

Provincia di Firenze

COMUNE DI REGGELLO

# **REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE COMUNALE**

**AGGIORNAMENTO 2014**

## **VOLUME I°: NORME DI ATTUAZIONE**

Redattori:

Dott. Arch. Marco LUNGANI

Dott. Arch. Renzo MANETTI

Dott. Arch. Patrizio PACINI

## REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE COMUNALE

### VOLUME I: Indice

#### CAPO I NORME GENERALI

ART. 1 - NORME GENERALI. ....	2
ART. 2 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE. ....	3
ART. 3 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA. ....	4
ART. 4 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA. ....	5
ART. 5 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE. ....	10
ART. 6 - OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'. ....	10
ART. 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA DI URGENZA. ....	13
ART. 8 - OPERE INTERNE SOGGETTE A COMUNICAZIONE. ....	13
ART. 9 - NORMATIVA PER OPERE ESTERNE E A VERDE. ....	14
ART. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE. ....	15
ART. 10 BIS - GESTIONE DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (M.C.A.) IN MANUTENZIONI, RISTRUTTURAZIONI E DEMOLIZIONI DI IMMOBILI. ....	21
ART. 11 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI NEGLI ELENCHI A, B E C. ....	24
ART. 12 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI. ....	27
ART. 13 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE. ....	29
ART. 14 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE. IMPUGNATIVA. ....	30
ART. 15 - DEROGHE. ....	30
ART. 16 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE. ....	31
ART. 17 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE. ....	31
ART. 18 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA. ....	32
ART. 19 - CERTIFICATO D'USO. ....	32
ART. 20 - DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA. ....	32
ART. 21 - VARIANTI AL PROGETTO. ....	33
ART. 22 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA. ....	34
ART. 23 - RESPONSABILITA' DEL TITOLARE CONCESSIONE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE. ....	35
ART. 24 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO. ....	35
ART. 25 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE. ....	36
ART. 26 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO. ....	38
ART. 27 - VISITE DI CONTROLLO. ....	39
ART. 28 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI. ....	39

ART. 29 - COLLAUDI. ....	40
ART. 30 - OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'. ....	40
ART. 31 - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO. ....	41
ART. 31/BIS - DICHIARAZIONE DI INABILITA' O INAGIBILITA' ....	46

## CAPO II

### NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI

ART. 32 - REQUISITI DEI LOCALI .....	48
ART. 33 - SALUBRITA' DEL TERRENO. ....	48
ART. 34 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHEZZA. ....	48
ART. 35 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO. ....	50
ART. 36 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO .....	50
ART. 37 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI .....	51
ART. 38 - REQUISITI RELATIVI ALLA AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI. ....	52
ART. 39 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA. ....	55
ART. 40 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO. ....	55
ART. 41 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI. ....	56
ART. 42 - RIFORNIMENTO IDRICO. ....	60
ART. 43 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI PERFORAZIONE O SISTEMAZIONE DI POZZI. ....	62
ART. 44 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI. ....	62
ART. 45 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI. ....	64
ART. 46 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE. ....	65
ART. 47 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE "NERE" E "SAPONOSE". ....	65
ART. 48 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE "NERE". ....	67
ART. 49 - IMPIANTI DI VENTILAZIONE E AEREAZIONE. ....	68
ART. 50 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE INCENDI. ....	71
ART. 51 - CENTRALI TERMICHE. ....	72
ART. 52 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI. ....	72
ART. 53 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI. ....	73
ART. 54 - CARATTERISTICHE DELLE CUCINE .....	74
ART. 55 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI IGIENICI. ....	74
ART. 56 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE. ....	76
ART. 57 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. "E". ....	77
ART. 58 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. "F". ....	77
ART. 59 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI. ....	78
ART. 60 - SOTTOTETTI. ....	79
ART. 61 - CHIOSTRINE E CAVEDI. ....	79
ART. 62 - REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'ACCESSIBILITA' .....	79

### **C A P O III**

#### **DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

<b>ART. 63 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.) .....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 64 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.) .....</b>	<b>83</b>
<b>ART. 65 - RESTAURO (R.) .....</b>	<b>85</b>
<b>ART. 66 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.).....</b>	<b>87</b>
<b>ART. 67 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA. ....</b>	<b>89</b>
<b>ART. 68 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA .....</b>	<b>91</b>
<b>ART. 69 - VOLUME.....</b>	<b>92</b>
<b>ART. 70 - VOLUMI TECNICI.....</b>	<b>94</b>
<b>ART. 71 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (SF). ....</b>	<b>94</b>
<b>ART. 72 - SUPERFICIE COPERTA (SC). ....</b>	<b>95</b>
<b>ART. 73 - RAPPORTO DI COPERTURA (RC).....</b>	<b>95</b>
<b>ART. 74 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA. ....</b>	<b>95</b>
<b>ART. 75 - INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE. ....</b>	<b>96</b>
<b>ART. 76 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H).....</b>	<b>96</b>
<b>ART. 77 - DISTANZA DALLE STRADE.....</b>	<b>97</b>
<b>ART. 78 - DISTANZA TRA I FABBRICATI. ....</b>	<b>97</b>
<b>ART. 79 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI.....</b>	<b>98</b>
<b>ART. 80 - CORTILI E CHIOSTRINE.....</b>	<b>98</b>
<b>ART. 81 - PARCHEGGI. ....</b>	<b>99</b>

### **C A P O IV**

#### **STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

<b>ART. 82 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....</b>	<b>102</b>
<b>ART. 83 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO. ....</b>	<b>102</b>
<b>ART. 84 - CONTENUTI DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO: P.E.E.P.- P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.....</b>	<b>103</b>
<b>ART. 85 - PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI. ....</b>	<b>104</b>
<b>ART. 86 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE. ....</b>	<b>104</b>
<b>ART. 87 - CONVENZIONE URBANISTICA. ....</b>	<b>105</b>
<b>ART. 88 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTO.....</b>	<b>106</b>
<b>ART. 89 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. ....</b>	<b>106</b>
<b>ART. 90 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO.....</b>	<b>110</b>
<b>ART. 91 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO. ....</b>	<b>110</b>

**CAPO V**  
**DISPOSIZIONI VARIE**

<b>ART. 92 - OBBLIGO DI MANUTENZIONE .....</b>	<b>112</b>
<b>ART. 93 - PROTEZIONE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA. ....</b>	<b>112</b>
<b>ART. 94 - CHIOSCHI, EDICOLE E MATERIALI PUBBLICITARI.....</b>	<b>113</b>
<b>ART. 95 - CABINE, PENSILINE E INDICATORI.....</b>	<b>113</b>
<b>ART. 96 - ZOCCOLATURA, AGGETTI, INTERCAPEDINI, RECINZIONI.....</b>	<b>114</b>
<b>ART. 97 - APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'.....</b>	<b>115</b>
<b>ART. 98 - VETRINE, INSEGNE, MARCIAPIEDI. ....</b>	<b>115</b>
<b>ART. 99 - TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, AUTORIMESSE. ....</b>	<b>116</b>
<b>ART. 100 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.....</b>	<b>116</b>
<b>ART. 101 - RACCOLTA RIFIUTI DOMESTICI E NON .....</b>	<b>116</b>

**CAPO VI**  
**DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI, NORME TRANSITORIE E FINALI**

<b>ART. 102 - DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI</b>	
<b>ART. 103 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO. ....</b>	<b>119</b>
<b>ART. 104 - DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA. ....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 105 - INTEGRAZIONI DELLE PRATICHE.....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 106 - SANZIONI.....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 107 - USO DI FAC-SIMILI.....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 108 - (CASSATO).....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 109 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....</b>	<b>120</b>
<b>ART. 110 - COSTRUZIONI TEMPORANEE. ....</b>	<b>121</b>
<b>ART. 112 - NORME TRANSITORIE.....</b>	<b>121</b>

## ABBREVIAZIONI PRESENTI NEL TESTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E D'IGIENE

A.C.:	Amministrazione Comunale
A.R.S.I.A.:	Agenzia Regionale per lo Sviluppo e l'Innovazione nel Settore Agricolo e Forestale
C.E.:	Commissione Edilizia
C.N.R.:	Consiglio Nazionale delle Ricerche
D.I.A.:	Dichiarazione di Inizio Attività
D.L.:	Decreto Legge
D.M.:	Decreto Ministeriale
D.P.R.:	Decreto del Presidente della Repubblica
G.U.:	Gazzetta Ufficiale
H.:	Altezza
If:	Indice di fabbricabilità
LL.PP.:	Lavori Pubblici
L.R.:	Legge Regionale
M.O.:	Manutenzione Ordinaria
M.S.:	Manutenzione Straordinaria
N.O.:	Nulla Osta
N.T.A.:	Norme Tecniche di Attuazione
P.E.E.P.:	Piano Edilizia Economica Popolare
P.I.P.:	Piano Insediamento Produttivo
P.I.S.L.L.:	Prevenzione infortuni sul luogo di lavoro
P.P.:	Piano Particolareggiato
P.P.A.:	Piano Particolareggiato Attuativo
P.R.G.:	Piano Regolatore Generale
R.:	Restauro
R.C.:	Risanamento Conservativo
Rc:	Rapporto di copertura
R.D.:	Regio Decreto
R.E.:	Regolamento Edilizio
R.U.:	Regolamento Urbanistico
Sc:	Superficie coperta
Sf:	Superficie fondiaria di pertinenza
S.U.C.:	Superficie Utile Complessiva
S.U.L.:	Superficie Utile Lorda
T.U.L.P.S.:	Testo Unico Leggi di Pubblica Sicurezza
U.S.L.:	Unità Sanitaria Locale
VV.FF.:	Vigili del Fuoco

## **Capo I**

### **NORME GENERALI**

## **Art. 1 - NORME GENERALI**

Il presente Regolamento, redatto ai sensi dell'art. 33 della L. 17 agosto 1942, n°1150 e dell'art. 35 della L.R.16 Gennaio 1995, n° 5 è atto normativo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nell'ambito del territorio comunale stabilendo norme finalizzate sia ad obiettivi di pubblico interesse, tramite l'ordinato sviluppo edilizio, sia alla tutela di interessi privati mediante la regolamentazione dei rapporti di vicinato.

In particolare il presente Regolamento stabilisce le norme per:

- ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio;
- l'esecuzione di opere che modifichino l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le consuetudinarie operazioni di coltivazioni agrarie);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Di conseguenza il presente Regolamento disciplina, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, le attività od opere che, a seconda della loro natura ed entità, sono soggette:

- al rilascio della Concessione Edilizia così come prevista dall'art. 3 della Legge Regionale 14 Ottobre 1999, n° 52;
- ad Attestazione di Conformità con le vigenti norme urbanistiche ed edilizie così come prevista dall'art. 4 della Legge Regionale 14 ottobre 1999, n° 52;
- tutte le opere che ai sensi della legislazione vigente in materia, non siano subordinate ad uno degli atti di cui ai punti precedenti, potranno essere eseguite senza alcun adempimento preliminare, fermo restando che anche per le medesime è richiesto l'integrale rispetto delle prescrizioni del presente Regolamento.

Il presente Regolamento contiene disposizioni di carattere obbligatorio desunte da norme a livello nazionale o regionale, disposizioni di natura ed interesse locale legate ad esigenze proprie del territorio comunale ed allegati relativi a specifiche prescrizioni di massima finalizzate ad orientare la progettazione o l'esecuzione di determinate attività edilizie e non.

In ogni parte del presente Regolamento, qualunque sia l'argomento trattato, le prescrizioni in esso contenute sono da applicarsi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

L'entrata in vigore di nuove norme di leggi statali e regionali, attinenti alle materie considerate dal presente Regolamento, comporta l'adeguamento del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al Regolamento stesso.



## **Art. 2 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE**

La Commissione è l'organo consultivo comunale per l'esame dei Piani Attuativi e dei Permessi di Costruire e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore urbanistico ed edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia è costituita con deliberazione del Consiglio Comunale, è presieduta dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con diritto di voto ed è formata da:

- 1) - il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale Settore Urbanistica;
- 2) - un rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- 3) - un ingegnere;
- 4) - un architetto;
- 5) - un geologo;
- 6) - un agronomo o tecnico iscritto al rispettivo Albo professionale con competenze in materia paesaggistica e/o ambientale;
- 7) - un geometra o perito edile o perito industriale;
- 8) - tre membri aggregati, per l'esercizio delle funzioni relative ai pareri riguardanti le zone sottoposte a vincolo paesaggistico, ai sensi del D. Lgs. 22.01.2004, n° 42 Parte Terza – Titolo I ( riguardante zone assoggettate a vincolo paesaggistico di cui alla Legge 29 Giugno 1939, n° 1497 e alla Legge 8 agosto 1985, n° 431) conformemente a quanto previsto all'art. 89 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 così come modificata dalle Leggi Regionali 62/08, 75/09 e 40/11.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione, il Dirigente responsabile dell'Ufficio Tecnico o un suo delegato, in tal caso, senza diritto di voto: gli stessi possono svolgere funzioni di relatore.

I componenti di cui ai punti 1 e 2 sono membri di diritto; quelli di cui ai punti 3, 4, 5, 6 e 7 sono nominati dal Consiglio Comunale con votazioni a scrutinio segreto e sono scelti fra le terne proposte dai rispettivi organismi rappresentativi, o trascorsi trenta giorni dalla richiesta delle terne direttamente nei rispettivi Elenchi degli Ordini professionali.

I tecnici di cui al punto 8 sono nominati dal Consiglio Comunale e scelti tra esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 89 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e ss.mm.ii. e pertanto la composizione della Commissione per il Paesaggio coincide con quella della Commissione Edilizia.

Il Sindaco, acquisiti i risultati delle votazioni, nomina la C.E.

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

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

I membri eletti di cui ai punti 3-4-5-6-7 restano in carica 3 anni, i membri di cui al punto 8 restano in carica 5 anni.

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

I membri elettivi non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

### **Art. 3 – ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Dirigente dell'Ufficio Tecnico relativamente:

- 1) - alle domande di Concessione Edilizia;
- 2) - sui Piani Particolareggiati, Piani di Recupero e Piani di Lottizzazione a scopo;
- 3) – sulla revoca e sulle varianti alle Concessioni Edilizie già concesse;

Il parere della Commissione Edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova Concessione Edilizia a seguito di decadenza di una precedente Concessione, sia per mancato inizio dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla Concessione stessa.

La Commissione esprime parere:

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

La Commissione Edilizia integrata esprime a maggioranza il parere di cui al primo comma dell'art. 4 della Legge Regionale 2 Novembre 1979 n° 52, e successive integrazioni distinto da quello ordinario della C.E., con la presenza di almeno due membri aggregati: il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

#### **Art. 4 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.**

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

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

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

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

I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti, esaminati dalla Commissione.

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I progetti che dovranno essere esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere forniti di una scheda di istruttoria compilata dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico, dal Responsabile del Procedimento o da persona da esso delegata secondo l'allegato schema riportato a margine dell'articolo.

Alle riunioni della Commissione Edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico o su richiesta della Commissione stessa.

In relazione a questioni che possono assumere particolare rilevanza legale la Commissione potrà avvalersi della consulenza del Segretario Comunale o suo delegato ovvero di legale esterno.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo 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.

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

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura: "Esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del....con parere...": il tutto deve essere firmato dal presidente o da un commissario e dal segretario della Commissione.

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

Trascorso un anno senza che l'interessato abbia provveduto a produrre eventuali integrazioni richieste dalla C.E. o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, oppure al ritiro della Concessione od Autorizzazione, lo stesso dovrà presentare domanda di riesame della pratica mai conclusa.

**COMUNE DI REGGELLO****COMMISSIONE EDILIZIA: SCHEDA PER L'ISTRUTTORIA DELL'UFFICIO TECNICO**

N. DI PRATICA _____		PROT. _____	DEL _____
FOGLIO DI MAPPA _____		PARTICELLE _____	
PROPRIETA':			
OGGETTO:			
TAV. R.U.:		ZONA DI P.R.G.:	
PRESCRIZIONI N.T.A. del R.U. – Articoli di Riferimento:			

VINCOLI			
	SI	NO	
VINCOLO D. Leg. n° 490/99 Titolo I°			VINCOLO IDROGEOLOGICO
VINCOLO D. Leg. n° 490/99 Titolo II°			VINCOLO Autorità di Bacino
VINCOLO L.R. n° 52/82			VINCOLO D.C.R. n° 230/94 ambito "A"
VINCOLO Archeologico			VINCOLO D.C.R. n° 230/94 ambito "B"
VINCOLO Cimiteriale			

CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO	
<input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/> <input type="text"/>	Numero della scheda di rilevamento
GIUDIZIO DI VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE	
<input type="checkbox"/> A	Elenco A: edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale.
<input type="checkbox"/> B	Elenco B: edifici di valore architettonico ed ambientale.
<input type="checkbox"/> C	Elenco C: edifici di modesto valore architettonico ed ambientale.
<input type="checkbox"/> D	Elenco D: edifici di valore architettonico ed ambientale nullo.
CATEGORIE DEGLI INTERVENTI	
<input type="checkbox"/> MO	Manutenzione ordinaria Vedi art. 63
<input type="checkbox"/> MS	Manutenzione Straordinaria Vedi art. 64
<input type="checkbox"/> R <input type="checkbox"/> RC	Restauro e risanamento conservativo Vedi art. 65/66
<input type="checkbox"/> R1 <input type="checkbox"/> R2 <input type="checkbox"/> R3	Ristrutturazione edilizia Vedi art. 67
<input type="checkbox"/> RU1 <input type="checkbox"/> RU2	Ristrutturazione urbanistica Vedi art. 68

<b>VERIFICHE PRESCRIZIONI R.E.</b>			
ESAMI	RISPONDEZZA		NOTE
	SI	NO	
Requisiti di carattere termico – art. 35			
Requisiti di carattere acustico – art. 36			
Requisiti illuminotecnici – art. 37			
Requisiti areazione e dim.to locali – art. 38			
Classificazione locali – art. 52			
Caratteristiche locali abitabili o agibili – art. 53			
Caratteristiche cucine – art. 54			
Caratteristiche impianti igienici – art.55			
Caratt. locali accessori o di servizio cat. E – art. 57			
Caratt. locali accessori o di servizio cat. F – art. 58			
Piani interrati o seminterrati – art. 59			
Sottotetti – art. 60			
Chiostrini e cavedi – art. 61			
Articoli non rispettati dal R.E.			

<b>VERIFICA PARAMETRI URBANISTICI</b>			
ESAMI	RISPONDEZZA		NOTE
	SI	NO	
Volume – art. 69			
Rapporto di copertura – art. 72/73			
Indice fondiario – art. 74			
Altezza massima – art. 76			
Distanza dai fabbricati – art.78/80 (cortili, chiostrine)			
Distanza dai confini - art. 79			
Altri articoli			

DOCUMENTAZIONE PRESENTATA					
	SI	NO		SI	NO
Corografia 1:500 con indicazione di confini, strade, accessi e distanze da altri fabbricati			Elaborati grafici STATO MODIFICATO: piante, prospetti e sezioni, scala 1:_____		
Planimetria 1:2000			Elaborati grafici STATO SOVRAPPOSTO: piante, prospetti e sezioni, scala 1:_____		
Estratto PRG 1:2000			Sistemazioni esterne: stato attuale, scala 1:_____		
Estratto catastale 1:2000			Sistemazioni esterne: stato modificato, scala 1:_____		
Foto con punti di scatto in planimetria			Sistemazioni esterne: stato sovrapposto, scala 1:_____		
Elaborati grafici STATO ATTUALE: piante, prospetti e sezioni, scala 1:_____			Certificazione proprietà o permesso all'esecuzione lavori		
ALTRI DOCUMENTI:					

DOCUMENTAZIONE NECESSARIA		
	SI	NO
VERIFICA L. 122/89 (art. 2 nelle nuove costruzioni e nelle aree di pertinenza devono essere riservati parcheggi 1 mq. x ogni 10 mc. di costruzioni)		
VERIFICA REGOLARITA' STATO PRECEDENTE		
VERIFICA D.C.R.. N° 230/94 art. 4 comma 10 (sup. perm. Min. = 25% sup. lotto)		
VERIFICA D.C.R. N° 230/94 art. 2 commi 2 e/o 3 (ambito A1 e/o ambito A2)		
VERIFICA L. 13/89 (D.M. 14.06.1989 N° 236 art. 1)		
RELAZIONE GEOLOGICA – GEOTECNICA		
VERIFICA L. 10 del 9.01.1991 art. 25		
PARERE A.S.L.		
ALTRI PARERI – NULLA OSTA		
DOCUMENTAZIONE MANCANTE:		
_____		
_____		
PARERI U.T.C.:		
_____		
_____		
NOTE:		
_____		
_____		

Reggello,

L'ISTRUTTORE

## **Art. 5 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.**

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla Concessione Edilizia da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico.

In particolare e fatta salva la necessità, ove necessario, di preventivi Piani Attuativi, sono soggette a "Concessione Edilizia" (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal regolamento comunale degli oneri) le seguenti opere:

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

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

La Concessione Edilizia, per qualsiasi opera richiesta, viene rilasciata con le procedure di cui all'art. 7 della L.R. 14 ottobre 1999 n° 52.

## **Art. 6 - OPERE SOGGETTE AD ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'.**

Sono soggette ad Attestazione di Conformità con le vigenti norme urbanistico edilizie e di tutela le opere e gli interventi di seguito descritti. L'Attestazione di Conformità è effettuata:

- mediante il rilascio dell'Autorizzazione del Comune;
- mediante la Dichiarazione di Inizio dell'Attività.  
Interventi:
  - a) gli interventi di cui dall'articolo 5, qualora siano specificamente disciplinati dai regolamenti urbani-



stici di cui all'articolo 28 della legge regionale 16 gennaio 1995, n. 5 (Norme per il governo del territorio), dai programmi integrati di intervento di cui all'articolo 29 della stessa legge regionale, dai piani attuativi, laddove tali strumenti contengano precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, La sussistenza delle quali deve risultare da una esplicita attestazione del Consiglio Comunale da rendersi in sede di approvazione dei nuovi strumenti o in sede di ricognizione di quelli vigenti, previo parere della Commissione edilizia se istituita, ovvero dell'ufficio competente in materia.

- b) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) le recinzioni con fondazioni continue ed i muri di cinta;
- d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree anche in assenza di opere edilizie, nei casi previsti dalla legge regionale 23 maggio 1994, n. 39;
- f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso.

Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
- b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia le opere e le modifiche necessarie per rinnovare sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;
- c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quegli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:
  - 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - 2) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

- 3) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- e) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.

Le opere e gli interventi di cui sopra sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, a meno che non sussista anche una sola delle seguenti condizioni, nel qual caso sono subordinati al rilascio di autorizzazione da parte del Comune:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi del D. Leg. 29 Ottobre 1999 n° 490, Titolo I° (Tutela delle cose d'interesse artistico e storico) o compresi negli Elenchi "A" e "B" equiparati ai precedenti, precisando che, nel caso di immobili vincolati solo in parte, la limitazione operi solo nei confronti dei locali e/o degli elementi sottoposti a vincolo.;
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'Autorizzazione di cui all'art. 151 del D. Leg. 29 Ottobre 1999 n° 490, Titolo II° (Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
- d) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 149 del D. Leg. 29 Ottobre 1999 n° 490, Titolo II° o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al Titolo II, Capo II, della Legge 18 maggio 1989 n°183 (Norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;

I progetti degli interventi relativi ad immobili classificati come soggetti a restauro o comunque definiti di valore storico, culturale ed architettonico compresi negli ELENCHI A e B del R.U., devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali, che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a), e quelli di manutenzione straordinaria relativi a immobili od a parti di immobili sottoposti alla disciplina del D. Leg. 29 Ottobre 1999 n° 490, Titolo I° e II°, e Legge del 6 Dicembre 1991 n° 394, o siti nelle zone classificate A ai sensi del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o comunque classificati come soggetti a restauro o definiti di valore storico, culturale ed architettonico compresi negli ELENCHI A e B del R.U., sono realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Le opere di cui sopra sono soggette alla corresponsione di oneri concessori ogni qualvolta i medesimi risultino dovuti per le stesse opere quando soggette a Concessione.

