



COMUNE DI CERTALDO

(Provincia di Firenze)

Regolamento Edilizio

Approvato 11.05.1929

Approvato con delibera C.C. n.142 del 05.11.1968

Adottato con delibera C.C. n. 394 del 19.12.1987

Approvato con prescrizioni con delibera G.R. n. 7471 del 29.08.1988

Approvato con adeguamento alle prescrizioni regionali con delibera C.C. n. 9 11.02.1991

APPROVATO CON DELIBERA C.C. N° 16 DEL 11.03.1999

Modificato con delibera C.C. n. 70 del 28.07.2003

Modificato con delibera C.C. n. 69 del 06.09.2005

Modificato con delibera C.C. n. 8 del 22.02.2007

Modificato con delibera C.C. n. 72 del 22.07.2008

Modificato con delibera C.C. n. 44 del 22.04.2009

INDICE

INDICE	2
1. DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1.1 - FINALITÀ E CONTENUTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	5
ART. 1.2 - COORDINAMENTO CON IL PRG	5
ART. 1.3 - QUADRO LEGISLATIVO E NORMATIVO DI RIFERIMENTO	5
2. STRUMENTI E PROCEDURE	6
2.1 AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI	6
ART. 2.1.1 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE	6
ART. 2.1.1.2 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	6
ART. 2.1.2 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	7
ART. 2.1.3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	8
ART. 2.1.4 - OPERE AMMESSE CON PROCEDURA D'URGENZA	8
ART. 2.1.5 - OPERE NON SOGGETTE ALL'ACQUISIZIONE DEL PARERE IGIENICO-SANITARIO:	8
2.2. STRUMENTI PREVENTIVI	9
ART. 2.2.1 - LOTTIZZAZIONI, PIANI PARTICOLAREGGIATI E PIANI DI SETTORE	9
ART. 2.2.2 - RICHIESTE DI LOTTIZZAZIONE	9
ART. 2.2.3 - APPROVAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI	10
ART. 2.2.4 - CONVENZIONE	11
ART. 2.2.5 - INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLA CAUZIONE	11
ART. 2.2.6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	11
ART. 2.2.7 - IL PIANO DI RECUPERO: COMPETENZE ED EFFETTI	12
ART. 2.2.8 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI RECUPERO	12
ART. 2.2.9 - RICHIESTA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO	13
2.3. ORGANI TECNICO-AMMINISTRATIVI CONSULTIVI	13
ART. 2.3.1 - COMMISSIONE EDILIZIA	14
ART. 2.3.2 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	14
ART. 2.3.3 - PROCEDURA DI CONVOCAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	15
ART. 2.3.4 - COMMISSIONE URBANISTICA	15
ART. 2.3.5 - COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	16
2.4. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	17
ART. 2.4.1 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A SEMPLICE COMUNICAZIONE	18
ART. 2.4.1.2 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	18
ART. 2.4.2 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	18
ART. 2.4.3 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE	19
ART. 2.4.4 - MODALITÀ DI PRESENTAZIONE E DI ESAME DELLE DOMANDE	22
2.5 ADEMPIMENTI D'OBBLIGO	23
ART. 2.5.1 - CARATTERISTICHE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE	23
ART. 2.5.1.1 - CARATTERISTICHE DELLA DENUNCIA INIZIO ATTIVITÀ	23
ART. 2.5.2 - DETERMINAZIONI DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA	24
ART. 2.5.3 - DEROGHE	24
ART. 2.5.4 - TITOLARITÀ DELLA CONCESSIONE E/O AUTORIZZAZIONE	24
ART. 2.5.5 - VALIDITÀ, PROROGHE E DECADENZA DELLA CONCESSIONE	25
ART. 2.5.6 - VARIANTI AL PROGETTO	25
ART. 2.5.7 - COMPETENZE TECNICHE E RESPONSABILITÀ	25
2.6 CONDOTTA DEI LAVORI, SORVEGLIANZA, SANZIONI	26
ART. 2.6.1 - APERTURA DEL CANTIERE	26

ART. 2.6.2 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.....	26
ART. 2.6.3 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	27
ART. 2.6.4 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	28
ART. 2.6.5 - VIGILANZA URBANISTICO-EDILIZIA, SANZIONI AMMINISTRATIVE E PECUNIARIE	28
ART. 2.6.6 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	29
ART. 2.6.7 - DEMOLIZIONI, ESECUZIONI D'UFFICIO.....	29
ART. 2.6.8 - COLLAUDI.....	29
ART. 2.6.9 - AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ O AGIBILITÀ.....	30
3. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.....	32
3.1 REQUISITI URBANISTICI.....	32
ART. 3.1.1 - VOLUME	32
ART. 3.1.2 - VOLUMI TECNICI.....	33
ART. 3.1.3 - SUPERFICIE TERRITORIALE.....	33
ART. 3.1.4 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA	33
ART. 3.1.5 - SUPERFICIE COPERTA.....	34
ART. 3.1.6 - RAPPORTO DI COPERTURA.....	34
ART. 3.1.7 - INDICI DI FABBRICABILITÀ.....	35
ART. 3.1.8 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.....	35
ART. 3.1.9 - DISTANZE	36
ART. 3.1.10 - SUPERFICIE UTILE ABITABILE	36
ART. 3.1.11 - SUPERFICIE NON RESIDENZIALE	37
ART. 3.1.12 - SUPERFICIE COMPLESSIVA.....	37
ART. 3.1.13 - SUPERFICIE NETTA PER ATTIVITÀ TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI ST	37
ART. 3.1.14 - TOLLERANZE SUI LIMITI URBANISTICI.....	37
ART. 3.1.15 - MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO.....	38
3.2. REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI.....	38
ART. 3.2.1 - IGIENE DEL SUOLO	38
ART. 3.2.2 - IGIENE DEI MANUFATTI	39
ART. 3.2.3 - REQUISITI TERMICI, IGROTERMICI E DI VENTILAZIONE.....	39
ART. 3.2.4 - REQUISITI ACUSTICI	40
ART. 3.2.5 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....	41
ART. 3.2.6 - REQUISITI DISTRIBUTIVI E DIMENSIONALI.....	42
ART. 3.2.7 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ E ALLA PRATICABILITÀ	44
ART. 3.2.8 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA, ALLA RISERVATEZZA E ALLA PROTEZIONE NORMALE DI UTENZA ...	45
ART. 3.2.9 - LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI	47
3.3. REQUISITI TECNOLOGICI.....	47
ART. 3.3.1 - NORMATIVA TECNICA DI RIFERIMENTO	47
ART. 3.3.2 - STRUTTURE DI FONDAZIONE	47
ART. 3.3.3 - STRUTTURE IN ELEVAZIONE VERTICALI E ORIZZONTALI	48
ART. 3.3.4 - CHIUSURE.....	48
ART. 3.3.5 - PARTIZIONI	50
ART. 3.3.6 - IMPIANTI DI FORNITURA SERVIZI	51
ART. 3.3.7 - FINITURE.....	56
4. COSTRUZIONI SPECIALI, AGRICOLE E ASSIMILABILI.....	58
ART. 4.1 - COSTRUZIONI SPECIALI	58
ART. 4.2 - LOCALI PER L'ALLEVAMENTO E IL RICOVERO DI ANIMALI	58
5. REQUISITI DEGLI SPAZI ESTERNI.....	59
ART. 5.1.1 - PROGETTI UNITARI DI INIZIATIVA PUBBLICA	59
ART. 5.1.2 - PROGETTI UNITARI DI INIZIATIVA PRIVATA	59
ART. 5.1.3 - ELABORATI DEI PROGETTI UNITARI DI INIZIATIVA PRIVATA.....	60
ART. 5.1.4 - MORFOLOGIA DEL TERRENO	60
ART. 5.1.5 - RECINZIONI.....	60
ART. 5.1.6 - ALBERATURA A VERDE DI ARREDO	61

ART. 5.1.7 - PAVIMENTAZIONI	62
ART. 5.2 - APERTURA NUOVI POZZI	62
ART. 5.3.1 - ESTETICA DEGLI EDIFICI	63
ART. 5.3.2 - INSEGNE, CARTELLI, MOSTRE E VETRINE	63
ART. 5.3.3 - SERVITÙ PUBBLICHE	64
ART. 5.3.4 - EDIFICI PERICOLANTI.....	64
ART. 5.3.5 - ARREDO URBANO	64
ART. 5.3.6 - RETI DI DISTRIBUZIONE NEGLI EDIFICI	65

1. DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1 - Finalità e contenuto del Regolamento Edilizio

Ogni attività che comporti la modificazione urbanistica ed edilizia nonché la trasformazione fisica del territorio comunale è regolata, in accordo con le disposizioni nazionali e regionali e con gli strumenti urbanistici vigenti, dalle presenti norme.

C.C. art.871
L.1150,17.8.42
L.10,28.1.77,
art.1

Le prescrizioni aventi carattere ed interesse eminentemente locale o comunque le prescrizioni riferite esplicitamente alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e gestione possono essere modificate mediante delibera del consiglio comunale, previo parere consultivo della Commissione Edilizia.

R.E. art.2.3.2

ART. 1.2 - Coordinamento con il PRG

Le presenti norme si coordinano e si integrano con le Norme di Attuazione del PRG comunale, con l'Elenco degli immobili e delle aree di rilevante valore storico artistico e ambientale in zona A ed F, redatto ai sensi della L.R. 21.5.80 n°59 e con l'Elenco delle costruzioni di particolare valore culturale e ambientale esistenti in zona agricola, redatto ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 19.2.79 n° 10.

NdA PRG art.2

Esse si applicano in tutti i casi e per tutti gli interventi previsti e disciplinari dagli strumenti urbanistici vigenti sia generali sia di dettaglio.

Nel caso di contrasto di norma vale il principio di applicazione di quella più restrittiva.

ART. 1.3 - Quadro legislativo e normativo di riferimento

Costituiscono il quadro normativo e legislativo di riferimento del presente Regolamento Edilizio:

- 1). Legge dello stato in materia di strumentazione urbanistica generale, di settore e vincoli territoriali
- 2). Circolari ed istruzioni applicative dei ministeri e degli enti statali centrali e periferici competenti in materia
- 3). Leggi della Regione Toscana
- 4). Circolari ed istruzioni attuative regionali
- 5). Norme e prescrizioni dell'Associazione Intercomunale n°18 della Bassa Val d'Elsa
- 6). Norme di attuazione del PRG, dell'Elenco redatto ai sensi dell'articolo 1 della L.R. 19.2.79 n°10 e dell'Elenco degli immobili e delle aree di rilevante valore storico artistico e ambientale redatto ai sensi della L.R. 21.5.80 n°59
- 7). Norme, regolamenti ed istruzioni tecniche emanate da Enti o Istituti di ricerca e sperimentazione riconosciuti e da corrispondenti organizzazioni internazionali.

2. STRUMENTI E PROCEDURE

2.1 AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ART. 2.1.1 - Opere soggette a comunicazione

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono soggetti a semplice comunicazione diretta al Responsabile del Servizio Urbanistica contestualmente all'inizio dei lavori.