Per l'esecuzione delle opere soggette a Dichiarazione di Inizio Attività è necessario procedere, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, al deposito della Denuncia di Inizio Attività, corredata dal progetto delle opere (costituito dagli elaborati e documenti prescritti dal Presente Regolamento per l'intervento ricorrente) ed accompagnata dalla dettagliata relazione di cui all'art. 9 della L. R. 52/99. Ai fini della dichiarazione asseverata il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli articoli 359 e 481 del codice penale. Il Comune, qualora entro il termine indicato sopra sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica agli interessati l'ordine motivato di non attuare le trasformazioni previste, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine di appartenenza.

I lavori debbono essere iniziati non prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia, pena decadenza della medesima.

I lavori medesimi debbono essere ultimati entro tre anni dalla stessa data, e della loro ultimazione l'interessato deve dare comunicazione scritta ai competenti Uffici Comunali.

Ad opere ultimate il progettista deve emettere un certificato di collaudo che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto depositato.

#### **Art. 7 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA DI URGENZA.**

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva le opere da eseguirsi quando siano motivate da carattere di urgenza e necessità.

Entro ventiquattro ore dall'inizio dei lavori deve esserne data però comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Sindaco entro quindici giorni dall'inizio delle stesse.

In quest'ultimo caso il proprietario o il conduttore sono responsabili della valutazione relativa alla effettività del pericolo.

#### **Art. 8 – OPERE INTERNE SOGGETTE A COMUNICAZIONE**

Tali opere sono fra quelle soggette a Denuncia di inizio Attività ai sensi del precedente art. 6.

#### **Art. 9 - NORMATIVA PER OPERE ESTERNE E A VERDE.**

Sono soggetti alle seguenti norme i lavori di sistemazione completa, risistemazione o modifica sostanziale e demolizione parziale o totale di spazi liberi per qualsiasi destinazione di uso predisposti, ubi-

cati nelle zone indicate dal P.R.G. come urbane e quelli a diretto corredo degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione ubicati nelle zone extraurbane.

I lavori di cui al precedente comma riguardano:

- a) - Opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, pergolati in muratura, strade e piazzali, chiostri e padiglioni con esclusione dei cordoni, muretti d'unghia e simili, dei focolari all'aperto di misura inferiore a metri 1,30x1,00x1,50 e serre in vetro con superficie non superiore a mq. 3,00 e altezza non superiore a metri 1,80;
- b) - Opere a verde, costituite da piante di basso, medio ed alto fusto (1a, 2a e 3a grandezza) essendo esclusi gli arbusti, le siepi, i prati e gli alberi da frutto.

Per l'esecuzione dei lavori sopra specificati, l'interessato potrà avvalersi della Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) di cui all'art. n. 4 e n. 7 della L. n. 493 del 4 Dicembre 1993 a all'art. n. 4 della L.R. n° 52 del 14 Ottobre 1999.

Il progetto allegato alla D.I.A., nel numero e nel tipo di elaborati di rito pertinenti, individuati al successivo art. 10 limitatamente alle planimetrie dello stato di fatto e di progetto in scala 1:200, eventuali profili e documentazione fotografica, per quanto riguarda le opere a verde, dovrà riportare, quanto meno, la disposizione planimetrica delle piante, la loro specie ed una breve relazione sui criteri progettuali e sulla scelta delle specie.

Nei progetti per le opere a verde, dovranno essere seguiti i criteri e le indicazioni contenute nelle apposite "PRESCRIZIONI DI MASSIMA PER L'IMPIANTO DI NUOVE ALBERATURE ORNAMENTALI, PER IL RESTAURO DI PARCHI E GIARDINI STORICI E DI NUOVO IMPIANTO ED ELENCO DELLE ESSENZE AMMESSE" di cui all'Allegato n. 5 del presente Regolamento Edilizio.

In ogni caso le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni nell'area pubblica.

Per le zone a verde pubblico, o privato di uso collettivo ed i lotti privati di superficie superiore a mq. 1.200 o per le lottizzazioni o piani di insieme, il progetto delle sistemazioni esterne dovrà contenere una relazione tecnica ed illustrativa esaurientemente motivata sui criteri adottati nel progetto stesso e sulle scelte delle essenze che dovranno attenersi alle prescrizioni di cui all'Allegato n. 3.

Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, pomari, resedi e simili esistenti di ville o complessi antichi ubicati secondo il P.R.G. in zone omogenee di tipo A (storiche) o in zone E (agricole).

Il patrimonio edilizio riconosciuto di particolare valore storico o ambientale dal Comune è individuato in Elenchi speciali allegati alle N.T.A. del R.U.; all'interno delle aree di pertinenza di tali edifici o complessi edilizi individuate dal R.U. come "AREE SPECIALI DI PERTINENZA DI EDIFICI DI PARTICOLARE VALORE STORICO, ARCHITETTONICO E CULTURALE" sono ammessi interventi riguardanti esclusivamente il restauro con ripristino delle preesistenze sulla base di idonea ricerca storico-scientifica. In questo caso non è ammesso il ricorso alla D.I.A., ma dovrà essere presentata istanza di Autorizzazione per la sistemazione o modifica di spazi esistenti, di Concessione per le sistemazioni ex novo.

Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni sostanziali si richiede che almeno il 50% della superficie totale degli spazi all'aperto (Sf meno Sc) sia riservato esclusivamente ad opere a verde o con suolo filtrante rispetto alle opere murarie come precedentemente definite.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico per l'esame dei progetti di sistemazione di spazi all'aperto, nei casi di maggior rilevanza, dovrà avvalersi del parere della Commissione Edilizia Comunale e potrà richiedere parere consultivo di uno o più specialisti.

#### **Art. 10 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: DOCUMENTAZIONE DA PRODURRE.**

I progetti devono contenere tutte le indicazioni e verifiche necessarie per valutarne la conformità al vigente R.U., al presente Regolamento ed alla restante normativa edilizia ed urbanistica. La documentazione minima obbligatoria costituente il progetto è determinata dal presente Regolamento in funzione del tipo di intervento.

Le procedure per attuare l'intervento relativamente alle singole categorie (salvo le 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) sono le seguenti:

##### **1) - Concessioni:**

La domanda di Concessione Edilizia dovrà essere compilata su carta resa legale usufruendo degli appositi moduli e stampati forniti dall'Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per questo ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi. Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la Concessione (assenso del proprietario).

Per le aree edificabili e per i fabbricati, appartenenti a persone giuridiche la domanda di Concessione deve essere sottoscritta dalla persona che ne ha la legale rappresentanza.

La domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

- 1.1) - estratto dello strumento urbanistico (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento o l'estratto di P.R.G.;
- 1.2) - estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi;
- 1.3) - **planimetria dello stato di fatto** in rapporto di 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie, con le seguenti indicazioni:
  - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti con capisaldi infissi permanentemente nel cantiere ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;
  - planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto;
  - con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, ecc.;
- 1.4) - documentazione fotografica a colori con positive formato minimo 10x15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali;
- 1.5) - computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche;
- 1.6) - **disegni**, in rapporto non inferiore a 1:100, **delle piante di tutti i piani** e della copertura dell'opera oggetto della concessione con le seguenti indicazioni relativamente all'intervento:
  - destinazione d'uso dei locali;
  - superficie di ciascun locale abitabile con verifica del relativo rapporto aereo-illuminante;
  - quote planimetriche ed altimetriche;
  - dimensione delle aperture;
  - ubicazione degli apparecchi igienici;
  - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
  - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;

- gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
- ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride, ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture al recapito finale; nel caso di recapito in fognatura esistente dovrà essere rappresentata l'esatta situazione della stessa con indicazione dell'allacciamento;
- strade e parcheggi; ( verifica degli spazi destinati a parcheggio);
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto e loro specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

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

Qualora l'opera progettata sia comunicante con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici o loro porzioni interessate all'intervento;

- 1.7) - **disegni**, normalmente in rapporto 1:100, quotati, **di sezione** dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi.  
Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale e una longitudinale;
- 1.8) - **disegni**, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, **di tutti i prospetti** dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti al terreno ed alle sue eventuali modifiche.  
Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti;
- 1.9) - eventuali disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;
- 1.10) - in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno, pubblico o privato, e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta della C.E. dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico;

1.11)- in caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo: demolizioni; rosso: nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta tramite codice in bianco e nero allegato all'articolo n° 11 del presente R.E. le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex novo e le nuove aperture;

1.12)- i disegni saranno presentati normalmente in due copie su fondo bianco piegato in formato UNI 21 x 29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmato dal proprietario/i e dal progettista, il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale. In caso di interventi in zona vincolata soggetti alle Autorizzazioni rilasciate ai sensi dell'art. n. 151 del D. Leg. del 19 Ottobre 1999 n° 490 dovrà essere presentata un'altra copia, fermo restando, che le copie dovranno essere due per tutti gli interventi per i quali la Competenza della Sovrintendenza è di sola verifica istruttoria ed è, come tale, subordinata alla determinazione del superiore Ministero;

1.13)- **la relazione** sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche e di sistemi tecnologici adottati per i vari impianti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve essere asseverata da un progettista abilitato così come previsto dal comma 1° dell'Art. 9 della L.R. n. 52/99 e deve indicare i cicli di lavorazione, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati: intensità dei rumori prodotti e quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dal comma 5° dell'Art. 11 della L.R. n. 52/99 e quindi la possibilità di richiedere da parte dell'interessato parere preventivo alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale.

Inoltre la relazione dovrà contenere una parte illustrante la conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche corredata della relativa documentazione illustrativa.

Quando necessario in funzione dell'intervento proposto, il progetto deve essere corredato dalle seguenti ulteriori documentazioni:

1.14)- la relazione geologica-geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; quest'elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'Albo professionale. Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E.;

1.15)- la documentazione tecnica inerente l'impianto e l'isolamento termico, redatta in conformità alle disposizioni di legge vigenti e relativo Regolamento, firmata, oltre che dal Committente, anche dal progettista degli impianti; essa dovrà essere depositata prima dell'inizio dei lavori.



- 1.16)- dimostrazione dell'assenza o superamento delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla Delibera Consiglio Regionale 21 giugno 1994, n° 230 nei casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
- dimostrazione dell'assenza, superamento mitigazione delle condizioni di rischio legati a fenomeni di esondazione o ristagno così come previsto dalla deliberazione del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del fiume Arno, nei casi in cui l'intervento ricada in zona soggetta a detta tutela;
  - dimostrazione del rispetto delle norme relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione, ai sensi dell'art. 6 comma 3 e dell'art. 4 comma 10 della Delibera Consiglio Regionale 21 giugno 1994, n° 230 oltreché dell'art. 9 del presente Regolamento;
- 1.17)- progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria, nei casi in cui le stesse siano mancanti o quando ciò sia prescritto dalle N.T.A. del R.U. o dal presente Regolamento;
- 1.18)- dichiarazione nella quale il progettista assevera che il progetto è stato redatto nel rispetto delle norme tecniche di cui alla Legge 2 febbraio 1974, n° 64 ;
- 1.19)- dichiarazione di deposito degli elaborati di cui alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n° 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni ed integrazioni) ai competenti Uffici della A.S.L..

Inoltre potrà essere prodotta o potrà essere richiesta altra documentazione che si ritenga necessaria in ragione dello specifico intervento per la valutazione complessiva dell'intervento (vedi plastico, inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante).

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi "A", "B" e "C" dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U., si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 11 del presente Regolamento Edilizio.

## 2) - **Autorizzazioni:**

Per effettuare gli interventi soggetti ad Autorizzazione deve essere presentata domanda. La domanda, in carta legale o resa legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed in essa devono essere indicate, oltre alle generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente, le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione ed uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovrà altresì essere allegata alla domanda tutta quella documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste. Tale documentazione, anche se ridotta, rispetto alla documentazione sopra citata, riguardante le Concessioni, dovrà almeno contenere:

- 2.1) - il riferimento allo strumento urbanistico (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento o l'estratto di P.R.G.;
- 2.2) - **planimetria dello stato di fatto** e progetto in rapporto di 1:200 qualora si prevedano rifacimenti o nuove sistemazioni esterne con le seguenti indicazioni:

- stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza, per una fascia minima di 20 mt. con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione delle specie, tappeti erbosi, cordonature, ecc.), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo;
  - orientamento, toponomastica, quote altimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;
- 2.3) - rilievo, progetto e sovrapposto con piante, prospetti e sezioni di cui ai precedenti punti 1.6, 1.7 e 1.8, per quanto necessarie ed in numero sufficiente per descrivere l'intervento, qualora si prevedano:
- rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
  - rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;
  - rifacimento pavimenti o rivestimenti interni od esterni;
  - rifacimento manto di copertura;
  - installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
  - rifacimento impianti igienico-sanitari;
  - realizzazione di chiusure o di aperture interne;
  - costruzione di vespai o scannafossi;
- 2.4) - Rilievo dei dettagli e progetto dei particolari costruttivi di cui al precedente punto 1.9 per quanto interessati o necessari nell'intervento;
- 2.5) - Documentazione fotografica di cui al precedente punto 1.4 che illustri esaurientemente le parti oggetto di intervento;
- 2.6) - Relazione tecnica di cui ai precedenti punti 1.13 e 1.15 che descriva dettagliatamente tecniche costruttive e materiali da impiegare nelle operazioni edilizie da eseguire;
- 2.7) - Dichiarazione di deposito degli elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. N. 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni e integrazioni), ai competenti uffici dell'A.S.L..

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio storico classificato negli elenchi "A", "B" e "C" dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. si rimanda alla documentazione prevista nel successivo articolo n. 11 del presente R.E.

## **ART. 10 BIS - GESTIONE DI MANUFATTI CONTENENTI AMIANTO (M.C.A.) IN MANUTENZIONI, RISTRUTTURAZIONI E DEMOLIZIONI DI IMMOBILI**

Ciascun proprietario di strutture a qualunque uso destinate e relativi annessi, in fase di manutenzione, ristrutturazione o demolizione della proprietà ha l'obbligo, preventivamente all'esecuzione dei lavori, di verificare la presenza o assenza di materiali contenenti amianto.

- In caso di assenza il proprietario deve presentare all'ufficio Urbanistica del Comune in allegato alla D.I.A o al progetto di manutenzione/ristrutturazione/demolizione apposita dichiarazione firmata.
- In caso di presenza di tali manufatti il proprietario:
  1. Può provvedere alla relativa rimozione secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Copia del piano di rimozione deve essere allegata alla documentazione progettuale da presentarsi all'Ufficio urbanistica. Nel caso si tratta di dimensioni tali per cui la rimozione viene effettuata in proprio dal proprietario, lo stesso dovrà dichiararlo per iscritto in detta documentazione.
  2. Può decidere di mantenere eventualmente il manufatto in loco e pertanto ha l'obbligo, prima di procedere con i lavori, di effettuare una valutazione delle condizioni di manutenzione del m.c.a. e stimare il pericolo di un rilascio di fibre libere nell'ambiente, oltre a definire un programma di controllo periodico sul manufatto in questione, come previsto dal Decreto Ministro Sanità del 6.9.94 punti 2 e 4a.

La valutazione di cui al punto 2, deve essere redatta e firmata da tecnico qualificato iscritto ad albo professionale, seguendo le procedure previste dalla Del. CRT n. 102 del 8 aprile 1997 dove, alla parte II punto 9, è inserito il calcolo per "l'indice di valutazione delle coperture esterne in cemento amianto". Potranno comunque essere seguite altre procedure di valutazione utilizzando norme ufficiali approvate a livello nazionale o internazionale, esplicitamente dichiarate.

La valutazione deve essere allegata alla DIA o al Progetto.

In base agli elementi raccolti per la valutazione possono delinearsi diversi tipi di situazione nei quali il m.c.a. può trovarsi:

- a) il manufatto è integro e non suscettibile di danneggiamento, poiché difficilmente accessibile e/o protetto: è pertanto mantenuto in loco e secondo il Programma di Controllo e Manutenzione indicato nella valutazione, il proprietario dovrà provvedere alla periodica rivalutazione del suo stato di manutenzione;
- b) il manufatto richiede interventi manutentivi che non prevedano rimozione (incapsulamento, confinamento, ecc.); la valutazione deve indicare, oltre le modalità di intervento che si intendono adottare con le relative tempistiche, anche il conseguente Programma di Controllo e Manutenzione e relativo scadenziario;
- c) il manufatto è in uno stato di manutenzione tale da richiedere interventi di bonifica mediante rimozione; la valutazione deve dare indicazioni sulle tempistiche di attuazione dell'intervento.

Nel caso in cui si intenda mantenere il manufatto in loco e la struttura sia adibita ad uso lavorativo con personale dipendente o comunque equiparato, la valutazione deve essere integrata da quanto previsto dall'art. 249 del D.Lgs 81/08.

Sanzioni – Le violazioni al presente articolo, ove non costituiscano reato e non siano già previste e punite da leggi statali e regionali in materia, sono soggette a sanzioni amministrative e pecuniarie determinate nei limiti del minimo e del massimo edittale stabiliti ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689.

Per l'inosservanza delle disposizioni contenute nel testo del presente articolo, si applica la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma da € 200 a € 1000.

Si riporta di seguito l'indice di valutazione previsto dalla Regione Toscana.

<b>Indice di valutazione approvato dalla Regione Toscana Del. 102/1997</b>	
<p><b>A = STATO DI CONSERVAZIONE</b> (si osserva con una lente d'ingrandimento) si assegna il valore: 1- se fasci visibili di fibre sono inglobati quasi completamente 2- se fasci visibili di fibre sono inglobati solo parzialmente 3- se fasci visibili di fibre non sono inglobati e facilmente asportabili con pinzette</p>	<p><b>B = PRESENZA DI CREPE</b> si assegna il valore: 1- se assenti 2- se rare 3- se numerose</p>
<p><b>C = TIPO DI AMIANTO</b> si assegna il valore: 1- se solo crisotilo 4- se anfibolo o miscela di anfibolo (la crocidolite con lente, l'amosite va determinata analiticamente)</p>	<p><b>D = FRIABILITA'</b> (necessaria una pinza da meccanici - la prova va eseguita con tempo asciutto) si assegna il valore: 1- se un angolo flessa con le pinze si rompe nettamente con un suono secco 2- se la rottura è facile, sfrangiata, con un suono sordo</p>
<p><b>E = RILASCIO SUPERFICIALE</b> si assegna il valore: 1- se sfregando la superficie con un guanto di lattice non sono rilasciate particelle 2- se sfregando la superficie con un guanto di lattice sono rilasciate particelle</p>	<p><b>F = ACCESSIBILITA'</b> si assegna il valore: 1- se la copertura non è accessibile 2- se vi è necessità di accesso per eventuali servitù (TV, condizionamento, aspiratori, ecc.) 3- se facilmente accessibile</p>
<p><b>G = STRUTTURA DI SOSTEGNO</b> si assegna il valore: 1- se la copertura è appoggiata su solaio portante 4 - se la copertura è appoggiata su travetti</p>	<p><b>H = DISTANZA DA FINESTRE</b> si assegna il valore: 1- se la copertura è distante da finestre o terrazze 4- se vi sono finestre e/o terrazze prospicienti ed attigue</p>
<p><b>I = FREQUENZA DI ACCESSO</b> si assegna il valore: 1- se non vi è mai accesso alla copertura 2- se vi si accede qualche volta 3- se vi si accede spesso</p>	<p><b>V = VETUSTA' (anni)</b> si assegna il valore: 1- se &lt; 5 2- da 5 a 10 3- da 11 a 30 4- se &gt; 30</p>

**INDICE DI VALUTAZIONE = (A+B+C+D+E+F+G+H+I) x V**

Secondo il punteggio ottenuto, si può adottare uno dei seguenti interventi:

- Da 10 a 26: Buono, ripetere l'indice di valutazione della copertura dopo 3 anni e adottare il piano di Manutenzione e

Controllo in modo da avere una specifica procedura operativa per i lavori di manutenzione, ordinaria e straordinaria,

ed in generale per qualsiasi operazione di accesso, per evitare il disturbo delle lastre.

- Da 27 a 54: Sufficiente, occorre Bonificare nei modi previsti dal DM 6 settembre 1994 (Rimozione, Incapsulamento,

Confinamento). In alternativa all'incapsulamento o al confinamento, si consiglia l'impegno alla rimozione entro 5 anni.

- Da 55 e oltre: Scadente, si dovrà procedere alla Rimozione.

## **Art. 11 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI SU EDIFICI NEGLI ELENCHI A, B e C.**

Le domande di Concessione e le domande di Autorizzazione richiedenti operazioni edilizie su edifici classificati negli Elenchi A, B e C dalle Norme Tecniche di Attuazione del R.U. e che corrispondono alle seguenti categorie di interventi:

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| b) - Manutenzione Straordinaria (M.S.) | - vedi successivo art. 64;   |
| c) - Restauro (R.)                     | - vedi successivo art. 65;   |
| d) - Risanamento Conservativo (R.C.)   | - vedi successivo art. 66;   |
| e) - Ristrutturazione Edilizia (R1)    | - vedi successivo art. 67.1; |
| f) - Ristrutturazione Edilizia (R2)    | - vedi successivo art. 67.2; |
| g) - Ristrutturazione Edilizia (R3)    | - vedi successivo art. 67.3. |

dovranno possedere i requisiti (vedi articolo 7 delle N.T.A. del R.U.) per costituire una unità minima di intervento e dovranno inoltre essere corredate dai seguenti elaborati tecnici di progetto:

### 1. Stato di fatto:

- 1.1 - Planimetria generale orientata (stralcio della mappa catastale) della località, in scala non inferiore a 1:5000 per le zone agricole "E" comprendente l'intera proprietà o l'area di pertinenza aziendale" convenientemente distinta dall'area di pertinenza edilizia";
  - Planimetria generale orientata (stralcio della mappa catastale) della località, in scala 1:1000 o non inferiore a 1:2000, per le zone "A" comprendente i confini di proprietà e l'esatta ubicazione del fabbricato oggetto di intervento.
- 1.2 - Planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza" della unità edilizia, in scala non inferiore a 1:200 con le sistemazioni esterne, pavimentazioni, opere murarie e di sistemazione del terreno (muri a retta, terrazzamenti, ecc.), degli annessi minori esistenti (pozzi, forni, cappelle, capanne, ecc.), delle eventuali superfetazioni, delle recinzioni e con l'individuazione e la localizzazione delle essenze arboree ed arbustive.
- 1.3 - Rilievo quotato in scala 1:50 comprendente: piante di tutti i piani con proiezione delle strutture lignee dei solai e delle volte, con misure diagonali per i singoli vani, con indicazione delle superfici e delle destinazioni di uso attuali;
  - Pianta delle coperture;
  - Tutti i prospetti (comprendendo, anche a semplice contorno, parte dei prospetti degli edifici adiacenti);

- Sezioni in numero necessario alla completa lettura dello edificio; quanto meno una sezione longitudinale passante sul corpo scala e estesa allo spazio di pertinenza, ed una sezione trasversale. Le sezioni quotate e riferite al punto medio del marciapiede, dovranno comprendere indicazioni precise sulle strutture orizzontali (solai, volte, aggetti e volumi sopra la linea di gronda) e verticali; con le misure degli spessori e delle altezze nette dei piani;
  - Nei disegni delle piante, sezioni e prospetti, saranno indicati i giunti murari, le linee di saldatura esistenti, le aperture sulle strutture murarie che appaiono richiuse e tutte quelle informazioni atte a leggere le trasformazioni che l'edificio ha subito nel tempo.
- 1.4 - Rilievo di dettagli architettonici interni ed esterni: scale, portici, logge, ecc.: in tali rilievi dovranno essere indicati i materiali e le caratteristiche esecutive e decorative. Queste documentazioni possono essere comprese nel rilievo generale e, quando ciò non sia graficamente possibile, in un elaborato a parte in scala maggiore; soprattutto in caso di demolizione e ricostruzione di particolari architettonici e decorativi di pregio, necessiterà un accurato rilievo misurato dei partiti architettonici da smontare e rimontare previa numerazione fotografata.
- 1.5 - **Documentazione fotografica:**
- Documentazione fotografica a colori (nel formato 10x15) dello stato di fatto mediante foto di insieme dell'area di pertinenza e di tutti i prospetti, nonché degli ambienti interni più significativi e comunque di tutti i vani oggetto di intervento;
  - Documentazione fotografica (nel formato 10x15) relativa ai particolari ed ai dettagli strutturali e costruttivi significativi: gronda del tetto, porte e finestre, tessiture murarie, particolari ornamentali e di documentazione storica (stemmi, lapidi, iscrizioni, tabernacoli), ecc.. Il punto di vista di ogni fotografia con relativa numerazione sarà indicato nella planimetria generale e nelle piante.