L.457/78 art.31
L.R.59/80,all. A
L. 47/85, art.26
L. 1089, 1.6.39
L. 1497, 29.6.39
L. 44, 1.3.75
L.1684, 25.11.62
L. 1086, 5.11.71
L. 64, 2.2.74
D.M. 5.7.75
L. 615, 13.7.66
D.M. 20.11.81
DPR.185,13.2.64
L.118/71, art.27
L.R. 88, 6.12.82

Per le opere interne, di cui all'articolo 26 della Legge 28.2.85 n°47, la comunicazione dovrà contenere una relazione a firma di un tecnico abilitato che attesti la congruità delle opere con gli strumenti urbanistici ed il regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme in materia di sicurezza, igiene e sanità, ed in particolare nelle zone A il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive, oltre agli elaborati previsti all'articolo 2.4.1 del presente regolamento. L'eventuale occupazione di suolo pubblico è soggetta ad apposito permesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

ART. 2.1.1.2 - Opere soggette a denuncia inizio attività

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggette a denuncia inizio attività le opere di cui all'elenco sottostante, quando gli immobili interessati: non siano vincolati ai sensi della l. 1089/39 e della l. 1497/39; oppure non ricadano in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39 o della l. 431/85; non siano inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. "c" e "d" della l. R. 59/80 e sempre che gli interventi risultino conformi alle prescrizioni del presente Regolamento e delle Norme di attuazione degli strumenti urbanistici vigenti:

- a) Opere di manutenzione straordinaria, demolizione e ricostruzione intonaci, ripittura della facciata con colori diversi dai preesistenti, restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per quelli notevoli per entità o per qualità del manufatto, il responsabile del servizio potrà richiedere ulteriore e più approfondita documentazione sui lavori da eseguirsi;
- b) Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) Recinzioni, muri di cinta e cancellate, pensiline, pergole, pavimentazioni;

- d) Aree destinate ad attività sportive, senza creazione di volumetrie, escluso impianti che necessitino di movimenti di terra per la loro realizzazione;
- e) Opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile, senza aumento di unità immobiliari;
- f) Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici, di dimensioni necessarie limitatamente al contenimento di impianti tecnologici che si rendano indispensabili, in conformità a nuove disposizioni;
- g) Varianti a concessioni edilizie già rilasciate, che non incidano sui parametri urbanistici né sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia. Detta procedura viene ammessa nell'arco temporale di validità della concessione e preventivamente all'esecuzione delle opere. Per varianti di opere eseguite con Denuncia Inizio Attività è ammessa la presentazione di una nuova Denuncia Inizio Attività a rettifica dell'originaria con identiche condizioni; in questo caso le opere di variante potranno essere eseguite solo successivamente ed il collaudo di conformità al progetto dovrà essere realizzato per tutte le opere eseguite e contenere il riferimento a tutte le Denunce Inizio Attività presentate per l'esecuzione di tali opere;
- h) Parcheggi di pertinenza, per uso privato, collocati nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato ed eseguiti nelle zone di P.R.G. in cui questo tipo di intervento è ammesso.

ART. 2.1.2 - Opere soggette ad autorizzazione

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggetti ad autorizzazione del Responsabile del Servizio Urbanistica:

- L. 94/82, art.7
- L.457/78, art.31
- L.R 59/80, all. A
- a) gli interventi di manutenzione straordinaria;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per quelli di notevole entità o per qualità del manufatto, potrà essere richiesta, anche su istanza motivata dell'Ufficio Tecnico, ulteriore e più approfondita documentazione sui lavori da eseguirsi ed effettuati controlli di merito analoghi a quelli previsti per la concessione edilizia;
- c) gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine eseguite nel centro storico, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o segnaletici, impianti di illuminazione esterna a carattere permanente che siano in luoghi pubblici o prospicienti ad essi;
- d) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi decorativi tradizionali o di arredo urbano;
- e) la realizzazione di pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- f) l'occupazione di suolo conseguente a depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo aperto;
- g) le demolizioni, anche parziali, di qualsiasi tipo di edificio o manufatto, compresi muri di cinta, recinzioni, cancelli;
- h) le opere di fognatura e depurazione civili ed industriali;
- i) la perforazione di pozzi per estrazione di acqua, fatta salva ogni altra autorizzazione di legge;
- R.E. art.5.2
- j) la costruzione di impianti tecnici e tecnologici al servizio dell'agricoltura;
- k) la costruzione di recinzioni ed accessi con elementi fissi;
- l) la piantumazione di alberi diversi da quelli esistenti;
- m) l'abbattimento di alberi di alto fusto e di piante di medio fusto ove consolidate;
- n) qualsiasi intervento che modifichi la situazione autorizzata nelle aree a verde privato vincolato riguardante sia gli elementi costruiti sia la vegetazione e l'arredo (recinzioni, pavimentazioni, sistemazioni del terreno, elementi di arredo funzionale e di decoro, manto di usura delle strade interne e sistema del verde);
- NtA PRG art.48
- o) i movimenti di terra, la costruzione di muri di sostegno, gli scavi e i rinterrati che non riguardino la coltivazione di cave nei limiti dell'art.514 del presente Regolamento;
- L.R. 36, 30.04.80
- L.R. 84, 13.11.80
- L.R. 44, 11.05.81
- NtA PRG art.7

- p) le variazioni quantitative o qualitative delle emissioni gassose o degli scarichi liquidi ai sensi delle leggi 13.7.66 n°615 e 10.5.76 n°319 e successive modificazioni;
- q) l'installazione di impianti di recupero del calore ed impianti per lo sfruttamento dell'energia solare;
- r) parcheggi strettamente pertinenziali nel sottosuolo dei fabbricati ovvero nei locali al piano terreno degli stessi, nel rispetto delle procedure previste dai vincoli idrogeologici, quelle previste per gli interventi in zona sismica, i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale, ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione a Regioni e Ministero dell'Ambiente e per i Beni Culturali e Ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni; le innovazioni non dovranno recare pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza del fabbricato e non dovranno alterarne il decoro architettonico. Sono ritenuti pertinenziali quei parcheggi che si trovino in prossimità dell'immobile o nelle sue immediate vicinanze e che prospettino con essi.
art. 9 L.122/89
- s) recinzioni in zona agricola con caratteristiche diverse da quelle prescritte all'art. 5.1.5

ART. 2.1.3 - Opere soggette a concessione

Fermo restando il rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, sono soggette a concessione edilizia onerosa o gratuita le seguenti opere:

L.10/77, art.1,9,10
L.R.41/84, art.12
L.457/78, art.31

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica sul patrimonio edilizio esistente;
- 3) modifiche alle aperture nei prospetti degli edifici esistenti;
- 4) modifiche alle destinazioni d'uso;
L.R.59/80, all. A
NtA PRG art.7
L.R. 39/94
- 5) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 6) opere di urbanizzazione secondaria;
- 7) serre con copertura stabile;
- 8) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 9) costruzioni ed impianti relativi all'attività estrattiva;
- 10) costruzioni mobili collocate stabilmente e o da utilizzarsi in tale forma.