## 2. **Progetto**

Il progetto esecutivo sulla base di tutti i disegni di rilievo dovrà fornire:

- 2.1 - Progetto edilizio in scala 1:50, nella doppia versione dello stato definitivo e dello stato sovrapposto (nello stato sovrapposto si segneranno preferibilmente con l'allegato codice in bianco e nero o con i tradizionali colori giallo e rosso le parti da demolire e da costruire); nello stato definitivo dovranno essere segnate le dimensioni e le nuove destinazioni di uso previste.
- 2.2 - Progetto delle sistemazioni esterne, in scala appropriata e comunque non inferiore a 1:200, con indicazione delle nuove opere, piantagioni arboree, nuove sistemazioni, materiali impiegati, eventuali movimenti di terra, ecc..

- 2.3 - Progetto dei particolari costruttivi in scala appropriata, dei nuovi elementi dell'edificio aventi rilevanza architettonica: infissi di porte e finestre, pavimentazioni, comignoli, davanzali, orditura delle coperture, ecc..
- Progetto dei particolari esecutivi eventualmente necessari per illustrare operazioni di ripristino, di consolidamento e di sostituzione strutturale;
  - Progetto degli impianti tecnologici: impianto idrico (approvvigionamento e smaltimento), impianto elettrico ed impianto di riscaldamento redatti in conformità alle disposizioni di legge vigenti e dei relativi Regolamenti.
- 2.4 - Relazione tecnica contenente:
- Relazione interpretativa dei caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'unità edilizia o del complesso edilizio, con la finalità precipua di individuarne le fasi di crescita, le parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale, il grado di organicità esistente o meno tra le varie parti; la relazione tecnica dovrà inoltre contenere la descrizione delle tecniche e dei materiali caratteristici dell'edificio e dell'eventuale stato di degrado esistente.  
Per gli edifici di cui all'Elenco A dovrà essere allegata una relazione contenente notizie sulla storia dell'edificio e possibilmente planimetrie e rilievi antichi, stampe, foto e quant'altro possa contribuire a rileggere le trasformazioni avvenute e quindi a definire gli interventi proposti.
  - Relazione illustrativa dell'intervento, avente lo scopo di dimostrare la congruità delle opere e delle nuove utilizzazioni funzionali proposte rispetto ai caratteri storici, tipologici ed architettonici dell'edificio. Tale relazione dovrà contenere una dettagliata descrizione delle tecniche costruttive e dei materiali da impiegare per la manutenzione ed il ripristino delle strutture originarie e per la sostituzione e l'adeguamento tecnologico, in conformità a quanto previsto dalle "PRESCRIZIONI DI MASSIMA SULLE TECNICHE COSTRUTTIVE E SUI MATERIALI DA IMPIEGARE PER INTERVENTI SULL'EDILIZIA STORICA" di cui all'Allegato n. 1/A al presente R.E..
- 2.5 - Preventivo particolareggiato di spesa, salvo i casi soggetti a concessione gratuita secondo quanto disposto dalle vigenti leggi.  
Rimane comunque facoltà del Comune di richiedere elaborati integrativi di quelli sopra elencati.
- 2.6 - Dichiarazione di deposito degli elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza sui cantieri (D.L. n° 494 del 14 Agosto 1996 e successive modificazioni ed integrazioni), ai competenti uffici dell'A.S.L.

Le domande di Autorizzazione per la esecuzione di opere interne, per operazioni edilizie di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici classificati negli Elenchi A, B e C e non soggette a unità minima di intervento, a differenza delle precedenti, non necessitano di una documentazione complessiva come quella sopra descritta ma devono comunque essere corredate da una documentazione finalizzata ad illustrare e descrivere con chiarezza le operazioni edilizie richieste.



Tali domande dovranno almeno contenere:

- a) - Planimetria generale di cui al precedente punto 1.1;
- b) - Planimetria e progetto di cui ai precedenti punti 1.2 e 2.2 qualora si prevedano rifacimenti alle sistemazioni esterne;
- c) - Rilievo, progetto e sovrapposto con piante, prospetti e sezioni di cui ai precedenti punti 1.3 e 2.1, per quanto necessarie ed in numero sufficiente per descrivere l'intervento, qualora si prevedano:
  - rifacimento di intonaci, coloriture e finiture esterne;
  - rifacimento degli infissi e dei dispositivi di oscuramento;
  - rifacimento pavimenti o rivestimenti interni od esterni;
  - rifacimento manto di copertura;
  - installazione di impianti di riscaldamento e raffreddamento;
  - rifacimento impianti igienico-sanitari;
  - realizzazione di chiusure o di aperture interne;
  - costruzione di vespai o scannafossi;
- d) - Rilievo dei dettagli e progetto dei particolari costruttivi di cui ai precedenti punti 1.4 e 2.3 per quanto interessati o necessari nell'intervento;
- e) - Documentazione fotografica di cui al precedente punto 1.5 che illustri esaurientemente le parti oggetto di intervento;
- f) - Relazione tecnica di cui al precedente punto 2.4 che descriva dettagliatamente tecniche costruttive e materiali da impiegare nelle operazioni edilizie da eseguire;
- g) - Elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri.

## **Art. 12 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE E PER L'ESAME DEI PROGETTI.**

Le domande di Concessione o di Autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti art. 10 e/o 11 devono essere presentate all'Ufficio Urbanistica del Comune il quale ne rilascia ricevuta.

Non può essere prescritta all'interessato la preventiva acquisizione di autorizzazioni, documentazioni e certificazioni di competenza del Comune stesso.

La completezza formale della domanda di concessione o di autorizzazione ovvero della denuncia di inizio dell'attività è verificata dal responsabile del procedimento entro il termine perentorio di quindici giorni dalla presentazione; qualora la domanda o la denuncia risulti incompleta o non conforme alle norme di cui al primo comma, entro lo stesso termine ne viene data motivata comunicazione all'interessato, invitandolo a presentare le integrazioni necessarie ai fini istruttori o della conformità.

L'acquisizione di tutti i pareri, nullaosta o atti di assenso 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.

Sono fatte salve le procedure indicate dal D.P.R. 20 ottobre 1998, n° 447 (Regolamento recante norme di semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione, l'ampliamento, la ristrutturazione e la riconversione di impianti produttivi, per l'esecuzione di opere interne ai fabbricati, nonché per la determinazione delle aree destinate agli insediamenti produttivi, a norma dell'articolo 20, comma 8, della L. 15 marzo 1997, n. 59) per le opere dallo stesso disciplinate.

La concessione edilizia è data al proprietario o a chi ne abbia titolo.

Al momento della presentazione della domanda di concessione o autorizzazione edilizia è comunicato al richiedente o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento.

L'esame delle domande risultate formalmente complete si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera e quelle relative alle opere di pubblico interesse.

Entro i sessanta 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 all'autorità all'emanazione del provvedimento conclusivo.

Qualora i pareri necessari non siano stati resi entro il termine di cui al punto precedente, si prescinde da essi.

Il provvedimento definitivo è rilasciato entro i quindici giorni successivi alla scadenza del termine di cui sopra.

Decorso inutilmente il termine per l'emanazione del provvedimento conclusivo, l'interessato può, con atto trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'autorità competente di adempiere entro quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto precedente, l'interessato può inoltrare istanza al difensore civico comunale, ove costituito, ovvero al difensore civico regionale, il quale nomina, entro i quindici giorni successivi, un commissario "ad acta" che nel termine di sessanta giorni adotta il provvedimento che ha i medesimi effetti della concessione edilizia.

Gli oneri finanziari relativi all'attività del commissario di cui al presente articolo sono a carico del comune.

Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del Decreto Legislativo 14 agosto 1996, n° 494 (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'efficacia della concessione edilizia è sospesa fino alla trasmissione all'A.S.L.

competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso Decreto Legislativo. La notifica, oltre a contenere quanto disposto dall'Allegato III, del D. Lgs 494/1996, da atto dell'avvenuta redazione del Piano di sicurezza e di coordinamento, e, nei casi previsti, del Piano generale di sicurezza, ai sensi degli articoli 12 e 13 dello stesso Decreto Legislativo.

### **Art. 13 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.**

Il documento con il quale il Dirigente dell'Ufficio Tecnico rilascia la Concessione o Autorizzazione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) il tipo di intervento con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione e autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione;
- 5) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 6) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia;
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di rilascio della concessione o autorizzazione);
- 8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;
- 9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della legge 10/1977, oppure la descrizione delle opere da realizzare in via sostitutiva totale o parziale con il progetto relativo se trattasi di opera di urbanizzazione di modesta entità, essendo prevista una specifica concessione per opere di maggiore rilevanza;
- 10) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria;
- 11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione;

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

Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla osta e della firma del Dirigente dell'Ufficio Tecnico deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia analogamente vistata deve essere conservata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

#### **Art. 14 - DETERMINAZIONI SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE. IMPUGNATIVA.**

Una volta acquisiti i pareri interni, ed espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico decide sulla domanda, rilasciando o negando la Concessione o Autorizzazione.

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

Dell'avvenuto rilascio della Concessione o Autorizzazione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del comune per la durata di 15 giorni consecutivi.

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

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

#### **Art. 15 - DEROGHE.**

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento limitatamente ai casi di cui all'art.35 della L.R.5/95:

- a) per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati, purché gli interventi in questione siano previsti su zone già destinate dal P.R.G. a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico o generale;
- b) purché operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);
- c) previa deliberazione del Consiglio Comunale su proposta del Sindaco.

#### **Art. 16 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE.**

La Concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della Legge 27 gennaio 1977, n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La Concessione è irrevocabile. Decade nei casi disciplinati dalla Legge e dal presente regolamento. 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 le Autorizzazioni.

#### **Art. 17 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE.**

Nell'atto di Concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

La Concessione Edilizia decade e perde ogni validità qualora entro un anno dal rilascio della medesima il Concessionario non dia inizio ai lavori, in tal caso per l'esecuzione delle medesime opere deve essere richiesta una nuova Concessione.

La proroga sulla ultimazione dei lavori deve essere richiesta prima della scadenza del termine stesso dei lavori e motivata, può avere luogo qualora siano riconosciute valide le motivazioni, con determinazione del Sindaco e su proposta istruita dall'Ufficio Tecnico.

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

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

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano stati già iniziati. In tale ipotesi, qualora i lavori abbiano avuto inizio in queste condizioni, il termine di tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle Autorizzazioni.

#### **Art. 18 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

Chi ha titolo a richiedere una Lottizzazione, od una Concessione od un'Autorizzazione edilizia, può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area od agli immobili interessati.

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

La richiesta va quindi corredata del titolo ad intervenire sull'area o sull'immobile o di atto sostitutivo di notorietà attestante il titolo medesimo.

Il certificato di destinazione urbanistica va rilasciato agli aventi titolo 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 va corredata dei seguenti documenti:

- certificato catastale dell'area interessata non anteriore a 6 mesi;
- estratto di mappa catastale: tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato, redatto secondo lo schema formulato dall'Ufficio Tecnico Comunale contiene, con riferimento alla localizzazione dell'immobile, tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti che dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione dell'opera.

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. 19 - CERTIFICATO D'USO.**

Si richiamano le disposizioni di cui all'art. 8 della Legge 94/82.

#### **Art. 20 - DOMANDA DI FATTIBILITA' O PREVENTIVA.**

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessa elaborazione definitiva o la implicazione di valutazioni politico-amministrative più generali, oppure la realizzazione di nuove attività sul territorio e non inquadrabili nelle attuali previsioni di P.R.G., può presentare apposita istanza di fattibilità o preventiva.

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

- 1) le 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) le previsioni di P.R.G. per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni, allegando i relativi estratti di P.R.G.;
- 5) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 6) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

Procedura di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Urbanistica che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri Uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc.) e che la trasmetterà, debitamente istruita, al Sindaco, per ottenere una valutazione e un indirizzo su ulteriori procedure tra cui il parere eventuale di commissioni consiliari permanenti .

Sarà possibile, previa istruttoria, adire direttamente alla Commissione Edilizia con successiva emissione del parere definitivo, nei casi in cui si tratti di un mero parere preventivo edilizio chiaramente valutabile con la normativa vigente.

#### **Art. 21 - VARIANTI AL PROGETTO.**

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

Nel caso di varianti in corso d'opera ad una Denuncia di Inizio Attività, la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.

La determinazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

Le opere richieste con le varianti in corso d'opera non possono avere inizio fino a quando il Dirigente dell'Ufficio Tecnico non abbia rilasciato la relativa Concessione o Autorizzazione.

Se trattasi però di varianti in corso d'opera che:

- non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o adottati, né con il presente regolamento,
- non comportino modifiche alla sagoma, alle superfici utili e alla destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché al numero di queste ultime,
- non interessino immobili vincolati ai sensi del D. Leg. 29 Ottobre 1999 n°490, Titolo I° II°, o comunque ad essi assimilabili, come quelli individuati dagli ELENCHI A e B allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del R.U.; le varianti stesse possono essere eseguite sussistendo esclusivamente l'obbligo del progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori.

## **Art. 22 - VERIFICHE IN CORSO D'OPERA.**

La Concessione o Autorizzazione edilizia per interventi su edifici vincolati ai sensi del D. Leg. 29 ottobre 1999 n° 490, Titolo I° e II° o comunque ad essi assimilabili, viene rilasciata con riserva di verifiche in corso d'opera da parte di Tecnici dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia, delegati dal Comune.

Qualora nel corso dei lavori oggetto della Concessione o Autorizzazione o D.I.A. si presentino problemi di carattere statico o emergano elementi di carattere architettonico prima sconosciuti, la cui risoluzione o la cui conservazione sia pregiudicata dall'intervento di progetto, è fatto obbligo al titolare della Concessione Edilizia ed al Direttore dei Lavori di presentare una Variante al progetto originario.

Il titolare della Concessione in tal caso può richiedere un sopralluogo da parte di un Tecnico della Soprintendenza e dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico per definire gli orientamenti per la presentazione della Variante al progetto.

Inoltre negli interventi dove sono previsti lavori di consolidamento delle fondazioni, dove sono previsti ai piani terra lavori di rimozione della pavimentazione con formazione di vespai o di solai con intercapedine di aerazione, preliminarmente all'inizio dei lavori, è fatto obbligo di avvertire la Soprintendenza Archeologica e il Comune i quali indicheranno eventualmente un esperto che, in accordo e con l'aiuto dell'impresa, eseguirà alcuni saggi per individuare e documentare le stratificazioni e quindi raccogliere eventuali reperti archeologici (frammenti di ceramiche, cocci, ecc.) che consentano di leggere e di trasmettere elementi storici di conoscenza che resterebbero altrimenti perduti.

A tal fine gli organi delegati ed i tecnici comunali possono accedere in qualunque momento nei cantieri e sui luoghi di lavoro per constatare tempestivamente tali emergenze; successivamente, per ogni opportuna indicazione e per la conservazione e valorizzazione dei reperti, l'Amministrazione Comunale si attiverà per promuovere l'apposizione di vincoli di cui al D. Leg. del 29 ottobre 1999, n°490 ovvero per includere il fabbricato negli ELENCHI "A" e "B" se in essi non incluso.



## **Art. 23 – RESPONSABILITA' DEL TITOLARE CONCESSIONE, PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.**

La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Il titolare della Concessione Edilizia, Autorizzazione o D.I.A. insieme alla comunicazione di inizio dei lavori, deve comunicare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla legge.

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

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

Il titolare della Concessione, dell'Autorizzazione o della Denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel Titolo V della Legge Regionale 14 ottobre 1999 n° 52, della conformità delle opere alla Normativa Urbanistica, alle previsioni di Piano nonché – unitamente al Direttore dei lavori – alla Concessione, all'Autorizzazione o alla Denuncia d'Inizio dell'Attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecuniarie e solidamente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.

Il direttore dei lavori non è responsabile qualora abbia contestato agli altri soggetti la mancata conformità con esclusione delle varianti in corso d'opera di cui all'articolo 39, fornendo al Comune contemporanea e motivata comunicazione della violazione stessa. Nei casi di totale difformità o di variazione essenziale rispetto alla concessione, il direttore dei lavori deve inoltre rinunciare all'incarico contestualmente alla comunicazione resa al comune. In caso contrario il Sindaco segnala al Consiglio dell'Ordine Professionale di appartenenza la violazione in cui è in corso il direttore dei lavori.

## **Art. 24 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.**

Il titolare della Concessione per nuova edificazione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, può richiedere - ai sensi dello 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 Tecnico e firmato dal titolare della Concessione e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita, da parte dei tecnici comunali, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera,

ma non per eventuali altre inosservanze rispetto al progetto approvato: in caso di inizio lavori le responsabilità di eventuali violazioni ricadono anche sul Direttore dei Lavori.

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

Per quanto concerne le norme particolari per i cantieri in materia di prevenzione degli infortuni, di igiene degli ambienti di vita, di sicurezza, responsabilità, ecc., si fa riferimento alla legislazione in materia, anche in tema di materiali, piani di sicurezza, piani di lavoro e rumore.

L'inizio della attività di cantiere, nei casi previsti dall'art. 11 del D. Leg. 494/96, deve essere comunicata preventivamente alla A.S.L. competente per territorio.

Qualora, nella organizzazione del cantiere, sia prevista la installazione di gru per il sollevamento dei materiali che, col loro raggio di azione, potrebbero interessare aree esterne al cantiere, dovrà essere ottenuto il nulla-osta preventivo da parte del Comune o di terzi interessati.

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

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti ad Autorizzazione o Denuncia di Inizio dell'Attività.

## **Art. 25 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.**

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

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità a quanto previsto, nei limiti delle singole responsabilità, dalla normativa vigente.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere cintato con recinzioni opportune aventi un'altezza non inferiore a mt. 2,00, allo scopo di impedire l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento quali polveri, cattivi odori, liquami, ecc..

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

Nel caso di cantieri ubicati in prossimità di strade urbane ed extraurbane, oltre alle prescrizioni sopra riportate, devono essere disposti, ad opportuna distanza dal cantiere, anche dei dispositivi visivi di se-

gnalazione atti ad avvisare delle eventuali modifiche della carreggiata stradale e delle conseguenti limitazioni della velocità di marcia.

In caso di lavori estemporanei e/o di breve durata, sono ammesse difese equivalenti consistenti in adeguata vigilanza e/o segnalazione purché siano messe in atto idonee misure protettive per evitare ogni possibile inconveniente.

L'assuntore dei lavori responsabile del cantiere dovrà provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

Il responsabile di cui al comma precedente dovrà inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità. In particolare i fronti di ponteggi verso aree pubbliche vanno chiusi con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e devono essere provvisti di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.

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

- degli estremi della Concessione o Autorizzazione o della D.I.A;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della Concessione o Autorizzazione edilizia;
- del nominativo del Committente;
- del Progettista e del Direttore dei Lavori;
- del Progettista, eventuale, delle strutture;
- del Coordinatore per la progettazione e del Coordinatore per l'esecuzione dei lavori, nei casi previsti all'art. 11 del D. Leg. 494/96;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere;
- dell'inizio e termine dei lavori;

Copia della Notifica Preliminare, nei casi previsti dall'art. 11 del D. Lgs. 494/96, deve essere affissa in maniera visibile presso il cantiere e deve contenere i dati essenziali così come specificati nell'allegato III° dello stesso D. Lgs. 494/96. La notifica dà anche atto dell'avvenuta redazione del Piano di sicurezza e di coordinamento e, dove previsto, del Piano generale di sicurezza.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere che interessino le strutture, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico come previsto dalla legislazione vigente;

- e) il progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente.
- f) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, incluso l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.
- g) elaborati relativi alla Legge sulla Sicurezza nei Cantieri (D.L. n. 494 del 04/08/1996 e successive modificazioni e integrazioni).

Della conservazione e regolare tenuta dei predetti documenti, che debbono essere sempre a disposizione dei pubblici ufficiali incaricati dei controlli, è responsabile il Direttore dei lavori che è altresì tenuto a visitare periodicamente, ed in particolare nelle fasi più importanti dell'esecuzione, il giornale dei lavori.

#### **Art. 26 - 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 fatta 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 relazione di asseveramento, la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda, con 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 della 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 subordinate al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani e/o dell'Ufficio Tecnico che verificheranno l'ammissibilità 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, nonché per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse deve essere versata una congrua cauzione.

La durata della Concessione è stabilita in un massimo di cinque mesi consecutivi: può essere prorogata di cinque mesi.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della Concessione per l'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 versata verrà restituita entro 90 gg. dall'eventuale ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in pristino.

#### **Art. 27 - VISITE DI CONTROLLO.**

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

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

Il Consiglio Comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in Cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale ed al personale addetto all'A.S.L. per i controlli di loro competenza; il Direttore dei Lavori dovrà essere informato preventivamente.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le Autorizzazioni e per le opere oggetto di Denuncia d'Inizio dell'Attività.

#### **Art. 28 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.**

I lavori si considerano iniziati quando le opere soddisfano le condizioni stabilite dall'Amministrazione Comunale, per la disciplina delle varie categorie di lavori (manutenzioni, restauri, ristrutturazioni, nuove costruzioni, ecc.).

La comunicazione d'inizio dei lavori costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'Amministrazione potrà effettuare controlli finalizzati a verificare l'effettivo inizio dei lavori.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni di abitabilità o di agibilità (qualora sia richiesta). La licenza di abitabilità per gli edifici a destinazione residenziale, la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni, va attestata da professionista abilitato.

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

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

#### **Art. 29 - COLLAUDI.**

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

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo. Le opere di urbanizzazione che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo da eseguirsi a cura del Comune ed a spese del Concessionario.

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della Legge vigente e del relativo Regolamento di attuazione.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia (elettrica, gas, vapore, ecc.) nei casi specificatamente previsti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

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

#### **Art. 30 - OPERE SOGGETTE A CERTIFICAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'.**

Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato certifica la conformità dell'opera al progetto presentato, fermo restando quanto previsto dall'art. 16 della L.R. del 14 Ottobre 1999 n. 52, quarto comma.

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 degli edifici;
- b) in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento di destinazione d'uso.

Una volta ultimati i lavori, nei casi previsti dal comma 2, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico-sanitarie. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al comune l'attestazione.

Entro 180 giorni dalla comunicazione di cui al comma 2, dell'art.11 della L. R. 14 ottobre 1999 n° 52, il Comune, tramite l'A.S.L, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni; a tal fine le amministrazioni comunali attivano un sistema di informazione periodica che consenta all'A.S.L di svolgere compiutamente le proprie competenze.

Per l'inizio di esercizio di un'attività produttiva resta fermo quanto previsto dall'articolo 48 del DPR n. 303 del 1956 e dall'articolo 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie, nel rispetto delle procedure disciplinate dal D.P.R. 447/1998.

L'interessato, attraverso il Comune, ovvero attraverso lo sportello unico istituito ai sensi dell'art. 24 del D. Lgs. 31 marzo 1998, n° 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I° della L. 15 marzo 1997, n. 59), può richiedere alle strutture tecniche competenti in materia sanitaria ed ambientale pareri preventivi sugli eventuali lavori edilizi all'avvio dei procedimenti di cui al presente titolo.

#### **Art. 31 - ATTESTAZIONE DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO**

L'attestazione di abitabilità o agibilità deve essere presentata da un professionista abilitato, incaricato dalla proprietà, dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere.

L'attestazione deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma professionista abilitato;
- estremi della pratica edilizia suddetta;
- esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità e destinazione d'uso;

All'attestazione di abitabilità o agibilità devono essere allegati:

- certificato di collaudo, ai sensi della Legge del 2 febbraio 1974 n° 64, relativa alle costruzioni in zona sismica, redatto a firma di tecnico abilitato, iscritto all'Albo Professionale da almeno 10 anni;
- dichiarazione di iscrizione al Catasto dell'immobile, con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori che deve certificare, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- ove prescritto dalle leggi vigenti, certificato di prevenzione incendi o verbale di collaudo rilasciato dal Comando Provinciale dei VV.FF.;
- dichiarazione di conformità degli impianti ai sensi della Legge n° 373/76, della Legge n° 10/91 e successive modificazioni e integrazioni in materia di contenimento dei consumi energetici;
- dichiarazione di conformità dell'impianto termico da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico da parte della ditta installatrice;
- dichiarazione del Direttore dei lavori che attesti l'esecuzione delle opere nel rispetto delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla Legge n° 13/89 e successive modifi-

che o integrazioni;

A seguito del presente articolo viene riportato un facsimile del modello da redigere in ogni sua parte per quanto di competenza e interesse del progetto specifico, per l'Attestazione di agibilità ed abitabilità.