ART. 2.1.4 - Opere ammesse con procedura d'urgenza

Oltre alle opere da eseguirsi su ordinanza emessa a tutela della pubblica incolumità, non sono soggette a richiesta preventiva di autorizzazione o concessione né al rispetto dei venti giorni preventivi richiesti per la Denuncia Inizio Attività quelle opere che rivestono carattere di necessità e urgenza per le quali, tuttavia, è fatto obbligo di fare richiesta immediata al Responsabile del Servizio Urbanistica il quale, previa verifica dei motivi d'urgenza, autorizzerà l'inizio dei lavori rinviando la presentazione della relativa documentazione entro i 15 giorni successivi.

ART. 2.1.5 – Opere non soggette all'acquisizione del Parere igienico-sanitario:

- 1. Costruzione di Annessi agricoli non destinati al ricovero di animali o ad attività di trasformazione;
- 2. Costruzione di autorimesse inferiori a 9 posti macchina, fermo restando il rispetto delle disposizioni del D.M. 01.02.1986;
- 3. Costruzione di magazzini o locali accessori non destinati alla permanenza di persone;
- 4. Opere interne comportanti interventi edili migliorativi del rapporto aero illuminante;

5. Opere interne limitate ad una singola unità immobiliare, senza cambiamento di destinazione d'uso, senza aumento di unità immobiliari, quando siano verificati i rapporti aero illuminanti, e l'immobile ricada in zone servite dalle reti municipali di acquedotto e di smaltimento delle acque reflue.
6. Le varianti in corso d'opera di minore entità, come definite dall'art. 15 legge 47/85, a concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate.

2.2. STRUMENTI PREVENTIVI

ART. 2.2.1 - Lottizzazioni, piani particolareggiati e piani di settore

Nelle zone appositamente indicate dagli strumenti urbanistici vigenti il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione).

L.1150-42
13,17,28
L.765-67
ART.5,8
L.865-71/27
L.R. 5 95/31

L'A.C. si riserva, tuttavia, di richiedere, anche al di fuori di esso, lo strumento preventivo qualora le particolari dimensioni dell'intervento e/o le caratteristiche ambientali lo rendano opportuno. In tale caso può essere presentato all'approvazione del C.C. un progetto planivolumetrico con le stesse caratteristiche tecniche del piano attuativo. I piani di cui sopra debbono essere predisposti nel rispetto delle destinazioni di zona, degli indici urbanistici ed edilizi prescritti dallo strumento urbanistico generale nonché dalle norme del presente Regolamento.

L.10-77/13
L.R 41-84/9

ART. 2.2.2 - Richieste di lottizzazione

Le richieste di lottizzazione dovranno essere costituite dai seguenti documenti;

L.765-67/8

- 1 Domanda in bollo;
- 2.Stralcio cartografico dello strumento urbanistico vigente relativo alla zona da lottizzare e a quelle immediatamente circostanti, completo delle relative norme di attuazione e dell'individuazione dei vincoli e servitù pertinenti alla zona;
- 3.Titolo di proprietà, estratto originale di mappa e certificato catastale relativi alle particelle interessate dalla lottizzazione;
- 4.Copia autentica di eventuali atti relativi a convenzioni, servitù o vincoli gravanti sulla proprietà ed operanti agli effetti edificatori, o eventuali titoli o diritti reali su fondi altrui di cui è prevista l'utilizzazione;
- 5.Nel caso di industrie, laboratori artigiani, depositi, etc., fatte salve le speciali prescrizioni vigenti, dovrà essere allegata dettagliata relazione individuante l'attività che si intende esercitare, nonché la documentazione richiesta in materia di scarichi delle acque di rifiuto e di inquinamento atmosferico. Nessuna concessione edilizia per insediamenti o ampliamenti industriali potrà essere concessa in difetto di individuazione ed impegno circa il consumo di acqua potabile e giornaliero. Compatibilmente con il tipo di industria o di servizio l'Autorità comunale potrà imporre la massima percentuale di acqua da avviare agli scarichi ed impegnare l'impresa al riciclo del restante quantitativo;

L.319-76
L.1-78
L.18-84
L.615-66

6. Progetto planivolumetrico consistente in:

6.1. rilievo topografico o aerofotogrammetrico quotato dell'area da lottizzare e delle zone circostanti per una profondità non inferiore a m 100, in scala non inferiore a 1/500 e con isoipse ad equidistanza non superiore a m 2,50, aggiornato alla data di presentazione della richiesta e contenente:

- la delimitazione dell'area da lottizzare;
- gli intestatari delle proprietà confinanti con l'area da lottizzare;
- i tracciati viari di progetto con le relative caratteristiche dimensionali;
- gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
- le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico e destinate ad attrezzature pubbliche, a verde pubblico o impianti sportivi;
- forma e dimensione dei lotti;
- forma e dimensione degli edifici con specificazione delle distanze reciproche e dai confini, nonché della loro destinazione ad ogni piano;
- eventuali utilizzazioni in sottosuolo, localizzazione dei servizi centralizzati e dei parcheggi privati;
- sezioni e profili regolatori prospicienti le strade ed eventuale plastico in scala adeguata;
- abaco delle tipologie edilizie previste;
- sistema di smaltimento delle acque superficiali con indicazione delle eventuali canalizzazioni esistenti e delle trincee renanti necessarie per convogliare le acque fuori dai terreni edificabili

6.2. Tabella sinottica contenente:

- la superficie totale dell'area da lottizzare;
- la superficie dell'area destinata a viabilità e parcheggi;
- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini e dagli edifici, etc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti.