L'attestazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità si applicano le sanzioni e le procedure previste dalla Legge n.47/85



**COMUNE DI REGGELLO**  
(Provincia di Firenze)

**AL SIGNOR SINDACO DEL  
COMUNE DI REGGELLO**

**ATTESTAZIONE DI AGIBILITÀ/ABITABILITÀ**

Concessione	n°	del	_____
Autorizzazione	n°	del	_____
Variante	n°	del	_____
Variante	n°	del	_____
Variante	n°	del	_____

D.I.A.	Comunicazione del	_____	prot.	_____
Variante	Comunicazione del	_____	prot.	_____
Variante	Comunicazione del	_____	prot.	_____

Il sottoscritto \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
il \_\_\_\_\_ residente a \_\_\_\_\_ Via/Piazza \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_, Iscritto all'Ordine Professionale  
de \_\_\_\_\_ della Provincia di \_\_\_\_\_ al n° \_\_\_\_\_ in qualità  
di professionista abilitato, incaricato dalla proprietà e sotto la propria responsabilità, ai sensi e per gli ef-  
fetti di cui al comma 3 dell'art. 11 della L.R. 14 Ottobre 1999, n° 52

**ATTESTA**

- che i lavori di cui alle pratiche edilizie sopra elencate sono stati eseguiti conformemente alle stesse;
- che le murature risultano prosciugate;
- che sono rispettate fedelmente tutte le disposizioni di legge e regolamenti in materia igienico-sanitaria e di salubrità degli ambienti;

## ATTESTA

pertanto, che l'immobile posto in \_\_\_\_\_  
ed identificato al N.C.T/N.C.E.U. del Comune di Reggello al Foglio di Mappa n° \_\_\_\_\_  
P.lle \_\_\_\_\_ Subalterno \_\_\_\_\_, di proprietà del/lla Sig./Sig.ra \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, avente la seguente consistenza:

- a) Sottosuoli n° \_\_\_\_\_ Piani fuori terra n° \_\_\_\_\_;
- b) Appartamenti n° \_\_\_\_\_ Vani abitabili (comprese le cucine) n° \_\_\_\_\_ Accessori (W.C., ripostigli, corridoi, etc.) n° \_\_\_\_\_;
- c) Uffici n° \_\_\_\_\_ Vani utili n° \_\_\_\_\_ Accessori n° \_\_\_\_\_;
- d) Negozi n° \_\_\_\_\_ Magazzini n° \_\_\_\_\_ Sup. Utile totale mq. \_\_\_\_\_;
- e) Laboratori, locali di lavoro etc. n° \_\_\_\_\_ Sup. utile totale mq. \_\_\_\_\_;
- f) Locali di servizio al fabbricato (cantina, locali caldaia, etc.) n° \_\_\_\_\_ Sup. utile totale mq. \_\_\_\_\_;
- g) Autorimesse n° \_\_\_\_\_ Box n° \_\_\_\_\_ Altro n° \_\_\_\_\_  
Superficie utile totale mq. \_\_\_\_\_;

## È ABITABILE / AGIBILE

Ai fini di quanto sopra

### DICHIARA

1) Per i lavori eseguiti successivamente al 30 Giugno 1982:

[ ] che i lavori sono stati eseguiti conformemente alle prescrizioni della Legge 02.02.1974 n° 64 relativa alle costruzioni in zona sismica;

Per i lavori eseguiti anteriormente al 30 Giugno 1982

[ ] che i lavori sono stati eseguiti conformemente alla normativa vigente all'epoca per le opere in cemento armato e strutture metalliche;

[ ] che i lavori non hanno interessato parti strutturali dell'edificio

2) Che i lavori sono stati eseguiti in conformità alle Leggi 373/76 e 10/91 in materia di contenimento dei consumi energetici;

- 3) Che l'immobile è allacciato all'acquedotto comunale come da contratto n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- 4) Che lo scarico dei reflui, trattandosi di zona non servita da pubblica fognatura, è stato autorizzato in data \_\_\_\_\_ con atto n° \_\_\_\_\_ ;
- 5) Che gli impianti elettrici, radiotelevisivi, filodiffusione, antenne e protezione da scariche atmosferiche, di riscaldamento e climatizzazione, idrosanitari sono state rilasciate apposite dichiarazioni di conformità da parte delle ditte realizzatrici;
- 6) Che l'ascensore o montacarichi risulta collaudato ed in possesso di licenza di esercizio n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ;
- 7) Che per l'immobile è stata presentata dichiarazione per l'iscrizione in Catasto in data \_\_\_\_\_ ;
- 8) Che nell'esecuzione dei lavori è stata rispettata la Legge 13/1989 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

\_\_\_\_\_ li \_\_\_\_\_

Il Tecnico

\_\_\_\_\_

N.B.

Nei casi di fabbricati ricadenti nell'ambito di lottizzazione o piano particolareggiato convenzionato e nei casi in cui la Concessione Edilizia prevedeva l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, indicare se tali opere sono state collaudate e se si è provveduto ad eventuali cessioni di aree:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Allegati:

- Prova dell'avvenuto accatastamento degli immobili e copia delle planimetrie;
- Collaudo delle opere in c.a.;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Dichiarazione di asseveramento del D.LL. (D.P.R. 425/94).

#### **Art. 31/Bis - DICHIARAZIONE DI INABILITA' O INAGIBILITA'**

Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche o statiche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inabile o inagibile un fabbricato o parte di esso.

La dichiarazione di inabitabilità o di inagibilità potrà essere emessa quando ricorra almeno uno dei seguenti casi:

- 1) degrado delle strutture e/o impianti tale da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
- 2) alloggio improprio;
- 3) insufficienti requisiti igienico-sanitari (superficie, altezza, illuminazione, aerazione);
- 4) mancato allacciamento alla fognatura o ad altro idoneo sistema di trattamento delle acque;
- 5) assenza dei servizi igienici;
- 6) mancata disponibilità di acqua potabile.

## **Capo II**

### **NORME TECNOLOGICHE E CARATTERISTICHE DEI LOCALI**

### **Art. 32 - REQUISITI DEI LOCALI**

Le norme che seguono si applicano alle nuove costruzioni, alle ristrutturazioni di quelle esistenti, ai casi di restauro e risanamento conservativo, a quelli di manutenzione straordinaria ove i lavori da effettuare investano parti dell'edificio oggetto di previsione normativa ed alle variazioni di destinazione d'uso.

Nei casi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, ove non sia possibile rispettare completamente le prescrizioni seguenti, il richiedente la Concessione o l'Autorizzazione, ne spiegherà per iscritto, in maniera esauriente e chiara, i motivi per ottenere Concessione e/o Autorizzazione in deroga e comunque gli interventi devono prevedere un miglioramento igienico.

### **Art. 33 - SALUBRITA' DEL TERRENO.**

Non si possono costruire nuovi edifici su terreni precedentemente adibiti a discariche, deposito, sede di attività produttive od altro che abbia potuto inquinare il suolo, a meno che gli stessi siano stati sottoposti a bonifica secondo le normative regionali vigenti.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere ad adeguato drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

La relazione geologico-geotecnica obbligatoria, vedi precedente art. n. 10 punto 1.14, dovrà dettagliatamente descrivere le caratteristiche dei terreni, la presenza della falda acquifera e la sua estensione locale per individuare accorgimenti e prescrizioni cui attenersi nella redazione del progetto per edificare.

Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E..

### **Art. 34 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA.**

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

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

I locali abitabili, posti al piano terreno qualora non sovrastino un locale interrato o seminterrato, devono essere isolati dal suolo a mezzo di vespai ventilati, oppure da solai, le cui canalizzazioni siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto od in cemento.

Le bocchette di aerazione non devono avere superficie inferiore a 1:100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 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 larghezza non inferiore alla parete stessa e di profondità pari ad almeno m. 5,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, privo di muri, scarpate, ciglioni e simili.

Anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato, il pavimento soprastante deve essere ad una quota maggiore di cm. 15 (minimo) dal punto più elevato della superficie dello spazio esterno adiacente e comunque dalla superficie del marciapiede dell'edificio purché siano messi in opera gli accorgimenti previsti dalla vigente normativa sulle barriere architettoniche.

Se il piano terra è destinato ad ospitare locali di categoria C, sarà sufficiente un vespaio di ciottoli dello spessore minimo di 25 cm..

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

Fatto salvo quanto previsto dalla normativa specifica, i muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato, in relazione ai materiali di costruzione impiegati, per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti meteorici.

Tale condizione si ritiene osservata quanto il coefficiente di trasmissione termica globale è uguale o inferiore a 1 kcal/h/mq/C°: condizioni idoneamente certificate.

Inoltre requisito fondamentale delle pareti dei locali di abitazione è che sia realizzata una sufficiente permeabilità delle pareti stesse in modo che nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, non debbono presentare tracce di condensazione e/o umidità.

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

Qualora i locali non destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante e prospiciente, deve essere prevista una intercapedine aerata di larghezza strettamente necessaria allo scopo, che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali.

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

Per i locali non abitabili posti a livello del terreno è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

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

### **Art. 35 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO.**

I locali abitabili per residenza ed uffici e quelli accessori devono essere serviti di idonei impianti di riscaldamento del tipo centralizzato o autonomo, con radiatori omogeneamente distribuiti in relazione all'uso dei singoli locali.

L'impianto di riscaldamento comunque deve garantire la possibilità di ottenere anche nei mesi invernali e più freddi, una temperatura dell'area interna pari a 18°C.

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della legislazione vigente in materia.

Nel caso di ristrutturazione di edifici o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, L'Amministrazione Comunale può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico, qualora già esistente e da ristrutturare.

### **Art. 36 - 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, degli eventi atmosferici, di gestione ed uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui a locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti alle vigenti normative o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

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



## **Art. 37 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.**

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere di norma naturale e diretta.

Tutti i locali di abitazione ed i servizi igienici devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile, atta ad assicurare l'illuminazione e l'aerazione naturale.

Si potrà derogare da tale norma per i vani wc, per le stanze da bagno e per i ripostigli; nel caso di servizio igienico senza finestrate dovrà essere realizzato un ricambio d'aria forzato atto ad assicurare il coefficiente previsto al successivo articolo n° 55 del presente R. E..

La superficie finestrata dovrà assicurare in ogni caso un fattore medio di luce diurna non inferiore allo 0,018, misurato nel punto di utilizzazione più sfavorevole del locale e ad un'altezza di mt. 0,90 dal pavimento.

Tale requisito si ritiene soddisfatto qualora la superficie finestrata verticale utile non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo utile.

Le superfici finestrate o comunque trasparenti delle pareti perimetrali o delle coperture dei locali abitabili o agibili devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Al fine del perseguimento dei requisiti di temperatura, condizionamento e isolamento acustico, di regola i serramenti devono essere dotati di doppia vetratura o di altri accorgimenti tecnici, che consentano il raggiungimento di uguali risultati.

Resta inteso che tutte le superfici finestrate devono essere comunque accessibili, alle pulizie, anche per la parte esterna.

Comunque qualunque costruzione che contenga locali abitabili o agibili deve essere dotata di impianto elettrico.

L'impianto elettrico deve essere realizzato nel rispetto delle norme di buona tecnica e della normativa vigente ai sensi della Legge n° 186 del 1.03.1968 e successive modificazioni ed integrazioni.

Ogni spazio di abitazione, di servizio o accessorio deve essere di conseguenza, munito di impianto elettrico stabile, atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

Possono fruire di illuminazione diurna naturale indiretta oppure artificiale:

- 1) i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale del piano di utilizzazione;
- 2) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- 3) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4) i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno, i ripostigli;
- 5) i locali non destinati alla permanenza delle persone;
- 6) gli spazi di cottura, nonché i locali adibiti a mense per strutture produttive;
- 7) gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Per i casi di cui ai punti 1), 2), 6) destinati alla permanenza di persone, deve essere comunque garantita la possibilità di illuminazione naturale diretta, anche se non sufficiente a soddisfare i requisiti di cui al comma 5 del presente articolo. Gli accessi, le rampe esterne, gli spazi comuni di circolazione interna devono essere serviti di adeguato impianto di illuminazione notturna anche temporizzato.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche architettoniche e ambientali del manufatto.

L'autorizzazione si intende contestuale all'approvazione del progetto.

Comunque quando possibile si potrà raggiungere i minimi prescritti delle superfici trasparenti attraverso lucernari apribili complanari al tetto, che potranno concorrere in misura non superiore al 50% alla determinazione della superficie finestrata apribile.

Limitatamente ai locali indicati al punto 6) del precedente comma 13 è consentita in deroga alle norme previste nel presente articolo la possibilità di fruire di totale illuminazione diurna naturale o artificiale purché siano applicate tecnologie con le quali si raggiungano gli stessi requisiti richiesti debitamente dimostrati con i relativi certificati di qualità ed idoneità.

I locali interessati dalle disposizioni di cui al precedente comma devono essere esistenti alla data odierna anche se soggetti a cambio di destinazione d'uso.

#### **Art. 38 – REQUISITI RELATIVI ALLA AERAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI.**

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

L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi. Possono fruire di aerazione completamente artificiale i locali già individuati all'art. 37 ai punti nn. 3, 4, 5 e 6; per i locali di cui ai punti 1 e 2 aerati artificialmente deve comunque essere garantita la possibilità di aerazione naturale, anche se non sufficiente a soddisfare i requisiti di cui al 5° comma dell'art. 37; mentre i locali di cui al punto n. 7 possono essere aerati anche indirettamente. Limitatamente ai locali di cui al punto 6) già esistenti anche se soggetti a cambio di destinazione

d'uso è consentita l'aerazione anche completamente artificiale purchè siano applicate tecnologie alternative con le quali si raggiungano gli stessi requisiti richiesti debitamente dimostrati con i relativi certificati di qualità ed idoneità

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore della illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posto sulla copertura.

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

L'altezza media dei locali destinati alla residenza non deve essere minore di metri 2,70, quella dei locali diversi dalle residenze non deve essere minore di metri 3,00.-

Deroghe a quanto sopra detto possono essere autorizzate per i locali utilizzati per la lavorazione, la produzione o somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto di quanto previsto nel "Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande".

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti non deve comunque essere inferiore a metri 2,20.-

L'altezza media può essere ridotta:

- a metri 2,40 nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale, negli spogliatoi, negli spazi destinati a disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale nei locali destinati a magazzini e simili, anche senza permanenza di addetti, fermo restando l'altezza minima di metri 2,20;
- a metri 2,20 nei locali non destinati alla permanenza di persone (cantine, soffitte, rimesse) con altezza minima di metri 1,80.

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

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di metri 2,20; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

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

Qualora l'altezza come sopra definita, sia per il locale sottostante che per il locale soprastante, sia almeno di mt. 2,40 la superficie del soppalco potrà raggiungere 1/2 della superficie del locale.

Saranno ammesse gradazioni intermedie, in ogni caso la superficie del soppalco non dovrà superare mai gli indici di cui al comma precedente.

Entrambe le parti, soprastante e sottostante, devono essere totalmente aperte e quella superiore munita di balaustra non inferiore a mt. 1,00 di altezza e rispettare le norme relative alla superficie aeroilluminante.

Resta inteso, in ogni caso, che le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

Nel caso di soppalchi in locali destinati a attività produttive e simili, devono essere inoltre soddisfatti i seguenti requisiti:

- dovranno essere costruiti con struttura resistente al carico che devono sostenere e in punti ben visibili dovranno essere esposti cartelli riportanti il carico massimo ammissibile (kg/mq) non superabile desunto dalla relazione di calcolo strutturale a firma di tecnico abilitato, la distribuzione dei carichi dovrà avvenire in modo razionale e sempre nel rispetto della stabilità;
- la superficie del soppalco non può superare i 2/3 della superficie di tutto il locale, la profondità del piano di calpestio deve essere comunque inferiore a 2,5 volte la minore delle due altezze risultanti dalla suddivisione del locale con il soppalco;
- l'altezza tra ciascun piano di calpestio o relativo soffitto deve essere di almeno mt. 2,70 per lo svolgimento di attività lavorative in genere; per lo svolgimento di attività di ufficio e commerciale l'altezza minima può essere di mt. 2,40, mentre per attività di deposito, senza permanenza fissa di lavoratori, l'altezza minima può essere di mt. 2,20;
- non sono ammesse delimitazioni anche trasparenti dei volumi che vengono a crearsi con la realizzazione di soppalchi ma deve permanere la continuità dell'ambiente unico;
- non è ammessa la contemporanea presenza tra lavorazioni nocive, pericolose e insolubili con altre attività e lavorazioni.

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.

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

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di cui al D.M. 5 luglio 1975 e dei successivi articoli n° 52-53-54-55-56-57-58-59-60 del presente Regolamento Edilizio e di Igiene.

#### **Art. 39 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.**

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti delle finestre, dei balconi e delle terrazze nonché le ringhiere delle scale non devono poter essere né sfondati né attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di mt. 1,00 e non dovranno consentire né l'arrampicamento né l'attraversamento di una sfera di cm. 10 di diametro. Nelle finestre con parte inferiore non apribile i parapetti devono avere un'altezza non inferiore a mt. 1,20.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

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, alla 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.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

#### **Art. 40 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO.**

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

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

Gli edifici residenziali plurifamiliari con più di tre piani in elevazione devono essere dotati di adeguato impianto meccanico di sollevamento delle persone. Analogo criterio si dovrà seguire per gli edifici non residenziali.

Le singole unità immobiliari degli edifici con più di due piani agibili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso.

Ai locali definiti come non agibili è consentito accedere, oltreché tramite locali agibili, solo con scale a chiocciola o retrattili. I locali non agibili non possono dare accesso a servizi igienici e a vani agibili.

Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono poter immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

Gli alloggi progettati per uno o due utenti devono comunque essere dotati di uno spazio cottura, di un gabinetto aerato e di un ripostiglio ed avere una superficie non inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone.

Gli alloggi progettati per più di due utenti devono comunque essere dotati almeno di una cucina, di un gabinetto aerato, di un ripostiglio.

I locali degli alloggi che fruiscono di illuminazione naturale diretta, devono avere almeno uno dei serramenti esterni dotati di parti trasparenti, ad altezza d'uomo.

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

I soppalchi agibili per le persone devono essere dotati di parapetti.

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

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

Le coperture degli edifici devono essere facilmente accessibili.

Alle presenti norme possono fare eccezione le sistemazioni relative al recupero di edifici esistenti: la Commissione Edilizia stabilirà la compatibilità della soluzione complessiva con l'eventuale carenza di qualcuna delle presenti condizioni.

#### **Art. 41 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI.**

La costruzione di locali per allevamento e ricovero permanente di animali è soggetta ad approvazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico che la concede sentito il parere dei servizi competenti.

L'attivazione dell'impianto è subordinata all'Autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico che la rilascia previo accertamento favorevole dei Responsabili dei Servizi di Igiene Pubblica e Veterinaria secondo le rispettive competenze.

L'Autorizzazione deve indicare la o le specie di animali nonché il numero dei capi svezzati che possono essere ricoverati.

Qualora trattasi di:

- allevamenti di bovini, equini, suini, ovini, con annessi salumifici, caseifici od altri stabilimenti per la lavorazione di prodotti alimentari;
- allevamenti di carattere industriale o commerciale che utilizzano rifiuti alimentari di qualsiasi provenienza;
- canili gestiti da privati o da enti a scopo di ricovero, di commercio o di addestramento;
- allevamento industriale di animali da pelliccia e di animali destinati al ripopolamento di riserva di caccia;

detta Autorizzazione è subordinata al nullaosta del Servizio Veterinario competente per territorio ai sensi del Regolamento di polizia veterinaria approvato con D.P.R. 8 Febbraio 1965, n. 320 e successive integrazioni e modificazioni, nonché di ogni altra normativa vigente in materia.

Stalle, scuderie, allevamenti domestici di polli e conigli sono vietati nei centri abitati, definiti come tali e regolamentati nelle Norme Tecniche di Attuazione del R.U..

#### **Concimaie:**

Le concimaie devono avere la capacità proporzionata ai capi di bestiame ricoverabili nelle stalle.

Le concimaie e gli annessi pozzetti per i liquidi devono essere costruiti con fondo e pareti resistenti ed impermeabili.

Le platee di ammassamento devono rispondere agli stessi requisiti ed essere dotate di muretti perimetrali e di cunette di scolo conducenti i liquidi nelle fosse di macerazione o nei pozzetti.

La distanza delle concimaie dalle case di abitazione e dalle strade, non dovrà essere inferiore a 100 metri.

La distanza delle concimaie dai pozzi di acqua potabile dovrà essere attentamente valutata in base alla relazione geologica e in sede di rilascio di parere A.S.L.

Nel caso di stalle preesistenti, sprovviste di concimaia e qualora questa risulti di impossibile realizzazione, può essere consentita l'asportazione del letame con mezzi idonei ad evitare ogni dispersione di liquami, fatto salvo quanto previsto dal D.P.R. 236/88 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Caratteristiche generali dei ricoveri:**

I ricoveri per gli animali, fermo restando l'obbligo del rispetto di quanto previsto dall'art. 54 del D.P.R. 303/56, devono essere sufficientemente aerati e illuminati, approvvigionati di acqua in quantità sufficiente, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di idonee protezioni contro gli insetti e i roditori, devono essere agevolmente pulibili, lavabili e disinfestabili.

I ricoveri devono avere cubatura interna di almeno mc. 15 per capo grosso e equivalente di capo grosso, e di almeno mc. 2 per volatili e piccoli mammiferi allevati fatte salve le disposizioni previste dalla vigente normativa in materia di tutela del benessere animale.

Per quanto riguarda le vacche lattifere si fa riferimento al R.D. 9 Maggio 1929 n. 994, alla Legge n° 169 del 3.05.89 e ai Decreti Interministeriali n° 184 e n° 185 del 9.05.1991.

I recinti devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e quando non abbiano pavimento impermeabile devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.

Tutte le stalle, le porcilaie ed altri locali adibiti al ricovero di bestiame devono poter usufruire di una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio.

Le stalle con più di due capi devono essere dotate di concimaia ai sensi dell'art. 23 del R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265 ed avere tutte le protezioni necessarie alla prevenzione degli infortuni.

Gli allevamenti devono essere posti ad una distanza minima di 25 metri da abitazioni, vie e spazi pubblici.

Per gli allevamenti produttivi di animali da sperimentazione si rimanda al D. Leg. n° 116/92 e successive integrazioni e modifiche.

#### **Allevamenti a carattere familiare.**

Sono considerati a carattere familiare gli allevamenti con numero di capi non superiore a:

- bovini ed equini: n° 2 capi adulti
- suini e ovicaprini: n° 4 capi adulti
- avicoli: n° 20 capi adulti
- conigli: n° 5 riproduttori

Le porcilaie a carattere familiare devono essere realizzate in muratura, ad una distanza minima di 20 mt. dalle abitazioni e dalle strade e devono avere aperture sufficienti per il ricambio dell'aria. Devono inoltre avere pavimenti ben connessi e di materia impermeabile. Il pavimento deve essere inclinato per facilitare lo scolo delle urine in pozzetto a tenuta.

I pollai e le conigliaie devono essere mantenuti puliti, in modo tale da evitare dispersione o sollevamento di materiale diverso.

Se tenuti in spazi chiusi, tali spazi devono essere ben aerati.

Ove possibile, deve essere collocata una platea di cemento negli spazi utilizzati dagli animali per l'alimentazione e il ricovero notturno.

Tali allevamenti a carattere familiare devono essere posti a una distanza minima di 10 mt. dalle abitazioni, vie o spazi pubblici.



### **Abbeveratoi, vasche per il lavaggio.**

Gli eventuali abbeveratoi devono essere a sufficiente distanza e a valle dei pozzi e devono essere alimentate con acqua corrente.

Sono vietate le bocche di riempimento sommerse; devono inoltre essere circondate da una platea di protezione in cemento atta a raccogliere e a convogliare le acque usate o di supero in condotti di materiale impermeabili fino ad una distanza di mt. 50 dai pozzi per essere disperse sul fondo in modo da evitare impaludamenti o ristagni.

### **Allevamenti bradi e ricoveri temporanei.**

L'allevamento brado o il ricovero temporaneo all'aperto di animali sono consentiti al di fuori dell'abitato, su uno spazio ad uso esclusivo dell'azienda ed a distanza tale da non recare danno o molestie alle abitazioni vicine.