7. Elaborati schematici (planimetrie e sezioni tipo) delle opere di urbanizzazione primaria

8. Relazione tecnico-urbanistica illustrativa degli elaborati di cui sopra

9. Relazione geologica;

L.R.21-84/1/2c

10. Documentazione fotografica dell'ambiente circostante

11. Norme tecniche di attuazione

12. Schema di convenzione tra l'Amministrazione Comunale ed il richiedente la lottizzazione, comprendente gli oneri di cui al V comma dell'articolo 8 della legge 6.8.67 n°765.

ART. 2.2.3 - Approvazione dei piani attuativi

Le richieste d'approvazione dei Piani Attuativi sono sottoposte all'approvazione del Consiglio Comunale al quale vengono trasmesse dal Responsabile del Servizio Urbanistica che ne accerta preventivamente la conformità con gli strumenti urbanistici vigenti, sentite le commissioni competenti. In caso di contrasto con le norme urbanistiche vigenti il Responsabile del Servizio Urbanistica respinge la richiesta dandone motivata comunicazione all'interessato.

L.R. 5 95/31

A seguito dell'approvazione del piano l'Amministrazione Comunale procederà all'esame ed eventuale approvazione del progetto delle opere di urbanizzazione, consistenti in:

L.847-64/64

- a.) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione delle aree di parcheggio e degli spazi di verde elementare, degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di distribuzione dell'energia elettrica, gas, acqua, telefono, e quant'altro previsto;
- b.) particolari costruttivi relativi a: sistemazioni a verde con indicazione delle alberature e delle piantumazioni, eventuali muri di sostegno, marciapiedi, zanelle, fognature, pavimentazioni, impianti di illuminazione, recinzioni ed elementi di arredo urbano in genere;
- c.) computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti.

Successivamente, le parti procederanno alla stipula della eventuale convenzione che, resa esecutiva nei modi di legge, dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del richiedente. La stipula della convenzione e la contestuale Concessione Edilizia per le opere di urbanizzazione primaria equivalgono ad autorizzazione all'esecuzione delle opere previste nel piano.

La convenzione non sottoscritta dal richiedente entro due anni dalla esecutività della deliberazione di approvazione del piano medesimo fa decadere ogni diritto al richiedente e l'istanza si intenderà nulla.

ART. 2.2.4 - Convenzione
(*modificato con delibera n. 8/CC/07*)

La convenzione cui è subordinata l'efficacia del piano attuativo di cui al precedente articolo 2.2.2 dovrà prevedere quanto specificato nelle vigenti delibere del Consiglio Comunale a ciò relative e garanzie fideiussorie per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione primaria, quale risulta dal computo metrico estimativo di cui al punto 7.3. dell'articolo 2.2.3 del presente Regolamento, e di urbanizzazione secondaria, se previste, maggiorato di 1/3.

L.765-67/8

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione delle aree per l'urbanizzazione, il proprietario versi una somma corrispondente al valore delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'intervento non comprenda spazi pubblici da destinare ad opere di urbanizzazione ad eccezione della quota parcheggi che dovrà comunque essere realizzata anche al di fuori del piano attuativo in questione purchè i parcheggi siano collegati funzionalmente con il piano attuativo stesso. A tal fine il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio determina i valori di mercato dei terreni con riferimento alle diverse destinazioni di P.R.G. Tali valori dovranno essere aggiornati ogni cinque anni e, fino ad allora, saranno il Dirigente applica annualmente le variazioni percentuali dell'indice dei prezzi al consumo determinate dall'ISTAT con le modalità previste dall'art. 120, comma 7, della L.R. 1/05 per gli oneri di urbanizzazione. Il valore della monetizzazione dovrà essere corrisposto all'atto della stipula della convenzione o al rilascio del primo permesso di costruire (o alla presentazione della prima Denuncia di Inizio Attività) relativo agli interventi previsti, secondo gli importi al momento vigenti. Nell'ipotesi di interventi di recupero, le quantità delle aree per l'urbanizzazione saranno dimensionate ai sensi del D.M. 1444/68 e riferite alle superfici o volumetrie oggetto dell'intervento di ristrutturazione urbanistica proposto.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10 e dell'articolo 16 della L.R. 30.6.84 n°41. Avrà peraltro diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per le opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla L.R. 30.6.84 n°41 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incida sul totale.

La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale sono trascritti nei registri immobiliari a cura del Comune e a spese del concessionario.

Limitatamente ai Piani di Recupero, è facoltà del Responsabile del Servizio Urbanistica proporre al Consiglio Comunale, in base alle previsioni urbanistiche generali ed alle situazioni urbanistiche di fatto, se si renda necessaria la stipula di detta convenzione.

ART. 2.2.5 - Inadempienze e svincolo della cauzione

Lo svincolo della cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione da parte del titolare dell'autorizzazione a lottizzare sarà autorizzato dal Responsabile del Servizio Urbanistica solo a ultimazione dei lavori e collaudo positivo eseguito dall'Ufficio tecnico.

In caso di mancata o parziale esecuzione dei lavori o di accertata cattiva esecuzione di essi in sede di collaudo, l'Amministrazione Comunale è autorizzata ad eseguirli o modificarli direttamente, trascorsi 15 giorni dal semplice preavviso mediante lettera raccomandata. In tal caso i lavori saranno eseguiti a totale spesa del concessionario, utilizzando la cauzione prestata a garanzia della regolare esecuzione dei lavori.