Tale distanza sarà stabilita di volta in volta in rapporto all'entità dell'allevamento e alle condizioni ambientali.

Le stalle all'aperto saranno costituite da una parte coperta per il ricovero temporaneo del bestiame e da una parte scoperta per la libera sosta dell'animale stesso.

La parte coperta dovrà avere pavimentazione con scolo e raccolta di liquame; la parte scoperta dovrà essere mantenuta libera da ristagni ed impaludamenti.

Per tali manufatti si dovrà far riferimento a: "Progetti tipo di fabbricati in struttura in legno tondo che possono essere realizzati con tecniche tradizionali e semplici ricorrendo all'autocostruzione" di cui all'Allegato n. 4 del presente R.E..

### **Esercizi di vendita e toilettes per animali.**

Gli esercizi di vendita di animali e le toilettes per animali (cani, gatti, conigli, cavie ed altri animali non destinati all'alimentazione) sono soggette ad Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, sentito il parere dei competenti Servizi A.S.L..

Condizione principale per la concessione è che i locali siano ben ventilati, con pareti e pavimenti impermeabili, dotati di acqua sufficiente per frequenti lavaggi e di idonea fognatura e che siano mantenuti costantemente nel miglior stato di manutenzione e di pulizia e che vi siano osservate le disposizioni per la lotta contro gli insetti.

In materia di tutela di benessere animali si applicano tutte le norme generali e specifiche previste in materia.

### **Fiere, mostre e mercati.**

Le fiere, le mostre, i mercati dove si abbia un concentrazione di animali (manifestazioni a tema specifico) sono soggetti ad Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Detta Autorizzazione è subordinata al Nulla Osta del Servizio Veterinario competente per territorio ai sensi del regolamento di polizia Veterinaria approvato con D.P.R. 8.02.1954 n. 320 e successive integrazioni e modifiche.

Tale N.O. non necessita in caso di manifestazione di cui venga dato semplice avviso ai sensi dell'art. 123 del T.U.L.P.S..

#### **Art. 42 - RIFORNIMENTO IDRICO.**

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

La condotta di allacciamento all'acquedotto, realizzata con materiali conformi alle norme U.N.I., deve essere dotata di valvola di non ritorno.

Nelle zone di nuova edificazione deve essere prevista idonea rete di distribuzione dell'acqua potabile, pubblica o privata.

L'erogazione dell'acqua mediante condotta a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.

Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo ed il sollevamento dell'acqua. Della stessa apparecchiatura, devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto comunale. Il richiedente la Concessione è tenuto ad informarsi presso il competente Ufficio comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda ed a prevedere nel progetto l'installazione di tali apparecchiature, se necessarie. L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua è comunque richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune.

In nessun caso l'autoclave dovrà aspirare direttamente dalle reti pubblica o privata. Detti strumenti devono essere sottoposti a manutenzione e a periodica disinfezione.

Di norma i serbatoi di accumulo privati non possono essere interrati, fatto salvo i casi in cui non vi sarà altra soluzione tecnica adottabile da valutarsi da parte dei Servizi di prevenzione A.S.L..

La rete di distribuzione dell'acqua deve essere conforme a quanto previsto dalla normativa vigente.

In casi straordinari in cui non è possibile altro tipo di approvvigionamento, si può ricorrere all'uso di serbatoi o cisterne che:

- 1 - devono essere rifornite di acqua potabile;
- 2 - devono essere conformi alle norme del D.I. del 04.02.77;
- 3 - devono essere costruite e mantenute in modo da garantire la potabilità dell'acqua;
- 4 - devono essere muniti di coperchio per evitare l'ingresso di materiale estraneo;
- 5 - devono essere muniti di valvola di non ritorno;
- 6 - devono essere muniti di valvola di sfiato;

7 - devono essere poste ad almeno 25 mt. da letamaie, fosse settiche e tutti i depositi di liquami e rifiuti in genere.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle acque dovrà essere autorizzato dal Dirigente dell'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio del Genio Civile competente. Il Dirigente di settore dell'Ufficio Tecnico rilascia l'Autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, dopo aver acquisito, tra gli altri, il parere dell'Ufficio ASL e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nei casi in cui non è disponibile acqua di acquedotto pubblico sarà cura del proprietario sottoporre con periodicità almeno annuale, l'acqua da pozzo o di sorgente ad accertamenti chimici e batteriologici. La certificazione di tali accertamenti deve essere tenuta a disposizione degli organi di controllo.

Le opere di presa dovranno essere costruite e mantenute in modo conforme a quanto previsto dalle normative vigenti; dovrà inoltre essere previsto uno studio idogeologico preventivo della area ed essere mantenute le fasce di tutela e di rispetto previste dal D.P.R. 236/88. Nel caso di approvvigionamento idrico autonomo (pozzo-sorgente) dovrà essere dimostrata l'idoneità dell'acqua ad uso potabile prima della richiesta di abitabilità. E' proibito ai proprietari dei locali adibiti ad abitazione, o chi per essi, privare detti locali dell'erogazione di acqua potabile.

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

Qualora l'approvvigionamento avvenga da più fonti (acquedotto, acque di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando lo impiego di acqua dell'acquedotto.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle Autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge n. 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 43 - MODALITA' DI PRESENTAZIONE DEI PROGETTI DI PERFORAZIONE O SISTEMAZIONE DI POZZI.**

La domanda di Autorizzazione per la perforazione o sistemazione dei pozzi dovrà essere compilata su carta legale o resa legale e dovrà specificare:

- generalità del richiedente
- località in cui è prevista l'opera
- generalità del proprietario del suolo
- generalità del Progettista e del Direttore dei Lavori

Alla domanda dovranno essere allegati:

- a) corografia in scala 1:25.000 o 1:10.000;
- b) estratto di Piano Regolatore Generale;
- c) planimetria catastale in scala 1:2.000 con riportata la particella interessata;
- d) relazione geologica preliminare con elaborati in scala 1:5.000 o 1:2.000 per un contorno significativo;
- e) progetto dell'opera di captazione in cui sono specificati i metri cubi giornalieri di acqua emunti , la destinazione ad uso irriguo o potabile dell'acqua emunta;

Si precisa che:

- 1) - nel caso in cui l'acqua emunta sia destinata ad uso potabile, l'opera di captazione e le caratteristiche chimico-batteriologiche dell'acqua dovranno essere conformi a quanto previsto dal D.P.R. n. 236 del 24.05.1988;
- 2) - se la profondità del pozzo è maggiore di 30 metri dovrà essere cura del richiedente inviare comunicazione e documentazione tecnica anche al Servizio Geologico di Stato ai sensi dell'art. 1 della Legge n. 464 del 04.08.84;
- f) dichiarazione di nomina ed accettazione della Direzione Lavori da parte di professionista abilitato.

**Art. 44 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.**

Per insediamento civile s'intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 2135 del codice civile e della L. n. 690 dell'8 ottobre 1976.

- 1 - Smaltimento nelle zone servite da fognature:

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi, purché si osservino i regolamenti dell'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

- A - Acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.
- B - Acque nere e saponose: tutti gli scarichi delle acque nere e saponose devono essere convogliati all'innesto della fognatura per le acque nere.

Per impianto di fognatura s'intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i rispettivi reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

Nel caso che la fognatura sia dotata d'impianto centralizzato per il trattamento di depurazione, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Dirigente di settore dell'Ufficio Tecnico.

## 2 - Smaltimento nelle zone non servite da fognature:

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art. 14 della Legge 10/4/1976, n. 319 e successive modificazioni ed integrazioni, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal Dirigente di settore dell'Ufficio Tecnico nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a - per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5.000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di Autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'Autorizzazione.

Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme per garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra.

- b - Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche o IMHOFF. L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o percolatori o fitodepuratori, in casi particolari è consentito anche lo smaltimento in acque superficiali.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione e non meno di 10 metri da qualunque condotta o serbatoio destinato ad acque potabili.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione dovrà distare altresì, da eventuali pozzi per acque potabili, secondo quanto previsto dal D.P.R. n° 236 del 1988 e da quanto prescritto dagli Uffici U.S.L. in sede di rilascio di parere.

Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi a norma di legge.

Non è ammessa in nessun caso la realizzazione di nuovi "pozzi neri".

In tutti i manufatti destinati alla depurazione i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche.

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono consentirsi solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'amministrazione comunale stabilirà un programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

c - Nelle zone senza fognatura, le acque meteoriche devono essere convogliate, allontanate dall'edificio e incanalate in colatoi o corsi d'acqua, così da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Le fosse settiche devono essere periodicamente svuotate, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

#### **Art. 45 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.**

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione e trasformazione di beni, la fornitura di servizi e la movimentazione di sostanze secondo quanto stabilito dalla L. n. 690 del 8.10.76.

Fanno eccezione gli impianti e manufatti ove si svolgono attività di lavorazione, trasformazione ed alienazione di prodotti derivanti esclusivamente dalla conduzione delle aziende stesse nel normale esercizio dell'agricoltura.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite agli art. 12 e 13 della L. 319 del 10.05.76 e agli art. 15 e 16 della L. 650/79 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure autorizzative.

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

#### **Art. 46 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE.**

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

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

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 4,00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere poste in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti d'ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati all'estremità inferiore di ogni "calata": pozzetti d'ispezione devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

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

Al fine di un corretto e razionale uso delle acque piovane si consiglia il riutilizzo delle stesse.

#### **Art. 47 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE "NERE" E "SAPONOSE".**

Sono dette acque "nere" quelle provenienti da cessi e orinatoi; sono dette acque "saponose" quelle provenienti dagli altri impianti igienici: vasca, doccia, lavabo, bidet così come quelle provenienti da livelli di cucina, lavastoviglie, lavatoi e lavatrici.

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque "nere" e delle acque "saponose" devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunture a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino ad un corpo recettore finale.

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

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue, deve essere allora garantita, ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti antiodore ecc..

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

Le condutture interrato delle acque "nere" e "saponose" devono essere provviste di pozzetti d'ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

- A - Nelle località servite da pubblica fognatura priva d'impianto depurativo terminale, le "calate" delle acque "nere" devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera d'una fossa settica tricamerale o una fossa tipo Imhoff; in caso di fossa settica tricamerale le "calate" delle altre acque di scarico - acque saponose - devono immettersi in idonei pozzetti a sifone condensa-grassi (bicamerale), i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla terza camera della fossa settica; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque "nere".
- B - Nelle località servite da pubblica fognatura fornita d'impianto depurativo terminale le "calate" delle acque "nere" e "saponose" verranno collegate alla pubblica fognatura o come sopra o secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, sulla base dell'apposito regolamento comunale.
- C - Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative e recapito conformi a quanto previsto dalle vigenti normative; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico comunale.



Nel caso di scarichi di insediamenti civili recapitanti sul suolo o in acque superficiali, deve essere inserito un pozzetto a valle prima del pozzetto a monte o della fitodepurazione o sub-irrigazione, per verifica dei limiti imposti dalla L.R. 5/86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei nuclei abitati dotati di fognatura dinamica tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura, salvo che il servizio pubblico competente li giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune.

Tutti gli edifici debbono essere allacciati ad essa da parte dei proprietari, in base alle norme specifiche contenute nel regolamento di accettabilità.

Le aree impermeabilizzate adibite a piazzali parcheggio di autoveicoli per un numero superiore a 20, autofficine, autorimesse ed assimilabili dovranno essere dotate di idonei pozzetti disoleatori, che a cura del gestore delle aree saranno tenuti in perfetto stato di manutenzione.

#### **Art. 48 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE "NERE".**

Sia le fosse settiche tricamerale, sia quelle tipo Imhoff, sia gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- un abitante in edifici di civile abitazione corrisponde a mc. 100 di volume residenziale;
- due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producono acque reflue di lavorazione;
- cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni impianto deve possedere i seguenti requisiti:

- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- la capacità complessiva deve essere ripartita, nelle fosse a più compartimenti, seguendo il criterio di assegnazione alla prima camera, destinata prevalentemente alla decantazione ed alla digestione fanghi, di un volume doppio di quello di ciascuna camera successiva;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10 opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- avere le pareti ed il fondo costruiti in mattoni pieni e malta cementizia dello spessore di almeno cm. 20, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette

- in cemento armato e doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso, previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15 o altri manufatti, purché approvati dai responsabili degli uffici competenti in materia;
- essere posta ad almeno un metro di distanza dalle fondazioni di abitazioni o edifici in genere;
  - essere posta in sede resa impermeabile rispetto al terreno circostante con prodotti idonei.

Le fosse settiche, prima di venire utilizzate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso di rilascio dell'Autorizzazione d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

In caso di demolizioni, i pozzi neri e pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente vuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.

Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta, questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.

E' vietato il deposito nei cortili delle case abitate ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dalla esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni.

Entro tale termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombrò ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico.

Quando però detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.

Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere tenute pulite ed in ordine.

#### **Art. 49 - IMPIANTI DI VENTILAZIONE E AEREAZIONE.**

Si definiscono "condotti di ventilazione" le canalizzazioni atte ad addurre negli ambienti l'aria comburente e l'aria necessaria per il ricambio dell'aria ambiente.

Detti condotti possono funzionare con movimento dell'aria naturale o forzato.

Si definiscono "condotti di esalazione" le canalizzazioni per l'allontanamento e la dispersione dal suolo di vapori, odori, fumi, prodotti dalla cottura, o sostanze inquinanti prodotte dalle persone.

Tali canalizzazioni dovranno essere portate sopra il tetto del fabbricato e comunque ad una altezza tale che le eventuali esalazioni non arrechino danni o molestie agli edifici limitrofi.

Si definisce "cappa" una struttura a campana che serve a convogliare tramite i condotti di scarico o i canali da fumo, fumi e vapori in un camino/canna fumaria.

Si definisce "camino" un condotto verticale, a sezione circolare, quadrata o rettangolare avente lo scopo di disperdere a conveniente altezza dal suolo, i prodotti della combustione provenienti da un solo apparecchio.

Si definisce "canna fumaria" un condotto asservito a più apparecchi installati in più piani di un edificio (canna fumaria collettiva ramificata).

Si definisce "comignolo" il dispositivo posto generalmente a coronamento di un camino singolo o di canna fumaria collettiva ramificata, atto a facilitare la dispersione dei prodotti della combustione.

Nei locali degli alloggi ove siano installati apparecchi a fiamma libera per riscaldamento autonomo, riscaldamento dell'acqua, cottura dei cibi, ecc., deve affluire tanta aria quanta ne viene richiesta per una regolare combustione.

L'afflusso di aria deve essere realizzato con sistemi di ventilazione rispondenti alle norme di buona tecnica ed alle normative vigenti.

Per gli impianti a gas per uso domestico si applica quanto previsto dalla normativa UNI-CIG.

Per quanto riguarda gli impianti alimentati a combustibili liquido o solido, per uso domestico, questi devono essere rispondenti alle normative vigenti ed alle norme di buona tecnica.

Tutti i focolai siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a camini o canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito comignolo, fatte salve altre norme tecniche di carattere specifico.

Gli odori, vapori o fumi prodotti da apparecchi di cottura devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione che si prolunghino oltre il colmo del tetto, fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche.

Sono vietati accorgimenti tecnici (autofiltranti, ecc.) che non prevedano l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.

Fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche, i collegamenti alle canne fumarie degli apparecchi a combustione o delle cappe devono rispondere ai requisiti previsti dalla vigente normativa.

Fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche, è vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici quando nel locale siano installati più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

E' vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive.

L'eventuale utilizzo di aspiratori meccanici verso l'esterno (ventola) può essere consentito solo quando vi sia la comprovata impossibilità di installare una idonea cappa collegata ad una canna di esalazione.

E' proibito collocare valvole o sistemi di regolazione nel tiraggio degli apparecchi a combustione situati nei locali soggiorno o da letto.

Saranno ritenute accettabili altre soluzioni tecniche che soddisfino, in modo analogo alle soluzioni precedentemente indicate, il requisito di limitare all'origine gli inconvenienti igienico-sanitari dovuti alla diffusione di vapori, esalazioni, odori.

Il dimensionamento (diametro o sezioni interne) delle canne fumarie o di esalazione è calcolato tenendo conto della loro altezza e delle portate termiche complessive massime collegate.

Nel caso di apparecchi alimentati a gas, viene fatto riferimento alle norme tecniche specifiche (Uni-Cig).

Le canne devono essere di materiale impermeabile resistenti alla temperatura dei prodotti della combustione ed alle loro condensazioni, di sufficiente resistenza meccanica di buona conducibilità termica e coibentate all'esterno.

Devono avere un andamento il più possibile verticale e devono essere predisposte in modo da rendere facile la periodica pulizia; le canne fumarie, a questo scopo devono avere sia alla base sia alla sommità delle bocchette di ispezione.

Le canne devono essere collocate entro altri condotti di materiale analogo o anche di cemento con intercapedine in comunicazione con l'aria esterna solo nella parte superiore per evitare il raffreddamento della canna stessa.

I camini devono ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione. La tubazione di collegamento non deve sporgere all'interno del camino onde evitare l'ostruzione anche parziale della stessa, ma arrestarsi prima della faccia interna di questa.

L'immissione deve avvenire ad una altezza di almeno 50 cm. dalla base del camino, fatto salvo quanto prescritto dalle norme tecniche specifiche.

Le canne fumarie, a meno che non siano servite da impianto di aspirazione meccanica a funzionamento continuo alla sommità, possono ricevere solo scarichi simili:

- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per riscaldamento alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo prodotti combustibili provenienti da impianti per scaldare acqua alimentati con lo stesso combustibile;
- o solo vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

Le canne fumarie collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo, di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

Le canne fumarie collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna fumaria collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

I comignoli devono essere di tipo aspiratore statico ed aperti sui quattro lati.

Tutte le bocche dei camini o delle canne fumarie, fatte salve le disposizioni di cui alle normative vigenti e norme tecniche specifiche, devono risultare più alte di almeno mt. 1 al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 mt..

Nel caso d'adozione di impianti 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.

Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, igrometriche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone rispondendo alle norme di buona tecnica e a quelle della legislazione vigente.

Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno mt. 3,00 dal suolo se si trovano all'interno dei cortili e ad almeno mt. 6,00 se su spazi pubblici.

La distanza da camini o altre fonti di emissione deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

In ogni caso, prima dell'inizio dei lavori relativi alla Concessione o Autorizzazione edilizia, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, ove nel caso, il progetto esecutivo del medesimo.

Il rilascio dell'Autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto e al rilascio di certificato di regolare esecuzione.

Oltre alle dichiarazioni richieste dalle norme specifiche il responsabile dei lavori ed il costruttore , con proprio atto impegnativo dovranno, prima del rilascio dell'agibilità, produrre una autocertificazione con scheda tecnica, nella quale sotto la propria responsabilità dichiareranno di aver rispettato in materia di ventilazione e aerazione dei locali, il progetto esecutivo e tutte le norme di buona tecnica, legislative e regolamentari vigenti.

#### **Art. 50 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE INCENDI.**

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

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,20 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire sino ad un massimo di 500 mq. di superficie utile coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne "a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a metri 14;
- 7) gli edifici di nuova costruzione a più piani devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili; i solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito i materiali combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm. 4 di spessore;
- 8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili;
- 9) oltre a quanto sopra specificato la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

Per le attività soggette alla prevenzione incendi, previste dalla legge, deve essere istruita la pratica presso il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco e il parere definitivo con il certificato di prevenzione incendi allegato alla pratica di abitabilità o agibilità.

## **Art. 51 - 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.

## **Art. 52 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI.**

I locali vengono compresi in due categorie:

- 1) locali abitativi od agibili;
- 2) locali accessori o di servizio.

Sono locali abitabili od agibili quelli in cui si svolge la vita, la presenza o l'attività delle persone.

Si individuano tre categorie di tali locali:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiori a mq. 9, posti di cottura;
- b) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
- c) laboratori tecnico-scientifico, officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative attività di lavoro, cucine collettive, lavanderie, parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite, magazzini, depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia, locali diversi dalla categorie a) e b) e riconoscibili nella categoria c).

Sono locali accessori o di servizio quelli nei quali la permanenza delle persone è limitata nel tempo e dedicata a ben definibili operazioni.

Si individuano tre categorie di tali locali:

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

### **Art. 53 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI OD AGIBILI.**

I locali di categoria a) non possono misurare meno di:

- mq. 14, se si tratta di soggiorni o di camera da letto per due o più persone;
- mq. 9, se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio essere dotato di un locale di almeno 14 mq..

I locali di categoria b) non possono misurare meno di 9 mq.

Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria c) sono stabilite in mq. 20 al netto dei vani accessori e con altezza minima di mt. 3,00.

L'altezza minima dei locali di categoria a) è di mt. 2,70; quella di categoria b) mt. 3,00; quella dei locali di categoria d) e) f) è di mt. 2,40.

I locali di cui al punto b) destinati alla ristorazione, alla produzione, alla lavorazione e alla somministrazione di alimenti e bevande, oltre a quanto previsto dal D.P.R. 303/56, così come modificato dal D. Lgs. 19/9/1994 n. 626, devono rispettare i requisiti previsti dal vigente "Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande", contenente i requisiti igienico-sanitari specifici per ogni tipologia di somministrazione e lavorazione dei prodotti alimentari.

Per i locali abitabili sottotetto a copertura inclinata l'altezza media deve essere di mt. 2,70 con minimo di gronda di mt. 2,00.

Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere delimitati mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o spazio di servizio.

Per ogni abitante, in un alloggio, deve essere assicurata una superficie abitabile, esclusi gli accessori, non inferiore a mq. 14 per i primi quattro abitanti e di mq. 10 per ciascuno dei successivi.

Il lato minore delle camere da letto e dei soggiorni non può essere inferiore a mt. 2,5.

I locali abitabili o agibili ivi compresi i monolocali devono essere provvisti di finestra apribile all'esterno.

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

#### **Art. 54 - CARATTERISTICHE DELLE CUCINE**

Ogni appartamento o monolocale ad uso abitazione deve comprendere un locale di almeno 9 mq. di superficie adibito a cucina. Sono consentite cucine di dimensioni inferiori, purché abbiano accesso diretto da locali di soggiorno di superficie di almeno mq. 14.

La superficie di tali cucine non deve essere inferiore a mq. 5,40 con finestrate non inferiori a mq. 1. Sono consentite inoltre nicchie prive di illuminazione ed aerazione diretta, se collegate mediante aperture senza infisso, di almeno 4 mq. al locale soggiorno della superficie di almeno 14 mq., purché la superficie non sia inferiore a mq. 5,40 e la nicchia sia dotata, di idonea canna fumaria munita di idoneo estrattore elettromeccanico.

In tali casi l'illuminazione e la ventilazione naturali dovranno essere commisurate alla somma delle superfici del locale abitabile e della cucina in nicchia.

Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm. quadrato di sezione o di altro sistema di aerazione conforme alle normative vigenti in materia.

Tutte le cucine e le zone di cottura devono avere il pavimento ed almeno la parete ove sono le apparecchiature per un'altezza minima di mt. 1,50 rivestiti con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Le zone cottura, con utilizzo di gas combustibile, devono avere idonee aperture libere di areazione secondo Norme UNI-7129.

#### **Art. 55 - CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI IGIENICI.**

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di tazza w.c., lavabo, bidet, vasca o doccia.

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

Per la ristrutturazione dei suddetti locali esistenti si richiede un adeguamento e quando questo risulti impossibile un miglioramento igienico; qualora negli esercizi pubblici si preparano alimenti è obbligatorio un servizio ad uso esclusivo degli addetti.

Deroghe a quanto sopra detto possono essere autorizzate per i locali che all'entrata in vigore del presente regolamento sono utilizzati per la lavorazione, la produzione o somministrazione di alimenti e bevande nel rispetto di quanto previsto dal vigente "Regolamento Comunale di igiene in materia di alimenti e bevande".



Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (W.C., lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e dell'attività svolta, vedi D.P.R. n° 303/1956 e successive modificazioni ed integrazioni.

E' vietato l'accesso diretto ai servizi dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande.

Le stanze da bagno nelle unità abitative non possono avere accesso dalle stanze da soggiorno, da pranzo, cucine e camere da letto se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia con più servizi igienici, in cui è ammesso l'accesso diretto dalle camere da letto purché almeno uno dei servizi sia disimpegnato.

E' in ogni caso vietato l'accesso dalla cucina, dalla stanza pranzo e soggiorno.

I servizi igienici devono avere superficie di almeno mq. 2, con lato minore di almeno 1 mt. ed altezza di almeno mt. 2,40. Il pavimento deve essere di materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di 1,50 mt..

Le aperture di illuminazione e ventilazione devono comunicare direttamente ed esclusivamente con l'esterno dell'edificio e mai con ambienti di abitazione, cucine, scale e passaggi interni e devono essere fornite di finestre apribili all'esterno della misura non inferiore a mq. 0,60, per ogni servizio, per il ricambio dell'aria.

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

Tale aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

Ogni accessorio igienico (tazza, lavabo, vasca, doccia, bidet, ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

Le tazze-w.c. devono essere fornite di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a litri otto, salvo l'adozione del lavaggio su velo d'acqua continuo per orinatoi.

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

La camera del sifone di ciascun w.c. deve essere ventilata mediante condotta di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una condotta verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto del fabbricato.

Laddove non c'è possibilità di allaccio a gravità si può adottare un sistema di tipo in pressione previo parere dei competenti servizi A.S.L..

#### **Art. 56 - CARATTERISTICHE DELLE SCALE.**

Le scale che collegano più di due piani (compreso il piano terreno) debbono essere arieggiate e illuminate direttamente dall'esterno a mezzo di finestre a ciascun piano e di superficie libera non inferiore a mq. 1.

Eccezionalmente potrà essere consentita la aero-illuminazione dall'alto con lucernario, la cui apertura di ventilazione sia pari a mq. 0,40 per ogni piano servito, compreso quello terreno.

Gli infissi delle aperture di ventilazione debbono essere agevolmente apribili.

Oltre alle norme del precedente paragrafo dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- i vetri che costituiscono parete nel vano scala, devono essere adeguatamente protetti od essere di materiale tale da non costituire pericolo per l'incolumità delle persone;
- nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

Il gradino-alzata, pedata e pianerottoli, nonché il parapetto o la balaustra completi di corrimano, devono essere impermeabili oltreché lavabili.

Le scale devono essere agevoli e sicure sia alla salita che alla discesa, essere sempre dotate di corrimano ad una altezza non inferiore a mt. 1,00, in corrispondenza delle interruzioni dei corrimano, questo deve essere prolungato di 30 cm. oltre il 1° e l'ultimo gradino.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di 100 cm., essere inattraversabile da una sfera di diametro di 10 cm. e non consentire l'arrampicamento.

E' vietata l'apertura delle porte in adiacenza al gradino della rampa e comunque la distanza fra i punti più vicini fra il primo gradino delle rampe in discesa e la soglia del vano porta non potrà essere inferiore a mt. 0,60.

La larghezza della rampa e dei pianerottoli deve essere commisurata al numero dei piani, degli alloggi e degli utenti serviti, comunque non deve essere inferiore a mt. 1,20.

Nei casi di scale interne che collegano locali di abitazioni, o che collegano vani abitativi con cantine, sottotetti, ecc., può essere consentita una larghezza di rampa inferiore a mt. 1,20 ma non minore di mt. 0,80.

I gradini delle scale devono avere le seguenti misure:

- alzata minima 16 cm., massima cm. 18; solo per casi particolari o comunque solo per progetti di ristrutturazione è consentita un'altezza diversa;

- pedata di larghezza tale che la somma di essa con due alzate sia tra i cm. 62 e 65.

Per il collegamento di più alloggi le scale devono essere interrotte almeno ogni dieci alzate con idonei pianerottoli che per le nuove costruzioni non devono essere inferiori a mt. 1,20 x mt. 1,20.

In nuovi edifici unifamiliari la larghezza minima delle scale può ridursi a cm. 0,80 e possono anche essere senza presa diretta di aria e luce, purché a giorno all'interno di altri locali abitabili (soggiorno) sufficientemente aerati ed illuminati.

Sono ammissibili le scale a chiocciola come collegamento tra vani abitativi con altri vani accessori. Devono avere un'apertura (diametro) minima totale non inferiore a mt. 1,20.

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

Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al punto 4-1-10 del DM 14.01.89 n° 236 e le norme antincendio.

#### **Art. 57 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. "E".**

I locali di cui all'art. 52, categoria e), possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.

Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni previo parere degli Uffici competenti A.S.L. in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole.

#### **Art. 58 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO - CAT. "F".**

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

Nei corridoi e nei disimpegni, che abbiano lunghezza superiore a mt. 10 o superficie non inferiore a mq. 20, non aperti su locali abitabili, deve essere assicurata una aerazione naturale mediante una apertura di adeguate dimensioni o alternativamente una ventilazione forzata almeno per il periodo d'uso, che assicuri il ricambio e la purezza dell'aria.

I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.

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

#### **Art. 59 - PIANI INTERRATI O SEMINTERRATI.**

Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova per tutto o per parte del suo perimetro sotto il piano del marciapiede del fabbricato; per sotterraneo quel locale che si trova completamente sotto il piano del marciapiede del fabbricato o al massimo con un'altezza fuori terra di mt. 0,40.

Sia i locali seminterrati che sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

E' consentita la costruzione di vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di mt. 0,40, destinati a locali accessori e/o servizio. L'altezza utile interna di detti locali dovrà essere compresa tra mt. 2,40 e mt. 3,00.

Possono essere adibiti a locali classificati nella categoria c) dell'art. n° 52 del presente R.E., nel caso solo di locali seminterrati, purché ne abbiano i requisiti d'uso e se siano rispettate le altezze ed esista uno scannafosso con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non superiore a m. 1, salvo casi particolari che verranno valutati dalla Commissione Edilizia.

L'intercapedine deve rimare completamente libera.

I locali interrati possono essere estesi a tutta la superficie d'ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra, inteso come ricomprendente sia rientranze, cavedi o corti interne come anche le parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

In casi particolari i locali interrati potranno essere estesi, oltre la superficie d'ingombro del fabbricato come sopra indicata, fino ad un massimo del 30% della superficie stessa purché all'interno del resede del fabbricato.

Quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali e soprattutto nel caso di realizzazioni a corredo di fabbricati esistenti che impediscono la realizzazione delle cantine con le modalità sopra descritte, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, anche in adiacenza al fabbricato purché all'interno del resede di pertinenza; la superficie di tali locali non potrà essere superiore al 50% della superficie di ingombro del fabbricato sopra descritta e l'accesso potrà avvenire o direttamente dall'interno del fabbricato principale o con rampa dal resede.

Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre sui lati di detti locali limitatamente alle pareti lungo la rampa di accesso.

#### **Art. 60 - SOTTOTETTI.**

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a ml. 2,70 con altezza libera in corrispondenza dell'imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a ml. 2,00 e che comunque rispondano ai requisiti di cui al Decreto Ministeriale del 5 luglio 1975.

In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria f) e cioè a locali accessori o di servizio all'abitazione.

I locali di abitazione posti sotto i tetti o terrazze devono avere una camera d'aria di almeno cm. 30 interposta tra il soffitto e la copertura.

Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiale avente speciali proprietà coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabiliti nel precedente comma.

E' ammessa un'abitazione totalmente sottotetto purché siano rispettati i requisiti di abitabilità previsti.

#### **Art. 61 - CHIOSTRINE E CAVEDI.**

La costruzione di chiostrine e cavedi interni ai fabbricati è consentita allo scopo di dare aria e luce esclusivamente a scale o ai locali di servizio.

Non ne è consentita la copertura e la superficie minima in pianta non dovrà essere inferiore a mq. 9 con lato minimo di m. 3, in ogni caso la superficie della chiostrina non potrà essere inferiore ad 1/20 della somma delle superfici delle pareti che lo recingono.

Nei pozzi di luce e nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei muri perimetrali, nonché l'apertura di finestre corrispondenti a vani abitabili.

I pozzi di luce e le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia, pavimentati e dotati di tubazioni per lo scarico di acque meteoriche.

#### **Art. 62 - REQUISITI EDILIZI ED IMPIANTISTICI PER L'ACCESSIBILITA'.**

Nella progettazione di strutture pubbliche 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 di cui alla Legge n° 118 del 30.03.1971 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche), al relativo Regolamento per l'attuazione della legge stessa approvato con D.P.R. n. 384 del 27.04.1978, alla Circolare del Ministero dei lavori Pubblici n. 4809 del 1968, alla Legge n. 13 del 09.01.1989 modificata con Legge n. 62 del 27.01.1989 e successive integrazioni e modificazioni.

I requisiti edilizi ed impiantistici sono quelli indicati dalle prescrizioni tecniche di cui al DM LL. PP. 14.06.89 n° 236, in attuazione del disposto dell'art. 1 della L. 9.11.89 n° 13.

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedite nelle loro capacità motorie, visive ed uditive, ad integrazione di quelli elencati dalla L. 30.03.71 n° 118 e dal D.P.R. n° 384 del 27/04/78, sono:

- 1) gli edifici di nuova costruzione residenziale e non, ivi compresi quelli di edilizia residenziale convenzionata;
- 2) almeno il 5% degli alloggi previsti, con un minimo di una unità immobiliare per intervento, negli edifici di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di nuova costruzione;
- 3) la ristrutturazione degli edifici così come definita dall'art. 31 lettera "d" della Legge n°457/78 di cui ai punti 1 e 2 anche se preesistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento;
- 4) gli spazi di pertinenza degli edifici di cui ai punti precedenti.

Tali edifici dovranno recare in posizione visibile il simbolo di accessibilità.

Gli elaborati dei progetti devono evidenziare le soluzioni tecniche adottate per garantire la conformità delle opere alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, in particolare per quanto concerne il raggiungimento dei requisiti di accessibilità e adattabilità dei locali così come definiti dal D. M. 14 giugno 1989, n°236.

Gli stessi elaborati devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione degli accorgimenti previsti per l'eliminazione delle barriere architettoniche con la specificazione delle opere degli impianti, dei materiali impiegati e, in fase di adeguamento dell'edificio, del grado di accessibilità raggiunto.

È fatto obbligo di allegare al progetto dichiarazione, del professionista abilitato, di conformità degli elaborati alle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche così come previsto dall'art. n° 1, comma 4, della Legge 9 Gennaio 1989, n° 13.

Nel caso di opere pubbliche l'accertamento di conformità spetta all'amministrazione, che ne dà atto in sede di approvazione del progetto.

La stessa dichiarazione deve accompagnare i progetti relativi alla richiesta di modifica di destinazione d'uso di edifici in luoghi pubblici o aperti al pubblico.

Per gli edifici pubblici o privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui il Decreto Legislativo, Legge 29 Ottobre 1999 n°490, nonché per gli immobili tutelati da leggi o regolamenti aventi le stesse finalità (ad es. gli immobili sottoposti a tutela del vigente ( PRG) quando l'adeguamento alle norme vigenti in

materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato, la conformità alle norme di cui sopra può essere realizzato con opere provvisoriale, nei limiti della compatibilità suggerita dai vincoli stessi, non ancorate alle strutture edilizie.

Le prescrizioni delle norme suddette sono derogabili soltanto per edifici o parti di essi che, nel rispetto di normative tecniche specifiche non possono essere realizzate senza dar luogo a barriere architettoniche, ovvero per singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati. Negli edifici esistenti sono ammesse deroghe, in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali e/o impiantistici, fermo restando le prescrizioni di cui all'art. n° 1, comma 3, della Legge 9 Gennaio 1989, n°13 e sempreché si tratti di interventi non assimilabili alla ristrutturazione urbanistica.

Negli interventi di recupero gli eventuali volumi aggiuntivi relativi agli impianti tecnici di sollevamento non sono computabili ai fini della volumetria utile.

## **Capo III**

### **DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**



### **Art. 63 - MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)**

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono definiti all'Art. 31 lett. "a" della L. n° 457 del 05 Agosto 1978 ed alla lett. "a" del comma 2, dell'art. 4 della L.R. 52/99.

Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e devono risultare compatibili con interventi di ogni altra categoria, che possono precedere o seguire senza vincoli di numero o frequenza.

Tra gli interventi di M.O., che non possono comunque comportare modifiche od alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli edifici, rientrano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture esterne degli edifici e delle relative aree di pertinenza (quali intonaci, infissi, manti di copertura, rivestimenti, tinteggiature, elementi di facciata, inferriate, gronde, pluviali, pavimenti, recinzioni, cancelli e simili);
- b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne degli edifici, quali intonaci, pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, infissi e simili;
- c) le opere di riparazione ed adeguamento di impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari che non comportino la sostituzione degli impianti di trattamento dei liquami o la realizzazione ex novo dei medesimi;
- d) le opere di rinnovo, rifacimento o installazione di dispositivi isolanti o impermeabilizzanti che non comportano alterazioni dell'aspetto esterno dell'edificio.

Per gli edifici facenti parte degli Elenchi A, B, C, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici previste nei sopra detti interventi devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

Per gli edifici industriali costituiscono inoltre interventi di manutenzione ordinaria quelli definiti come tali dalla Circolare Ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.

La documentazione da allegare alla domanda di Autorizzazione o alla D.I.A. dovrà essere corredata della documentazione prevista agli art. n. 10 o 11 del presente R.E..

### **Art. 64 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M.S.)**

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono definiti all'Art. 31 lett. "b" della L. n° 457 del 05 Agosto 1978 ed alla lett. "b" del comma 2, dell'art.4 della L.R.52/99.

Tali interventi si configurano come operazioni necessarie al mantenimento in efficienza funzionale del patrimonio edilizio e risultano compatibili con interventi di ogni altra categoria. Essi sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso

Tra gli interventi di M.S., che non potranno comunque comportare alterazioni al carattere architettonico e decorativo dell'edificio, rientrano:

- a) il rifacimento totale degli intonaci, di infissi, di recinzioni, di manto di copertura, di rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni esterne, anche con modificazione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture, nonché il rifacimento di locali da destinare a servizi igienici e impianti tecnologici;
- b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
- c) la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ciò comporti opere di cui alla successiva lettera "d";
- d) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle tramezzature interne all'unità immobiliare;
- e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione che in elevazione;
- f) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
- g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con aperture o chiusure di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari esistenti;
- h) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
- i) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando non rispettino i limiti indicati all'articolo precedente per detto tipo di intervento.

Negli edifici facenti parte degli Elenchi A, B, C, non è consentita la "modificazione o sostituzione dei tipi dei materiali esistenti e delle coloriture" originali di cui al punto a) né gli interventi di cui al punto g); su questi edifici gli interventi sopraddetti devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

Per gli edifici di recente formazione può essere consentita anche la sostituzione di elementi strutturali.

Per gli edifici industriali ed artigianali costituiscono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento degli impianti e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico senza aumento della superficie utile lorda e senza variazione della destinazione d'uso.

La documentazione da allegare alla domanda di Autorizzazione o alla D.I.A. dovrà essere corredata dalla documentazione prevista agli art. n. 10 o 11 del presente R.E..

### **Art. 65 - RESTAURO (R.)**

Gli interventi di Restauro sono quelli definiti all'art. 31 lett. "c" della Legge n. 457 del 05 Agosto 1978 ed alla lett. "c" del comma 2, dell'art.4 della L.R.52/99.

Si definisce come intervento di restauro l'insieme sistematico di opere riguardanti edifici di valore storico-architettonico e ambientale che, sulla base di una appropriata analisi storico-critico-stilistica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri di pregio e rendendone possibile un uso compatibile con le intrinseche caratteristiche.

Detta analisi sarà costituita da:

- a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
- b) evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
- c) descrizione dello stato attuale con puntuale individuazione:
  - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico- artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla categoria di intervento prevista dalla presente norma;
  - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
  - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e modifiche estranee all'impianto originario e non coerenti con l'organismo edilizio originario;
- d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza rispetto alle risultanze dell'analisi svolta;

e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione e/o il ripristino degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico, architettonico o tipologico individuati come tali dallo strumento urbanistico o da altre norme vigenti);
- c) la ricostruzione od il recupero di parti dell'edificio trasformate o comunque alterate rispetto all'impianto originario;
- d) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
- e) la conservazione ed il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critico-stilistica l'effettiva impossibilità di recuperarli;
- g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critico-stilistica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici, morfologici, tipologici ed architettonici dell'edificio, rientrano nel tipo di intervento anche:

- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi che non comportino incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) le opere comportanti variazioni del numero delle unità immobiliari ove non risultino alterati l'impianto tipologico e le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

L'intervento di restauro non può comportare incremento della S.U.L. ad eccezione dei casi di cui alle lettere "b" e "c" precedenti. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui alla lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento all'adeguamento a norme vigenti.

I progetti di restauro dovranno essere corredati degli elaborati tecnici di cui all'art. n° 11 del presente R.E. ed essere accompagnati dalla analisi storico-critico-stilistica di cui al terzo comma che dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio. Nel caso delle opere di cui al punto "h" precedente, la stessa relazione dovrà dimostrare come le medesime derivino da effettive esigenze d'uso.

Tali opere non potranno comunque alterare le caratteristiche architettoniche e l'impianto tipologico. Sono ammesse deroghe al regolamento igienico-sanitario al fine di consentire il mantenimento di funzionari in atto, ancorché compatibili con le caratteristiche dell'edificio e della funzione residenziale in genere.

L'intervento di restauro è riferito alle unità edilizie delimitate nelle planimetrie del Piano. Sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'unità edilizia a condizione che l'analisi storico-critico-stilistica di cui al secondo comma dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo della sua conservazione e valorizzazione.

In ogni caso tali opere devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

La documentazione da allegare alla domanda di Concessione, di Autorizzazione o D.I.A. dovrà essere corredata dalla documentazione prevista agli Art. n. 10 o 11 del presente R.E..

#### **Art. 66 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (R.C.)**

Gli interventi di Risanamento Conservativo sono quelli definiti all'art. 31 lett. "c" della L. n. 457 del 5 Agosto 1978 ed alla lettera "c" del comma 2 dell'art.4 della L.R.52/99.

Si definisce "di risanamento conservativo" l'intervento rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei a l'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti;

Oltre alle opere già indicate come di Manutenzione Straordinaria o di Restauro, il tipo di intervento comprende tra l'altro:

- a) la conservazione degli aspetti architettonici e decorativi;
- b) la ricostituzione ed il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili;

- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, consentendo limitate modifiche distributive dell'organismo edilizio;
- d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
- e) la eliminazione degli elementi non coerenti all'organismo edilizio.

Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:

- f) la nuova costruzione di soppalchi, in locali con scarsa caratterizzazione architettonica e decorativa e con altezza superiore a mt. 4,80 al fine di aumentare la superficie utile non abitabile. Per la realizzazione di tale opera dovrà essere posta particolare attenzione nell'uso dei materiali e delle forme, in modo tale che l'intervento risulti databile e leggibile ed attenersi a quanto prescritto al precedente art. 38 del presente R.E.
- g) la costruzione di nuove scale interne per accedere alle superfici di cui alla lettera precedente, purché di dimensioni ridotte e costruite con materiali o forme chiaramente databili, in locali non significativi e con scarsa caratterizzazione architettonica e decorativa;
- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della S.U.L. e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze d'uso);
- i) il mutamento di destinazione d'uso;
- l) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali, con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio, ferma restando la quota di imposta delle medesime;
- m) le opere che comportano la variazione del numero delle unità immobiliari, compatibili con l'organismo edilizio.

L'intervento di Risanamento Conservativo non può comportare incremento della superficie utile, ad eccezione del caso di cui alle lettere "b", "f" e "h" precedenti. E' inoltre fatta eccezione per le opere di cui alla lettera "h", limitatamente ai casi di effettiva e documentata indispensabilità, con specifico riferimento ai casi di adeguamento a norme vigenti in materia.

In ogni caso tali opere devono essere realizzate secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

La documentazione da allegare alla domanda di Concessione, di Autorizzazione o D.I.A. dovrà essere corredata dalla documentazione prevista agli Art. n. 10 o 11 del presente R.E..

## **Art. 67 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia sono definiti all'Art. 31 lettera "d" della L. n. 457 del 05 Agosto 1978 ed alla lettera "d", dell'art.4 della L.R.52/99.

Detti interventi sono pertanto rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad una unità edilizia in tutto o in parte diversa dalla precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 4) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 5) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, ove ciò non sia escluso dagli strumenti urbanistici, al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;

Ai fini delle presenti norme le opere di Ristrutturazione Edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

- Ristrutturazione Edilizia R1;
- Ristrutturazione Edilizia R2;
- Ristrutturazione Edilizia R3.

### **1 - Ristrutturazione edilizia R1**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R1, oltre alle opere delle categorie precedenti comprendono le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari con modifiche agli elementi verticali strutturali e non strutturali, fermi restando i caratteri architettonici e decorativi originari, nonché gli elementi costituenti arredo urbano. Tali opere dovranno, comunque, essere realizzate senza alterare l'impianto distributivo principale.

In particolare l'intervento consente:

- a) lo spostamento, la costruzione o la demolizione all'interno dell'organismo edilizio di tramezzature non strutturali al fine della riorganizzazione dell'impianto distributivo interno;
- b) l'ampliamento, lo spostamento o l'apertura di vani porta interni al fabbricato anche su elementi verticali strutturali, al fine di razionalizzare l'impianto distributivo; così come di aperture sui fronti secondari o interni prospicienti corti quando tali interventi si rapportano alle aperture esistenti riorganizzando e migliorando le partiture dei fronti stessi;
- c) l'utilizzo di attuali soffitte o vani seminterrati annessi alle unità immobiliari, attualmente destinati ad altri usi, per ricavarne ulteriormente vani abitabili se risultano conformi alle norme igienico-sanitarie o vani accessori se non conformi;
- d) la sostituzione, previa documentazione dello stato di degrado, delle parti strutturali non recuperabili, quali murature, solai, volte, scale e tetti;
- e) la demolizione di parti della unità edilizia incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici di esso, nonché la eliminazione di elementi decorativi, di rivestimento e simili, incompatibili;
- f) la ricostruzione di parti dell'edificio crollate o demolite, purché ne sia adeguatamente documentata l'originaria consistenza e dimensione.

## **2 - Ristrutturazione Edilizia R2**

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R2, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

- a) le opere che, in deroga agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/04/1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale degli edifici anche mediante:
  - la costruzione di servizi igienici in ampliamento volumetrico, solo nel caso di accertata impossibilità di risoluzione distributiva interna e, in ogni caso, attraverso aggiunte architettoniche coerenti. Tale ampliamento dovrà comunque essere inferiore a mq. 9 per ogni unità abitativa;
  - il rialzamento della copertura dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato; il rialzamento è consentito fino ad una quota massima di cm. 30 rispetto all'esistente e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- b) le opere di trasformazione incidenti sugli elementi verticali strutturali dell'edificio, anche con variazione della posizione dei medesimi;
- c) le opere di trasformazione delle coperture che comportino incremento volumetrico, di altezza o di S.U.L.;
- d) le opere di trasformazione di edifici esistenti che comportino in qualsiasi parte del medesimo, ivi compresi i sottotetti od il sottosuolo, la formazione di nuova S.U.L.;
- e) le opere di Ristrutturazione finalizzate al mutamento di destinazioni d'uso.

## **3 - Ristrutturazione Edilizia R3**



Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R3, oltre alle opere delle categorie precedenti, comprendono:

- a) le opere che comportino la ristrutturazione e la modifica di elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;
- b) l'abbattimento e ricostruzione del fabbricato con sedime, materiali e caratteri tipologici uguali ai preesistenti.

Gli edifici classificati in Elenco "C" dovranno limitarsi negli interventi di Ristrutturazione Edilizia R3 al solo punto a).

In ogni caso gli interventi di Ristrutturazione Edilizia R1, R2 e R3, qualora interessino edifici classificati in Elenco "C", devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 1/A e 1/B al presente R.E. che prescrivono tecniche, materiali e coloriture da impiegarsi negli interventi sull'edilizia storica.

La documentazione da allegare alla domanda di Concessione, di Autorizzazione o D.I.A. dovrà essere corredata dalla documentazione prevista agli Art. n. 10 o 11 del presente R.E..

## **Art. 68 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica sono quelli definiti all'Art. 31 lett. "e" della L. n. 457 del 05 Agosto 1978 e successive modifiche ed integrazioni ed alla lettera "e" dell'Allegato alla L.R. n. 59 del 21 Maggio 1980 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai fini delle presenti norme gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- Ristrutturazione Urbanistica RU1;
- Ristrutturazione Urbanistica RU2.