ART. 2.2.6 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

L.847-64/4

- strade, complete di segnaletica e toponomastica;
- spazi di sosta e parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

L.865-71/44

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- aree verdi di quartiere e parchi urbani.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

i condotti di fognatura, di adduzione idrica ed elettrica, del gas e del telefono, le attrezzature viarie e di collegamento con le zone già urbanizzate.

ART. 2.2.7 - Il Piano di Recupero: competenze ed effetti

Il Piano di Recupero costituisce lo strumento preventivo di attuazione del PRG per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

L.457-78/28-30

L.59-80/9

La competenza a redigerlo è limitata ai soli ingegneri e architetti. I proprietari degli immobili compresi nelle zone di recupero individuate negli elaborati grafici del PRG possono presentare proposte di piano di recupero ai sensi dell'articolo 30 della legge 5.8.78 n°457, purché rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 in valore degli immobili interessati. Gli interventi previsti nei Piani di recupero che non vengono convenzionati a norma dell'art. 7 della legge 28.1.77 n°10 non possono usufruire delle agevolazioni creditizie di cui all'articolo 33 della legge 5.8.78 n°457. In tal caso qualora essi riguardino un numero di alloggi uguale o superiore a 10, il Consiglio Comunale può subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art.2.2.8 del presente Regolamento. La convenzione potrà prevedere l'obbligo da parte dei proprietari e dei loro aventi causa di dare in locazione una quota delle abitazioni.

ART. 2.2.8 - Elementi costitutivi del Piano di Recupero

Gli elaborati che costituiscono il Piano di Recupero debbono contenere, per ciascuna tavola o elaborato, l'oggetto, le generalità e la firma del richiedente, il nominativo e la firma del progettista con il numero di iscrizione all'Albo professionale. Il progetto del Piano di Recupero è costituito di norma dagli elaborati di cui all'articolo 10 della legge regionale una ulteriore definizione degli allegati in rapporto all'estensione o all'importanza delle aree, dei manufatti e degli interessi pubblici incidenti sul Piano di Recupero.

In via generale gli elaborati devono essere prodotti in duplice copia e salvo ulteriori specifiche stabilite dall'U.T.C. sono così definiti:

- 1) descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili e delle aree assoggettati al piano, con l'elenco dei proprietari e piano particellare delle proprietà da espropriare o sottoporre a particolari vincoli, corredata da planimetria in scala 1:200 indicante lo stato attuale delle funzioni e le carenze igienico-sanitarie, strutturali e tecnologiche;
 - 2) relazione illustrativa degli obiettivi del piano e delle modalità di conseguimento, corredata dalle norme tecniche di attuazione, dalle planimetrie in scala adeguata contenenti l'eventuale rilievo degli immobili e delle aree ed indicanti i tipi di intervento, le unità minime di intervento, le nuove unità abitative e funzionali, le eventuali destinazioni d'uso diverse da quelle residenziali, gli interventi di preminente e rilevante interesse pubblico. La relazione individua inoltre i soggetti operatori e le eventuali modalità di convenzionamento;
 - 3) eventuali convenzioni tipo;
 - 4) relazione di previsione di massima delle spese occorrenti per l'eventuale acquisizione delle aree, immobili o porzioni di essi e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
 - 5) programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari a realizzare il piano.
- Qualora il Piano interessi immobili, complessi edilizi o aree ricadenti sotto il vincolo di cui alla legge 29.6.39 n°1497, esso dovrà essere redatto (per le parti soggette al vincolo) nelle forme di cui al III comma dell'articolo 3 della legge regionale 2.11.79, n°52.
- Qualora il Piano di Recupero riguardi complessi od aree di particolare rilevanza urbanistica o di pregio ambientale, i proponenti possono presentare un pre-progetto richiedendo un parere preventivo all'Ufficio Tecnico Comunale. L'Ufficio Tecnico potrà in tal caso fornire indicazioni circa:
- le soluzioni tipologiche e funzionali per il riutilizzo delle strutture esistenti;
 - il restauro o il ripristino delle facciate;
 - la sistemazione degli spazi esterni ed in particolare di quelli prospicienti aree pubbliche;
- 6) relazione geologica, conformemente alle indicazioni di cui alla l.r. 17.2.84, n°21 ed alla l.r.3.11.95 n°96, nonché alle direttive tecniche regionali approvate con delibera C.R. 12.2.85 n.94, che stabiliscono l'obbligo della certificazione della adeguatezza delle indagini geologiche e geotecniche e l'obbligo del deposito presso il competente ufficio del Genio Civile;
 - 7) Tavola indicante lo stato sovrapposto fra le soluzioni progettate e le previsioni urbanistiche generali attinenti alla proposta urbanistica ed alla proprietà;
 - 8) Documentazione catastale o altra ritenuta idonea attestante la legittimità urbanistica delle volumetrie interessate;
 - 9) Tavola indicante le aree pubbliche da cedere all'amministrazione comunale o/e la loro quantificazione;
 - 10) Tavola indicativa degli schemi delle opere di urbanizzazione;
 - 11) Relazione descrittiva delle previste opere di urbanizzazione;
 - 12) Elaborato specifico l.503 24.07.96 - Barriere architettoniche relativo alle opere di urbanizzazione;
 - 13) Elaborato specifico l.122/89 Superfici destinate a parcheggio.

ART. 2.2.9 - Richiesta di approvazione del Piano di Recupero

La richiesta di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, in bollo, deve essere diretta al Responsabile del Servizio Urbanistica e deve contenere generalità, codice fiscale e firma del richiedente/i e del progettista, compresa la qualifica ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo di quest'ultimo.