### **1 - Ristrutturazione Urbanistica RU1**

L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica RU1 comprende le opere che eccedono i limiti indicati per la Ristrutturazione Edilizia R3 e che possono portare, attraverso la totale demolizione e ricostruzione dell'immobile originario, alla complessiva riorganizzazione planivolumetrica di uno o più edifici, anche con diversa collocazione sul lotto dei medesimi, fermi restando i preesistenti parametri urbanistici.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU1 sono consentiti tramite l'intervento edilizio diretto con l'obbligo di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intera pertinenza.

## **2 - Ristrutturazione Urbanistica RU2**

L'intervento di Ristrutturazione Urbanistica RU2 comprende le opere complessive rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Salvi i casi in cui le presenti norme dettino specifici parametri per l'edificabilità, gli interventi di cui al presente articolo sono ammissibili nei limiti imposti dalle norme di zona.

Negli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU2, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile.

Per tutti gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica, sia pubblici che privati, è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

Gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU2 si attuano previa approvazione di strumento urbanistico attuativo.

In ogni caso gli interventi di Ristrutturazione Urbanistica RU1 e RU2 devono essere realizzati secondo quanto previsto negli Allegati n. 2/A e 2/B al presente R.E. che precisano le prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive, sui materiali e colori da impiegare per la realizzazione di nuovi insediamenti.

La documentazione da allegare alla domanda di Concessione dovrà essere corredata dalla documentazione prevista all'Art. n. 10 del presente R.E..

### **Art. 69 - VOLUME.**

Per volume (V) di un fabbricato esistente o di progetto, ai fini urbanistici, si intende il volume di esso, misurato vuoto per pieno, risultante dal prodotto della superficie coperta per l'altezza del fabbricato come più oltre definita, salvo le indicazioni seguenti:

- 1) Qualora il fabbricato abbia superficie diversa ai vari livelli e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, verrà diviso in parti omogenee ed il volume totale sarà computato come sommatoria del prodotto delle singole superfici per le rispettive altezze lorde, adattando di norma il metodo dell'altezza media ponderale, ossia l'altezza derivante dal rapporto tra la somma delle superfici di ogni prospetto e il perimetro dell'edificio. Nel caso di prospetti inclinati, o comunque diversamente conformati, si adotteranno idonei metodi di calcolo del volume reale;
- 2) Non si considera volume ai fini urbanistici la parte di volume completamente interrato sottostante il perimetro dell'edificio fino ad una profondità sotto il livello del terreno originario di ml. 3,00.  
Non si considera altresì volume ai fini urbanistici la parte di volume dei vani interrati o seminterrati con altezza massima fuori terra di ml. 0,40 destinata a locali accessori o di servizio.  
Per volume interrato si intende anche un piano completamente interrato su tre lati e libero sul lato a valle.

Per perimetro o ingombro del fabbricato si intende la sagoma dei muri esterni comprensiva sia di eventuali rientranze, cavedi o corti interne, che ricomprendente anche parti in aggetto destinate a verande, porticati, terrazzi.

egli edifici esistenti una quota pari al 50% del sopra detto volume interrato potrà essere posizionata anche al di fuori del perimetro (ingombro) dell'edificio, in adiacenza o comunque all'interno del resede di pertinenza e sempre che detto volume sia adibito a diretta pertinenza della residenza. La quota di volume fuori della sagoma o comunque nel resede di pertinenza può essere realizzata anche ad una profondità sotto il livello del terreno originario superiore a ml. 3,00, purché l'altezza interna del volume interrato non sia superiore a ml. 2,70.

Quest'ultima deroga può essere ammessa anche in edifici nuovi limitatamente alla realizzazione di autorimesse, che secondo le disposizioni del successivo art. 81, potranno essere localizzate separatamente dalle unità abitative se pur nel resede di pertinenza;

- 3) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici. Nel caso di zone con portici, gallerie e "pilotis" destinati ad uso pubblico questi restano esclusi dal calcolo del volume; nel caso di zone a portici ad uso condominiale, il volume corrispondente viene computato al cinquanta per cento; in entrambi i casi i volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume e l'altezza del portico dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a m. 2,40;
- 4) Nel computo del volume non vengono comprese terrazze o balconi; le logge delimitate su tre o due lati da strutture o tamponamenti di qualsiasi tipo e genere non vengono computate nel volume per una profondità non superiore a m. 2,20.  
Nel caso di logge di profondità superiore a m. 2,20 nel computo del volume viene considerata la quota parte eccedente il suddetto limite.
- 5) I vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale allorché detti vani abbiano i requisiti per essere abitabili. Qualora detti vani siano solamente agibili questi saranno computati nel volume qualora superino il 30% del volume totale. Qualora detti vani siano per una parte abitabili e per la restante parte agibili dovranno comunque essere computati secondo quanto precedentemente previsto.  
Per abitabili o agibili si intendono i locali aventi i requisiti igienico-sanitari di cui all'art. 52 del presente R.E.;
- 6) Vespai, intercapedini sotto pavimento e intercapedini perimetrali completamente interrate (scannafossi) non più larghe di cm. 100 utili, non sono computati ai fini del calcolo del volume;
- 7) Nel computo dei volumi non vengono compresi quelli relativi alla costruzione di forni e legnaie (consentiti in tutte le zone di PRG ad esclusione delle zone A), purché i manufatti relativi coprano una superficie inferiore ai mq. 8,00 con una altezza in gronda non superiore a mt. 2,20. La costruzione di detto volume dovrà avvenire esclusivamente sull'area di pertinenza del fabbricato adibito a civile abitazione e dovrà altresì rispettare le norme vigenti sulle distanze dai confini.  
Della superficie consentita, una parte potrà essere destinata a legnaia; la tamponatura di quest'ultima dovrà essere limitata a soli tre lati. La costruzione di tali volumi dovrà armonizzarsi con il contesto edificato circostante ed escludere in modo perentorio materiale di recupero in ferro, legno o plastica comunque non omogeneo né idoneo per natura, dimensioni e manutenzione.
- 8) In tutte le zone di PRG è consentita la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato di civile abitazione ai sensi della Legge n° 122/1989.

Tale volume si intende non computato ai fini del calcolo della volumetria totale qualora venga collocato a piano terra degli edifici o nell'interrato degli edifici e dei relativi resedi pertinenziali. Potranno altresì essere realizzati nuovi volumi fuori terra ad uso di parcheggi pertinenziali qualora risulti da apposita documentazione l'inesistenza, sull'area di proprietà e di resede del fabbricato principale, di altre volumetrie non previste e disciplinate dal presente regolamento. L'esistenza del garage completamente interrato esclude la costruzione dello stesso fuori terra e viceversa. Contestuale alla richiesta di Autorizzazione Edilizia o D.I.A. per la costruzione di tale volume, dovrà essere richiesta Autorizzazione Edilizia o D.I.A. per la eventuale demolizione di pertinenze esistenti.

Tale demolizione dovrà avvenire comunque prima del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia alla costruzione del nuovo volume e dovrà risultare da idonea documentazione fotografica o sopralluogo dell'Ufficio urbanistica.

La superficie di tali volumi non dovrà eccedere i mq. 15 ed avere un'altezza in gronda non superiore a mt. 2,50.

La copertura dovrà essere a capanna o padiglione con pendenza massima del 30% o di tipo piano. Sono esclusi i materiali 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, dovrà essere in aderenza al fabbricato principale e/o comunque collegata funzionalmente.

Tali volumi sono soggetti ad Autorizzazione Edilizia. Nelle zone soggette al D. Leg. n°490/99 (vedi art.139) la costruzione di garage quale pertinenza del fabbricato è consentita solo se completamente interrata.

#### **Art. 70 - VOLUMI TECNICI.**

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

Nelle zone a destinazione produttiva (E-D-F) per l'individuazione dei volumi tecnici si fa riferimento alla Circolare del Ministero LL.PP. 16-11-77 n. 1918 e successive modifiche e integrazioni.

Per le costruzioni già esistenti in particolare nelle zone "A" e "B" sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità delle eventuali aggiunte di volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

#### **Art. 71 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf).**

Per una 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 e al fine della titolarità della Concessione di

cui all'art. 13, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla L.R. sulle zone agricole e dalle norme di attuazione del R.U..

#### **Art. 72 - SUPERFICIE COPERTA (Sc).**

La superficie coperta (Sc) si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e sotto terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, ivi comprese anche le logge coperte.

I balconi aperti non costituenti volume, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

In edifici esistenti la superficie delle costruzioni interamente interrato, destinate a diretta pertinenza della residenza per funzioni di servizio (rimesse, cantine, locali per impianti tecnici e simili) può eccedere la superficie coperta del fabbricato fuori terra fino al 50% di tale superficie, fermo restando il limite volumetrico massimo ammissibile per le parti interrate così come definito dall'art. 59 del presente R.E..

#### **Art. 73 - 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 costituire e la superficie fondiaria pertinente (Sf) :  $Rc = Sc/Sf$ .

#### **Art. 74 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA.**

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il numero di metri cubi che sono costruiti o da costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente ( $I_f = V/Sf$ ).

Al calcolo dell'indice deve essere allegato anche il certificato urbanistico dell'area alla data dell'approvazione del Regolamento Urbanistico Vigente decorrente dal 30/11/2006.

#### **Art. 75 - INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE.**

L'indice di densità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo; esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

#### **Art. 76 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H).**

Per altezza (Hf) di ogni fronte o porzione di fronte degli edifici si intende la distanza verticale corrente fra il riferimento in sommità e quello alla base dell'edificio.

Si assume come riferimento alla sommità l'incontro dell'estradosso (linea superiore) della copertura piana con il piano di facciata oppure l'incontro dell'intradosso (linea inferiore) della copertura inclinata con il piano di facciata.

Si assume come riferimento alla base l'incontro della costruzione con il piano del terreno a sistemazione avvenuta, purché non sovrasti il terreno naturale originario di campagna di oltre cm. 50; qualora il piano a sistemazione avvenuta sovrasti tale quota, la quota di riferimento è costituita dall'originario piano naturale di campagna. Nel caso di terreni con pendenza superiore al 12% il limite di cm. 50 potrà essere portato a cm. 100.

L'edificio non potrà superare l'altezza massima (Hmax) ammessa, per la zona nella quale insiste, dalle prescrizioni dello strumento urbanistico.

Nel caso di terreni comunque inclinati, il riferimento in sommità dovrà essere contenuto entro la superficie parallela al piano di base determinato come precedentemente indicato; tale criterio si adotta anche se l'edificio viene eseguito a gradoni o sezioni di diversa altezza.

Per la determinazione dell'altezza valgono altresì le seguenti norme:

- a) nella valutazione dell'altezza massima del fabbricato si comprenderà anche l'eventuale parapetto pieno della copertura quando esso occupi più di un terzo della lunghezza del corrispondente fronte, mentre non verranno compresi gli elementi posti sopra la copertura e destinati a volumi tecnici e a canna fumaria;
- b) nella misura dell'altezza del fabbricato non si comprenderà la parte di fronte al di sotto del piano naturale di campagna resa visibile per la realizzazione di rampe o scale di accesso all'interrato stesso.
- c) nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% (trentacinque per cento) si assumerà come riferimento in sommità la media fra la quota minima e massima della copertura o porzione di copertura in questione, indipendentemente dalla agibilità degli spazi sottostanti la copertura.

- d) ai fini del calcolo volumetrico per altezza di ogni fronte si assume l'altezza media del fronte stesso, con esclusione delle zone di sottotetto nei casi di pendenza della copertura inferiore o uguale al 35% (trentacinque per cento).

#### **Art. 77 - DISTANZA DALLE 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 e gli elementi decorativi di sporgenza minori a ml. 1,50), le terrazze aperte su tre lati ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del D.M. 1404 del 01.04.68 (G.U. 13.04.68 n. 69) e dal nuovo codice della strada.

La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore od a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

#### **Art. 78 - DISTANZA TRA I FABBRICATI.**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444; in particolare si precisa che:

- 1) per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte: non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante; non sono da considerare, al fine delle anzidette distanze, le modeste costruzioni esistenti destinate ad usi accessori, purché di altezza massima non superiore a m. 2,50 e sprovviste di finestre sul fronte interessato;
- 2) sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;
- 3) è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
- 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. 1444 quando ricadano all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia;

5) sono assimilati ai fabbricati non finestrati i muri di altezza superiore a m. 3 dal piano di campagna, a sistemazione avvenuta.

#### **Art. 79 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI.**

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

Di norma la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere pari alla metà della distanza prevista tra edifici, 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 prescritta tra gli edifici fronteggianti.

La medesima minima distanza di cui al comma precedente dovrà essere mantenuta anche rispetto alla delimitazione di aree destinate dallo strumento urbanistico ad attrezzature pubbliche.

E comunque consentibile la costruzione sul confine, in aderenza a edifici contigui.

#### **Art. 80 - CORTILI E CHIOSTRINE.**

Fatte salve le distanze di cui al precedente art. 78, le pareti prospicienti su cortile, definito come spazio interno circondato da edifici per almeno tre lati o porzioni di lato, dovranno distare in ogni loro punto di almeno m. 6,00 dalla parete opposta; a tal fine si considerano pareti anche i limiti esterni dei balconi con aggetto superiore a m. 0,80; si prescinde altresì dall'eventuale diversa proprietà delle varie pareti.

L'altezza massima di ciascun muro prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta.

Le rientranze nei perimetri dei cortili sono ammesse quando la profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile.

Negli altri casi di profondità maggiore, le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime vedi art. n° 61 del presente R.E..

Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile è consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento.

Nei cortili è vietato aprire finestre o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o di disturbo.



I cortili di superficie inferiore ai limiti precedentemente stabiliti, ma in ogni caso con lato minimo di m. 3,00, si definiscono chiostrine o cavedi vedi art. n° 61 del presente R.E..

#### **Art. 81 - PARCHEGGI.**

Nelle nuove costruzioni ogni qualvolta si realizzino interventi di ristrutturazione urbanistica (RU), e nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi coperti o scoperti da destinare a parcheggio o autorimessa a carattere privato in misura non inferiore a 1,00 mq. per ogni 10 mc. di volume, così come definito all'art. n° 69 del presente R.E., di costruzione destinata alla residenza e di 1 posto macchina ogni 50 mq. di superficie, o frazioni di essa, destinata ad attività commerciali o direzionali, fatti salvi i casi in cui normative specifiche prescrivano superfici maggiori.

In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma precedente, in sede di lottizzazione convenzionata deve essere reperita un'area pari a 2,5 mq. ogni 100 mc. di costruzione da destinare a parcheggi pubblici per l'edificazione a scopo residenziale e di 1 posto macchina ogni 100 mq. per le destinazioni diverse dalla residenza. Nelle zone produttive, quando contengono anche attività commerciali o direzionali, le aree di parcheggio pubblico e di uso pubblico devono complessivamente raggiungere il 40% della superficie utile complessiva (SUC).

Nelle zone esclusivamente industriali la superficie da destinare a parcheggio pubblico non deve essere inferiore a mq. 10 ogni 100 mq. della superficie dei lotti.

La realizzazione delle autorimesse per il raggiungimento degli standards suddetti è ammessa nel rispetto delle disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti, di quanto specificato agli articoli 69 e 72 del presente R.E., e secondo quanto ammesso dalla Legge n. 122/89.

Inoltre le autorimesse dovranno essere realizzate rispettando le seguenti prescrizioni:

- 1) siano realizzate possibilmente al di sotto dell'attuale piano di campagna in terreni pianeggianti, obbligatoriamente al di sotto dell'attuale piano di campagna in terreni a dislivello, in modo da risultare completamente interrata su tutti i lati tranne quello di accesso;
- 2) l'altezza massima interna di tali locali, salvo casi particolari e contingibili dovuti allo stato dei luoghi, è stabilita in mt. 2,70;
- 3) è ammessa la realizzazione di autorimesse staccate dalle unità abitative, possibilmente interrata ed accorpate sempre nel resede del fabbricato ed in chiaro rapporto di pertinenza con le unità residenziali;
- 4) prima del rilascio della relativa Concessione Edilizia dovrà essere sottoscritto un apposito atto d'obbligo unilaterale con il quale il concessionario si impegni a non alienare l'autorimessa separatamente dall'immobile principale sulla cui consistenza è stata determinata la superficie della stessa autorimessa.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi interventi di adeguamento ai nuovi standards previsti dalla Legge n° 122/89, in merito alla dotazione di spazi o locali destinati ad autorimessa privata, secondo le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici comunali, secondo quanto specificato agli articoli 69 e 72 del presente R.E., e secondo quanto ammesso dalla stessa Legge n. 122/89, purché siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) i locali con destinazione di autorimessa privata dovranno essere realizzati al di sotto dell'attuale piano di campagna, in modo da risultare completamente interrati su tutti i lati tranne quello di accesso. Non sono ammessi in alcun caso costruzioni che dovessero risultare fuori dal piano naturale di campagna, anche solo in piccola parte, come non sono consentiti movimenti di terra per alterare il piano naturale di campagna;
- 2) la superficie utile massima ammessa per tali locali è stabilita in mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume urbanistico della costruzione a cui sarà posta a servizio e pertinenza, dedotta la superficie di eventuali autorimesse private già esistenti nell'edificio o comunque a servizio dello stesso;
- 3) l'altezza massima interna di tali locali, salvo casi particolari e contingibili dovuti allo stato dei luoghi, è stabilita in mt. 2,70;
- 4) la nuova costruzione interrata dovrà essere localizzata su area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile residenziale e comunque a distanza non superiore a mt. 20,00 da quest'ultima, salvo casi particolari da valutarsi dalla Commissione Edilizia e salvo il caso in cui l'area dell'edificio principale sia classificata come Area Speciale di pertinenza di edificio di particolare valore storico, culturale e architettonico, dove saranno ammesse distanze maggiori per permetterne la localizzazione eventualmente al di fuori di tale area;
- 5) dovrà mantenere il miglior rapporto con l'intorno ambientale e con la struttura geomorfologica del terreno, rispettando gli allineamenti del tessuto agrario o urbano, con particolare riferimento agli eventuali muri a retta, alberature, e sistemazioni esistenti;
- 6) prima del rilascio della relativa Concessione Edilizia dovrà essere sottoscritto un apposito atto d'obbligo unilaterale con il quale il concessionario si impegna a non alienare l'autorimessa separatamente dall'immobile principale sulla cui consistenza è stata determinata la superficie della stessa autorimessa.

## **Capo IV**

### **STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA**

## **Art. 82 - INTERVENTI SOGGETTI A PIANO PARTICOLAREGGIATO, P.E.E.P., P.I.P, PIANI DI LOTTIZZAZIONE.**

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato, in alcune zone 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 interventi di particolari dimensioni, per particolari situazioni urbane o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione. In questi casi, peraltro, la lottizzazione può essere sostituita dall'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di intervento rappresentato da un progetto planivolumetrico avente le stesse caratteristiche tecniche del Piano di Lottizzazione.

I Piani di Lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente R.E..

## **Art. 83 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO.**

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

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione di 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 di 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 nei casi 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. 84 - CONTENUTI DEL PIANOPARTICOLAREGGIATO:P.E.E.P.- P.I.P. - PIANI DI LOTTIZZAZIONE.**

I Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica come i Piani di Lottizzazione privata dovranno essere presentati in numero di tre copie, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, e dovranno contenere i seguenti documenti firmati dal progettista e dai proprietari:

- 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 esaustiva dell'area;
  - morfologia e destinazione d'uso del suolo con indicazione delle alberature;
  - strutture agricole, fossi, strade poderali, murature, ecc..
  - indagine geologica, geomorfologica e idrogeologica secondo quanto previsto nel D.M. del 11 Novembre 1988, con possibili indicazioni sugli eventuali interventi di "bonifica" da apportare al terreno. Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E..
- b) documenti attestanti la proprietà;
- c) estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) progetto planivolumetrico consistente in una planimetria della area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri; in scala non inferiore a 1:200, a curve di livello con equidistanza non inferiore a metri 1,00 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 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 reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- f) 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 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 la indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono, rete elettrica e quant'altro previsto nel programma, quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765;
  2. particolari costruttivi relativi alla viabilità (eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, ecc.) ed agli impianti di progetto;
- l) 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;
- m) computo metrico estimativo relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
- n) schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzanti comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3 e 4 del V° Comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967 n. 765.

#### **Art. 85 - PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.**

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

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

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

#### **Art. 86 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE.**

I Piani di Lottizzazione sono approvati con deliberazione consiliare sottoposta ai controlli stabiliti dalla legge, con le procedure di cui all'art. 31 della L.R. 5/95.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico (settori urbanistica e lavori pubblici) e della Commissione Edilizia Comunale, 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 e meritevole di approvazione, 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 rilascia quindi l'Autorizzazione alla Lottizzazione corredata di una copia dei documenti di progetto, notificandola in via amministrativa al proprietario.

#### **Art. 87 - CONVENZIONE URBANISTICA.**

La Concessione Edilizia, nei casi prescritti dalle presenti norme, ed in ogni caso il Piano Attuativo di iniziativa privata, saranno subordinati alla preventiva stipula di una convenzione, contenente fra l'altro l'assunzione, da parte dei soggetti attuatori, dei seguenti obblighi:

- a) nel solo caso di Piano Attuativo, prevedere le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standards urbanistici prescritti dal D.M. 1444/68, ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi: nel caso di Piani di Recupero relativi al patrimonio edilizio esistente non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato, ove si dimostri l'impossibilità materiale di farlo; dovranno comunque essere rispettate le previsioni di servizi pubblici eventualmente prescritte dagli elaborati del P.R.G.; non sarà necessario garantire la dotazione minima del D.M. 1444 citato neppure nel caso di programmi di miglioramento agricolo - ambientale;
- b) progettare in modo unitario le aree e le strutture pubbliche (strade, piazze, parcheggi, verde, servizi ecc..) all'interno dei comparti unitari negli elaborati del P.R.G. o comunque necessarie per il soddisfacimento degli standards di cui al punto precedente;
- c) cedere gratuitamente al Comune, entro termini stabiliti, le aree di cui ai punti precedenti;
- d) realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e, nei limiti degli oneri di urbanizzazione previsti dalla legge, secondaria;
- e) assumere gli eventuali impegni di manutenzione ambientale;
- f) per i tempi eventualmente concordati con l'A.C.;
- g) indicare i tempi e le fasi di realizzazione degli interventi: prima del rilascio delle Concessioni Edilizie relative ai singoli lotti le opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere realizzate complessivamente per l'80% del totale;
- h) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- i) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria Comunale o mediante polizza fide jussoria vincolata 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;

l) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la Lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

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

#### **Art. 88 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTO.**

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia.

La competenza a redigere progetti di Piani di Recupero, in quanto piani comprendenti edifici di notevole valore storico, architettonico ed ambientale ed improntati alla tutela e valorizzazione degli stessi, è limitata ai soli architetti.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della Legge 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. 89 - 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 tre copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato 21 x 29,7 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 del 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 dallo art. 8 della Legge 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 specificatamente 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 1:100;
  - 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 identificazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;
- 4) estratti del vigente strumento urbanistico generale (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente lo 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 di intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate ai sensi dell'articolo 27, tit. IV della Legge 457/78;
- 5) estratto di mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno metri 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari interessate all'intervento;
- 6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:200, 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 coperti;
  - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
- 7) rilevazione fotografica 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:

- 9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi 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 in rapporto anche al P.P.A. Comunale, 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 di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
  - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella Convenzione;
  - modalità di intervento e destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
  - 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;
  - 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 esistenti, 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 annessa. 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, vanno 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 1:100, dei fronti degli edifici così come risultano modificati 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 di 1:200, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica;

- ca, 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 di 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 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 Legge 765/1968).

Relativamente al punto "c" dell'art. 10:

- 14) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.

Relativamente al punto "e" dell'art. 10:

- 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. 11/11/1988 per quanto occorre.

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 e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Per la redazione degli elaborati geologici si rimanda a quanto previsto nell'Allegato n. 3 e alle relative tabelle in esso contenute del presente R.E..

#### **Art. 90 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE DA PRODURRE A CORREDO.**

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

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

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi del Decreto Legislativo del 29 Ottobre 1999 n. 490 Titolo I°, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 dell'ex Legge n. 1089/1939;
- 2) nel caso in cui la proposta di Piano di Recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi del Decreto Legislativo del 29 Ottobre 1999 n. 490 Titolo II° e della L.R. 26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di Piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 dell'ex Legge n. 1497/1939.  
Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del Piano di recupero sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. Toscana 2.11.1979 n. 52.

#### **Art. 91 - 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. Toscana n. 59 del 21.5.1980 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Capo V**

### **DISPOSIZIONI VARIE**

#### **Art. 92 - 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 e verniciature.

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

I proprietari hanno l'obbligo altresì di mantenere, sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti, sia quelle destinate all'edificazione, sia quelle abbandonate in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

#### **Art. 93 - PROTEZIONE AMBIENTALE ED ARCHITETTONICA.**

La Concessione o Autorizzazione per costruzioni, impianti tecnici, segnaletica, recinzioni, impianto di verde ed ogni trasformazione in genere, a completamento di edifici esistenti, viene rilasciata se lo intervento costituisce valida soluzione architettonica e paesaggistica nell'insieme.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, l'Amministrazione Comunale, su parere della Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per valutare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, linea, colori, materiali e opere a verde.

Gli interventi di qualsiasi natura, anche se a carattere semi permanente o provvisorio, l'arredo urbano ed i dettagli costruttivi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica e telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo o confusione visiva. In particolare per quanto riguarda le antenne paraboliche si applica quanto previsto dall'Art. 3 comma 13 della L. 248/97 e successivi regolamenti di attuazione.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente 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 integrante dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere aspor-

tato o, in qualsiasi parte, modificato senza preventiva Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale e di eventuali altri organi competenti.

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 Sindaco 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. 94 - CHIOSCHI, EDICOLE E MATERIALI PUBBLICITARI.**

I chioschi di ogni tipo e, o materiale, da collocarsi su suolo pubblico e/o privato possono essere consentiti solo ove non intralcino o rechino difficoltà alla circolazione e non contrastino con l'ambiente e col suo decoro; in ogni caso devono ottenere la regolare Concessione o Autorizzazione, nei modi e con le procedure di legge e regolamenti.

La collocazione di chioschi sul suolo pubblico è sempre a titolo precario e temporaneo, e può essere revocata in ogni momento dal Sindaco, sentiti gli Uffici Comunali competenti, qualora ne sia stata riscontrata l'opportunità.

E' vietato collocare alla pubblica vista cartelloni, affissi, oggetti pubblicitari, e simili, senza la preventiva Autorizzazione comunale, da richiedere secondo quanto previsto dal presente R.E., dimostrando le caratteristiche dell'opera e il suo rapporto con l'ambiente.

E' vietato apporre scritte, cartelli pubblicitari, oggetti luminosi, pitture e simili, sui muri degli edifici pubblici, di quelli di culto, e di quelli dichiarati d'interesse storico-artistico.

Lungo le strade statali e provinciali la pubblicità è regolata da apposite norme, e i relativi permessi sono rilasciati dagli Uffici competenti; la pubblicità è vietata lungo le strade comunali e vicinali del territorio soggetto al presente R.E..

#### **Art. 95 - CABINE, PENSILINE E INDICATORI.**

Cabine telefoniche, pensiline, e quanto altro, anche se a carattere precario, devono corrispondere a criteri di decoro ambientale, ed essere conformi ai disposti di cui al D.P.R. 384/1978.

In particolare le cabine telefoniche devono avere dimensioni minime di 0,90 x 1,30, la porta apribile verso l'esterno di larghezza minima di m. 0,85 e il pavimento sopraelevato rispetto all'esterno con dislivello non superiore a cm. 2,5 (come quello delle pensiline sopraccitate).

Salvo che per gli impianti collocati direttamente dall'Amministrazione Comunale, gli elementi di cui al presente articolo e quelli di arredo ad essi assimilabili sono soggetti all'Autorizzazione Comunale secondo i disposti del presente R.E..

Il Comune, gli Enti istituzionalmente competenti alla gestione della viabilità, possono installare indicatori ed impianti relativi a servizi pubblici e alla segnaletica stradale.

Per tali opere non è necessaria l'Autorizzazione, ma la collocazione deve avvenire previo avviso scritto al proprietario dell'immobile eventualmente interessato, che non vi si può opporre qualora tale collocazione non rechi danni all'immobile stesso.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori, apparecchi o impianti, né li possono occultare neppure con vegetazione; hanno l'obbligo di ripristinarli a loro cura e spese nel caso che essi venissero distrutti o danneggiati per cause loro imputabili.

Per indicatori o insegne collocati da soggetti diversi da quelli ricordati al precedente paragrafo, è necessaria l'autorizzazione secondo i disposti del presente R.E.; il rilascio potrà avvenire ove ciò non contrasti col decoro ambientale né rechi danno o intralcio alla circolazione, e l'Amministrazione Comunale potrà richiedere l'unificazione in un'unica insegna di più indicatori da installare nel medesimo posto, oppure della unificazione tipologica e grafica di più insegne da apporre sullo stesso prospetto di edificio.

Il Comune colloca le tabelle con la toponomastica e la numerazione civica, di aspetto decoroso, di caratteristiche unificate, di materiali appropriati.

Tali tabelle possono essere apposte sui muri di proprietà privata o di Enti, senza che i proprietari possano opporsi; la collocazione deve avvenire senza danni per l'immobile e in modo tale da consentire ogni migliore lettura da parte degli utenti, e i proprietari hanno gli stessi obblighi di cui al precedente paragrafo del presente articolo.

I privati che siano portatori di diritti prediali e intendano renderli di pubblica notorietà possono installare, nelle proprietà attinenti, apposita segnaletica previa sempre l'Autorizzazione da conseguirsi nei modi previsti dal presente R.E. e a titolo gratuito; essa viene rilasciata previa i necessari accertamenti di corrispondenza agli stati di fatto e sempre fatti salvi i diritti di terzi.

#### **Art. 96 - ZOCCOLATURA, AGGETTI, INTERCAPEDINI, RECINZIONI.**

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

Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati dal filo del pubblico passaggio.

Balconi e pensiline sono consentiti al di sopra dell'altezza effettiva di m. 4,00 dal marciapiede, purché le parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre m. 1,50 e purché non superino la larghezza del marciapiede.

Nel caso di mancanza di marciapiede l'altezza minima di dette parti aggettanti deve essere di m. 4,50 con aggetto massimo di m. 1,20 e comunque con arretramento minimo di m. 0,50 rispetto alla carreggiata.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile non superiore a cm. 60 con riserva della facoltà di uso e per il passaggio di tubazioni, cavi od altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere da ingombri e da alcuna utilizzazione.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di automezzo e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.



Le aree private non edificate fronteggianti vie e piazze o aree pubbliche o aperte al pubblico passaggio, purché non soggette a servitù di pubblico transito devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto intonato all'ambiente, senza impedire o comunque disturbare la visibilità della circolazione.

#### **Art. 97 - APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITA'.**

E' vietato, senza Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda e su presentazione del tipo su disegno o fotografia, riscontrato confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno di proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, indipendentemente dalle Autorizzazioni riservate ad altri Enti o ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, è necessaria l'Autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, che sarà accordata quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

#### **Art. 98 - VETRINE, INSEGNE, MARCIAPIEDI.**

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe, devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi nell'assetto urbano con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

La sostituzione di vetrine o insegne di particolare pregio storico o di notevole rilevanza ai fini della caratterizzazione dell'ambiente dovrà essere preceduta da apposita domanda al Comune, che rilascerà Autorizzazione sulla soluzione proposta per la sostituzione.

Gli oggetti massimi delle mostre, vetrine, ecc., non debbono oltrepassare, in via ordinaria, cm. 5 dall'allineamento stradale; le cornici superiori delle mostre e delle vetrine, poste almeno a tre metri dal piano stradale, potranno aggettare cm. 15 in più rispetto alla sporgenza ordinaria.

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici eseguiti a cura dei privati devono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti uffici del Comune.

E' prescritta l'adozione di parapetti o comunque di opere di riparo, per cortili, altane, ballatoi, terrazze, ecc., comunque accessibili, che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

Tutti gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di marciapiede perimetrale di larghezza minima pari a cm. 90, oppure si possono costruire intercapedini aerate e drenate, realizzate all'esterno dei muri perimetrali fino al di sotto del piano di calpestio. Nel caso di impossibilità a tale esecuzione sarà consentito l'uso di idonea pavimentazione. Tale norma si applica anche ai cortili ed alle chiostrine. In ogni caso dovrà essere assicurato il rapido deflusso delle acque meteoriche ed evitata l'imbibizione del sottosuolo.

#### **Art. 99 - TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, AUTORIMESSE.**

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.

In luogo del numero civico è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

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.

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

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 livellatura inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

#### **Art. 100 - RINVENIMENTI E SCOPERTE.**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse storico-artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco i ritrovamenti che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere; sono altresì obbligati ad osservare ed a fare osservare tutti quei provvedimenti che il Sindaco ritenesse opportuno disporre.

#### **Art. 101 - RACCOLTA RIFIUTI DOMESTICI E NON**

E' vietato conservare nell'interno degli spazi sia di abitazione che di servizio che accessori e comunque interni, anche se in adatto contenitore, i rifiuti solidi putrescibili, per un termine superiore alle 24 ore, salvo speciali deroghe da concedersi dall'Amministrazione Comunale su parere dei competenti Servizi A.S.L..

Le immondizie domestiche ed in genere gli ordinari rifiuti dei fabbricati, comunque raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, dei locali e degli annessi recintati, devono essere, a cura degli abitanti, raccolti in appositi contenitori (sacchetti) a ciò destinati senza alcuna dispersione e conferiti tempestivamente ai luoghi di raccolta all'uopo predisposti.

E' fatto divieto di far sostare rifiuti, pur idoneamente raccolti, in aree ad uso collettivo.

Ove non vi sia disponibilità di cassonetti pubblici, i fabbricati devono disporre di un proprio cassone atto a contenere i recipienti (sacchetti) delle immondizie.

Questi dovranno essere dimensionati per poter contenere i rifiuti di tre giorni, calcolati in base al numero massimo di utenti previsti nell'edificio per lt. 1,5 per abitante come indice minimo.

Detti cassoni devono essere sempre agevolmente accessibili dai mezzi di raccolta del servizio pubblico.

I cassoni raccoglitori devono avere le seguenti caratteristiche:

- essere costruiti in materiale resistente, avere superficie liscia di facile pulizia, con raccordi interni arrotondati;
- avere dimensioni idonee, essere facilmente accessibili ed usabili da tutti gli utenti con particolare riguardo alle persone disabili;
- avere dispositivi di apertura;
- essere posizionati su platea impermeabile, distanti il massimo possibile dai locali abitati;
- ricevere solo rifiuti domestici chiusi in appositi sacchetti contenitori;
- essere predisposti al caricamento automatico; se mobili, dotati di idoneo impianto frenante manovrabile dai soli addetti; muniti di segnalazione catarifrangente se ubicati su spazi accessibili al traffico. Devono essere sottoposti a periodici lavaggi e disinfezioni.

Qualora sia stato dato inizio, da parte dell'Autorità Comunale o dell'Azienda preposta, ad una raccolta differenziata (materiale riciclabile, vetro, rifiuti urbani pericolosi, ecc.) essi dovranno essere conferiti ai cassoni appositamente predisposti.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentiti i competenti Servizi A.S.L., si riserva, in presenza di situazioni tecniche o dispositivi diversi da quelli indicati, di giudicare la loro conformità ai requisiti esposti negli articoli precedenti, ed ha la facoltà di chiedere a chi propone tali soluzioni la documentazione tecnica ed i chiarimenti necessari per esprimere un eventuale parere favorevole.

Per i rifiuti provenienti da edifici per attività produttive e depositi si richiama il D.P.R. 915/82.

## **Capo VI**

**DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI, CERTIFICAZIONI, SANZIONI, NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 102 - DIRITTI DI INFORMAZIONE, ACCESSO AGLI ATTI E CERTIFICAZIONI.**

Dell'avvenuto rilascio delle Concessioni e delle Autorizzazioni (Asseverazioni) viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.

Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della Concessione, Autorizzazione, Asseverazione Edilizia o Nulla-Osta edilizio e dei relativi atti di progetto.

La visione degli atti di Concessione, Autorizzazione, Asseverazione, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi al di cui al primo comma, dovrà essere resa dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco con propria ordinanza.

In ogni altro caso gli atti di Concessione, Autorizzazione, Asseverazione saranno messi a disposizione del richiedente compatibilmente con le possibilità di ricerca degli uffici. In tal caso sarà applicato un corrispettivo per le spese di ricerca.

#### **Art. 103 - DIRITTI DEL PROPRIETARIO O COMPROMISSARIO.**

Il proprietario o l'acquirente di un immobile o di parte di esso o il suo delegato, anche sulla base di contratto preliminare di vendita con sottoscrizioni autenticate, ha diritto di prendere visione di qualsiasi documento relativo all'immobile stesso e di ottenere ogni certificazione relativa.

L'eventuale rifiuto deve constare da atto scritto e potrà essere opposto solamente relativamente all'istruttoria interna ed agli altri elementi che rendono riconoscibile il nominativo del singolo funzionario che ha istruito la pratica.

L'esibizione ed il rilascio in copia del fascicolo nei termini di cui sopra sostituisce il rilascio delle certificazioni non espressamente previste dalla legge.

Gli adempimenti di cui sopra dovranno essere resi dagli uffici entro il termine stabilito in via generale dal Sindaco qualora siano richiesti con la esplicazione degli estremi identificativi citati al primo comma del precedente art. 102.

In tale ipotesi, qualora il fascicolo non risulti reperibile, dovrà essere rilasciata apposita dichiarazione con la citazione degli elementi comunque in possesso dell'Amministrazione comunale.

Tale dichiarazione specificherà quale documentazione - da acquisirsi eventualmente agli atti dell'Amministrazione a cura e spese dell'interessato - dovrà considerarsi validamente sostitutiva, a ogni effetto, della pratica irreperibile.

In ogni altro caso di richiesta di cui al primo comma, qualora effettuata senza la specificazione degli elementi identificativi, saranno effettuate le necessarie ricerche e si rilascerà, a richiesta, apposita di-

chiarazione, che il Sindaco potrà rendere espressamente sostitutiva della pratica eventualmente irreperibile.

#### **Art. 104 - DIRITTI DI COPIA E DI RICERCA.**

La copia semplice o conforme di ogni atto è assoggettata al pagamento di apposite somme a titolo di rimborso spese, da stabilirsi con delibera del consiglio comunale, così come il rilascio delle certificazioni per l'espletamento di ricerche per determinare gli estremi identificativi delle pratiche edilizie (numero di protocollo, titolare/richiedente, località di esecuzione delle opere).

#### **Art. 105 - INTEGRAZIONI DELLE PRATICHE.**

E' facoltà dell'Amministrazione, in sede di rilascio di certificazioni richieste dalla legge, di integrare la pratica degli elementi mancanti, anche mediante la richiesta di Autodichiarazione a cura del proprietario o di tecnico abilitato.

#### **Art. 106 - SANZIONI.**

Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.

#### **Art. 107 - USO DI FAC-SIMILI.**

In tutti i casi in cui sia prescritto dal presente regolamento l'uso di moduli a stampa predisposti dall'Amministrazione comunale è consentito l'impiego di facsimili, purché riproducono fedelmente l'originale.

#### **Art. 108 - (CASSATO)**

#### **Art. 109 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.**

I manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico per la zona omogenea nella quale ricadono.

## **Art. 110 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.**

Potrà essere ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee ad uso sportivo, di servizio o comunque di pubblico interesse, anche su terreno di proprietà comunale, previo rilascio di idoneo provvedimento autorizzativo da parte dell'Amministrazione Comunale che fisserà anche i termini di durata del permesso, le modalità per il suo eventuale rinnovo ed i materiali, i criteri da utilizzare nella costruzione e le modalità di ripristino dei luoghi alla scadenza del permesso stesso.

Per le costruzioni temporanee esistenti è fatto obbligo agli interessati di richiedere la Autorizzazione di cui al precedente comma entro 180 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento. Qualora la richiesta di Autorizzazione non venga avanzata entro i termini di cui sopra ovvero qualora l'autorizzazione venga negata perché le costruzioni contrastano con le esigenze di tutela ambientale o di corretto uso del territorio ovvero per altra motivata ragione, il Sindaco con idoneo provvedimento ne intimerà la demolizione.

L'autorizzazione per l'installazione di impianti per la telefonia mobile sarà rilasciata alle seguenti condizioni:

- i gestori che sono interessati all'installazione di impianti di trasmissione sul territorio comunale dovranno presentare entro il 31 gennaio di ogni anno all'Amministrazione Comunale un programma degli interventi da loro previsti
- con riferimento all'art. 3 comma 1° lettera a) della L.R. 6 aprile 2000 n.54, l'Amministrazione Comunale individuerà con apposita perimetrazione sullo strumento urbanistico generale le "aree sensibili" dove potrà essere vietata l'installazione di tali impianti; l'installazione è di norma vietata nei centri storici, nei centri urbani e su tutti gli immobili inseriti negli Elenchi degli edifici di valore ambientale o architettonico dal Regolamento Urbanistico comunale, salvo casi di interesse pubblico evidenziati in apposito atto dell' A.C.
- tali impianti dovranno comunque essere installati su aree e/o edifici pubblici; in caso di materiale impossibilità o di indisponibilità di aree e/o edifici pubblici, si ammetteranno anche installazioni su aree e/o edifici privati
- al fine di garantire l'ordinato sviluppo e la corretta localizzazione degli impianti, anche in relazione alla tutela del paesaggio e dell'ambiente, gli impianti saranno accorpati su un unico traliccio
- le autorizzazioni relative agli interventi previsti nel programma di cui sopra saranno rilasciate per ciascun impianto, previa presentazione di apposita richiesta di Autorizzazione o Concessione Edilizia, corredata degli elaborati prescritti dal presente regolamento; il progetto dovrà acquisire il preventivo parere della Commissione Edilizia integrata e dell'ARPAT.

## **Art. 111 - (CASSATO)**

## **Art. 112 - NORME TRANSITORIE.**

Il presente Regolamento, entra in vigore una volta divenuta esecutiva la delibera di approvazione.

Alla data di entrata in vigore del presente Regolamento si applicano in particolare le seguenti norme transitorie:

"Per i Piani Attuativi già approvati, o il cui schema di Convenzione sia stato già approvato dal Consiglio Comunale, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, resta in vigore la disciplina stabilita dalle deliberazioni di approvazione e dalle Convenzioni, nonché quella in vigore al momento dell'approvazione, purché gli interventi siano attuati entro 10 anni dalla stipula della Convenzione e la medesima venga stipulata entro un anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Le Concessioni e le Autorizzazioni Edilizie già rilasciate alla data di entrata in vigore del presente R.E. decadranno con la scadenza della Concessione o Autorizzazione stessa e queste non potranno essere rinnovate e/o prorogate se non conformi al presente R.E..

Le eventuali varianti presentate prima della conclusione dei lavori potranno essere approvate anche in deroga alle presenti norme, una volta entrate in vigore purché rispettino i parametri relativi al volume, alla superficie, all'altezza, nonché le destinazioni d'uso del progetto originariamente approvato".



## RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E DI IGIENE

R.D. **09/05/1929 n. 994**

R.D. **27/07/1934 n. 1265:** "Approvazione del T.U. delle leggi sanitarie".

Art. n. 106 del T.U. delle Leggi Comunali e Provinciali del 1934

L. **01/06/1939 n. 1089:** "Tutela delle cose di interesse artistico e storico".

L. **29/06/1939 n. 1497:** "Protezione delle bellezze naturali".

L. **17/08/1942 n. 1150:** "Legge Urbanistica".

D.P.R. **08/02/1954 n. 320**

L. **21/12/1955 n. 1537:** "Modifiche a disposizioni della Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150 sui piani regolatori".

D.P.R. **303/1956**

L. **06/08/1967 n. 765:** "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica 17/08/1942 n. 1150".

L. **01/03/1968 n. 186**

D.M. **01/04/1968 n. 1404:** "Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 19 L. 6/8/67 n. 765".

D.M. **02/04/1968 n. 1444:** "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'art. 17 della Legge 6/8/67 n. 765".

Circolare Ministeriale Lavori Pubblici **4809/1968**

L. **30/03/1971 n. 118**

- L. **05/11/1971 n. 1086** "Norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica".
- L. **02/02/1974 n. 64** "Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche".
- D.M. **05/07/1975:** "Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20/06/1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali di abitazione".
- L. **30/04/1976 n. 373:** "Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici".
- L. **10/05/1976 n. 319** "Norme per la tutela delle acque dall'inquinamento".
- L. **08/10/1976 n. 690**
- L. **28/01/1977 n. 10:** "Norme per la edificabilità dei suoli".
- D.P.R. **28/06/1977 n. 1052:** "Regolamento di esecuzione alla L. 30/04/1976 n. 373 relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici (G.U. 6/2/1978)".
- Circolare Ministeriale **16/11/1977 n. 1918**
- D.P.R. **27/04/1978 n. 384**
- L. **833/1978**
- L. **05/08/1978 n. 457:** "Norme per l'edilizia residenziale".
- L.R. **26/1978**
- L. **650/1979**
- L.R. **02/11/1979 n. 52:** "Sub-delega ai comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali".
- L.R. **21/05/1980 n. 59:** "Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente".
- D.M. **21/01/1981:** "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle zone, la stabilità dei pendii ecc...".

**D.P.R. 915/1982**

L. **04/08/1984 n. 464**

L. **28/02/1985 n. 47:** "Norme in materia di controllo della attività urbanistica-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive".

**Circolare Ministeriale 30/07/1985 n. 3357/25**

L. **08/08/1985 n. 431:** "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27/06/1985 n. 312 - recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale".

L.R. **23/01/1986 n. 5:** "Disciplina regionale degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili (art. 14 L. 319/76)".

**D.P.R. 236/1988**

L. **09/01/1989 n. 13:** "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati".

L. **27/01/1989 n. 62**

L. **24/03/1989 n. 122:** "Disposizioni in materia di parcheggi, ecc...".

L. **03/05/1989 n. 169**

L. **183/1989**

D.M. **14/06/1989 n. 236:** "Prescrizioni tecniche... ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati (L. 09/01/1989 n. 13)".

L. **05/03/1990 n. 46**

L. **07/08/1990 n. 241:** "Norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi".

L. **09/01/1991 n. 10:** "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso nazionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

**L.R. 41/1991**

Decreto Inteministeriale **9/05/1991 n. 184 e 185**

- L. **05/02/1992 n. 104:** "Legge quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate".
- D.L. **116/1992**
- L.R. **19/04/1993 n. 24:** "Modifiche transitorie alla L.R. 02/11/1979 n. 52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali, in attesa della disciplina prevista dagli art. 3 e 14 della L. 08/06/1990 n. 142".
- L. **04/12/1993 n. 493:** "Conversione in legge del D.L. 05/10/1993 n. 398 - Disposizione per l'accelerazione degli investimenti ed il sostegno all'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia di edilizia".
- L.R. **23/05/1994 n. 39:** "Disposizioni regionali per l'attuazione della L. 28/02/1985 n. 47 in materia di variazioni essenziali di mutamento di destinazione d'uso degli immobili".
- D.P.R. **22/04/1994 n. 425** "Regolamento recante disciplina dei procedimenti di autorizzazione all'abitabilità, di collaudo statico e di iscrizione al catasto".
- L.R. **16/01/1995 n. 5:** "Norme per il governo del territorio".
- L. **622/1996**
- D.P.R. **503/1996**
- D.L. **14/08/1996 n. 494** "Norme generali per la prevenzione dagli infortuni".
- Art. **2135 C.C.** "Imprenditore agricolo".
- L. **31/07/1997 n. 249**
- L.R. **17/05/1999 n. 28** "Norme per la disciplina del Commercio in sede fissa in attuazione del D.L. n. 114 del 31 Marzo 1998"
- L.R. **14/10/1999 n. 52** "Norme sulle concessioni, le Autorizzazioni e le Denunce di Inizio delle attività edilizie - disciplina dei controlli nelle zone soggette a rischio sismico - disciplina del contributo di concessione - sanzioni e vigilanza sulla attività urbanistico - edilizia - modifica ed integrazione alla L.R. 23 maggio 1994 n. 39 e modifica della L.R. 17 Ottobre 1983 n. 69"

**L.R. 6/04/2000 n. 54**  
**D.Leg. 9/10/1999**

“Disciplina in materia di impianti di radio-comunicazione”  
“Testo Unico delle disposizioni legislative in materia de Beni culturali e ambientali ; a norma dell'articolo e della Legge 8 ottobre 1997, n° 352 ”