Alla domanda dovranno essere allegati:

- 1) documentazione attestante il titolo del richiedente;
- 2) copia della richiesta di nulla-osta alla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici ai sensi dell'art.11 della legge 1.6.39 n°1089, insieme a tre copie del progetto, qualora il Piano di Recupero riguardi immobili vincolati ai sensi della sopracitata legge;
- 3) domanda di autorizzazione ai sensi dell'articolo 7 della legge 29.6.39 n°1497 qualora il Piano di Recupero riguardi aree soggette al vincolo ambientale di cui alla sopracitata legge e alla L.R. 22.7.78 n°46. In quest'ultimo caso le modalità di presentazione del Piano di Recupero sono quelle stabilite dal III comma dell'articolo 3 della L.R. 2.11.79 n°52

2.3. ORGANI TECNICO-AMMINISTRATIVI CONSULTIVI

ART. 2.3.1 - Commissione edilizia
(*modificato con delibere n. 69/CC/05 e n. 44/CC/09*)

La commissione edilizia è l'organo consultivo per la gestione del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio.

Sono membri di diritto:

1. Il Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio, o un suo delegato, che la presiede;
2. Il Segretario comunale o un suo delegato;
3. Il Dirigente del Settore Ufficio Staff;
4. Un rappresentante dei Vigili del Fuoco.

Sono membri nominati secondo i criteri stabiliti dalla Giunta Comunale:

5. Un Architetto;
6. Un Ingegnere;
7. Un Geometra o Perito Edile;
8. Un Dottore Agronomo o Forestale;
9. Un Geologo;

I membri elettivi di cui ai punti 5, 6, 7, 8, 9 verranno scelti su terne proposte dai rispettivi ordini professionali.

I membri individuati durano in carica quattro anni e potranno essere rieletti solo dopo due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Un tecnico comunale interviene nella seduta della Commissione Edilizia con funzione di relatore.

Svolge le funzioni di segretario della Commissione un dipendente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio.

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

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel comune, ma non possono essere dipendenti dell'amministrazione comunale.

Per gli interventi edilizi e le trasformazioni del paesaggio e dell'ambiente per i quali è prevista l'acquisizione del parere dell'ex C.E.I. ai sensi degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio comunali la Commissione Edilizia è integrata dai tre componenti la Commissione per il Paesaggio i quali esprimono il loro parere, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza e il voto concorde di almeno due membri.

ART. 2.3.2 - Attribuzioni della Commissione Edilizia

Compiuta l'istruttoria tecnico-formale da parte dell'Ufficio Tecnico, la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente:

- 1) alle domande di concessione edilizia;
- 2) alla revoca ed alle varianti alle concessioni già concesse

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

Su richiesta del Responsabile del Servizio Urbanistica la Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo relativamente:

- 1) alle domande di autorizzazione ed in particolare agli interventi di cui alle lettere a), b), e p) dell'articolo 2.1.2 del presente Regolamento che riguardano le zone A o di tutela ambientale;
- 2) all'interpretazione delle norme del presente Regolamento ed eventuali sue modifiche, oltreché sull'interpretazione e l'applicabilità di altre norme riguardanti gli interventi sul territorio.

La Commissione esprime parere in merito:

- alla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti nonché a tutte le altre norme vigenti in materia;
- al valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata ed al suo inserimento nell'ambiente;

- ai provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi

La Commissione può richiedere, tramite l'Ufficio Tecnico, ulteriori approfondimenti di progettazione o più dettagliate analisi dell'ambiente circostante.

ART. 2.3.3 - Procedura di convocazione della Commissione Edilizia

(modificato con delibere n. 69/CC/05 e n. 44/CC/09)

La Commissione edilizia è convocata dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio; la convocazione scritta deve pervenire ai commissari con congruo anticipo. Per la validità delle adunanze devono intervenire:

- in prima convocazione, almeno la metà dei componenti più uno e tra di essi devono obbligatoriamente esservi il Presidente ed il tecnico comunale con funzione di relatore;
- in seconda convocazione, almeno un terzo dei commissari, e devono esserci obbligatoriamente il presidente e il tecnico comunale con funzioni di relatore.

Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti ed in caso di parità prevale quello del presidente. Per le determinazioni assunte dalla Commissione Edilizia in merito ad eventuali casi non previsti dalle norme del presente Regolamento o dalle Norme di attuazione del PRG e comunque non in contrasto con questo né con le finalità del PRG stesso, è prescritta la maggioranza assoluta dei componenti.

Alle riunioni della Commissione possono essere chiamati per chiarimenti i richiedenti e/o i progettisti dell'opera in esame.

Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, esperti su richiesta della Commissione stessa.

Quando la Commissione debba pronunciarsi su progetti o richieste o comunque abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al parere relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

In caso di inosservanza a quanto stabilito nel comma precedente il parere formulato dalla Commissione non sarà valido ad alcun effetto.

I verbali delle adunanze della Commissione devono essere raccolti in apposito registro a cura del segretario della Commissione e devono riportare: la motivazione sintetica del parere espresso, il nominativo degli esperti eventualmente invitati, le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari e la firma del presidente e del segretario.

Il parere della Commissione edilizia è comunicato dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio agli interessati con lettera notificata per i successivi adempimenti o con integrazioni eventualmente necessarie per il completamento della pratica.

La Commissione Edilizia è convocata separatamente dalla Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 2.3.5 salvo i casi di cui all'ultimo comma dell'art. 2.3.1.

ART. 2.3.4 - Commissione urbanistica

(modificato con delibere n.70/CC/03 e n. 69/CC/05)

La Commissione urbanistica per la tutela dell'ambiente è un organo di supporto all'attuazione delle previsioni del Piano Regolatore Generale, istituito allo scopo di verificare la compatibilità dei principali interventi attuativi del PRG con gli obiettivi del piano stesso.

NtA-PRG/6

E' formata da:

- il Sindaco, o un suo delegato, che la presiede;
- l'Assessore all'Urbanistica;
- il Dirigente della funzione urbanistica dell'Ufficio Tecnico;
- il Segretario comunale o un suo delegato;
- due esperti, nominati dal Consiglio Comunale, di cui uno in recupero edilizio ed urbanistico ed uno in progettazione edilizia ed urbanistica scelti su terne proposte dall'ordine professionale degli Architetti;
- un rappresentante nominato da ciascun gruppo consiliare;

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

Qualora uno dei membri eletti risulti assente per più di tre sedute consecutive, senza giustificato motivo, verranno automaticamente attivate le procedure per la sua sostituzione.

I membri esperti durano in carica cinque anni.

I rappresentanti dei gruppi consiliari durano in carica fino alla scadenza del mandato del Consiglio Comunale che li ha nominati.

Il Sindaco potrà invitare a far parte della Commissione, senza diritto di voto, per l'esame di particolari problemi altri esperti (ad esempio in diritto urbanistico, in ecologia, in problemi del traffico, in progettazione di edifici specialistici, etc.). La Commissione urbanistica esprime un parere consultivo su:

- piani particolareggiati di iniziativa pubblica o privata;
- piani di recupero ;
- piani di lottizzazione;
- varianti agli strumenti urbanistici;
- progetti di infrastrutture pubbliche (grande viabilità, ferrovie, discariche, etc.);
- l'inserimento di qualsiasi opera, anche non edilizia, che comunque possa modificare in maniera considerevole l'ambiente, su parere dell'Ufficio Tecnico.

ART. 2.3.5 - Commissione per il Paesaggio

(modificato con delibera n.44/CC/09)

La Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/05 è composta da tre membri scelti tra gli esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno cinque anni agli albi dei relativi ordini professionali oppure in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistica;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche, urbanistiche e agronomiche;
- c) dipendenti dello Stato e di enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio e di abilitazione richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a 3 anni, di una struttura organizzativa della pubblica amministrazione con competenze in materia paesaggistica.

I membri della Commissione per il Paesaggio sono nominati con deliberazione della Giunta Comunale e tra di essi dovrà esserci almeno un architetto.

La deliberazione di nomina è corredata di curricula attestanti il possesso dei requisiti di idoneità sopra elencati, nonché dell'eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Non possono essere nominati nella Commissione per il Paesaggio del Comune dipendenti della stessa Amministrazione Comunale.

I membri della Commissione per il Paesaggio restano in carica per cinque anni e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

La Commissione per il Paesaggio è convocata dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica.

La Commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e delibera con la presenza e il voto concorde di almeno due membri. Ciascun membro ha diritto di far verbalizzare le motivazioni del proprio voto.

Un tecnico comunale interviene nella seduta della Commissione per il Paesaggio con funzione di relatore.

Svolge le funzioni di segretario della Commissione un dipendente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio.

Alle riunioni della Commissione possono essere chiamati per chiarimenti i richiedenti e/o i progettisti dell'opera in esame.

Alle riunioni della Commissione possono partecipare, senza diritto di voto, esperti su richiesta della Commissione stessa.

Quando la Commissione debba pronunciarsi su progetti o richieste o comunque abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al parere relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

In caso di inosservanza a quanto stabilito nel comma precedente il parere formulato dalla Commissione non sarà valido ad alcun effetto.

I verbali delle adunanze della Commissione devono essere raccolti in apposito registro a cura del segretario della Commissione e devono riportare: la motivazione sintetica del parere espresso, il nominativo degli esperti eventualmente invitati, le eventuali dichiarazioni dei singoli commissari, le loro firme nonché la firma del segretario della Commissione.

Il parere della Commissione per il Paesaggio è comunicato agli interessati con lettera notificata per i successivi adempimenti o con integrazioni eventualmente necessarie per il completamento della pratica:

- dal responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica per le pratiche soggette ad autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.Lgs. 42/04;
- dal Dirigente del Settore Programmazione Pianificazione Governo del Territorio per le pratiche non soggette ad autorizzazione paesaggistica;

Sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio tutti gli interventi edilizi e le trasformazioni al paesaggio ed all'ambiente dei territori vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/04 (ex L. 1497/39 e L. 431/85) per le quali è previsto il rilascio dell'autorizzazione ambientale;

La Commissione per il Paesaggio esprime altresì parere relativamente a:

- istanze di accertamento di compatibilità paesaggistica presentate ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 42/04 e s.m.i;
- irrogazione delle sanzioni in materia paesaggistica (casi art. 135 L.R. 1/05);
- installazione di insegne richieste ai sensi del Codice della Strada e occupazioni suolo pubblico con strutture precarie;
- piani attuativi;

e da il proprio supporto tecnico istruttorio alla Giunta Comunale quale autorità competente per la VAS ai sensi dell' L.R. 12/2005.

Non sono sottoposti al parere della Commissione per il Paesaggio, in quanto non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione ambientale, i progetti degli interventi che non alterino lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore degli edifici.

La Commissione per il Paesaggio esprime il proprio parere in ordine alla coerenza dell'intervento con i principi, le norme ed i vincoli degli strumenti paesaggistici vigenti, nell'ottica complessiva del territorio, valutando gli interventi proposti in relazione alla compatibilità con i valori paesaggistici ed i criteri di gestione del bene tutelato.

2.4. DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Per ogni tipologia d'intervento, le tavole allegate alle pratiche edilizie devono contenere nel loro frontespizio:

- le generalità del richiedente;
- la data di esecuzione;
- la firma dei Committenti e del tecnico progettista;
- l'oggetto delle opere da effettuare;
- la numerazione progressiva;
- oggetto del disegno;
- la scala di rappresentazione del progetto.

Gli elaborati grafici di rilievo dello stato di fatto, di rappresentazione del progetto, di sovrapposizione dei due stati, non devono essere fascicolati o presentati nella stessa tavola. E' fatto obbligo di utilizzare, nella presentazione delle tavole grafiche, un frontespizio conforme al modello predisposto appositamente dall'Ufficio Urbanistica.

Eventuali integrazioni richieste devono essere corredate di relazione a firma del Tecnico che ne attesti la sostanziale invariabilità rispetto alle tavole presentate agli enti preposti; in caso contrario, è necessario presentare le integrazioni anche agli enti esterni o interni che hanno espresso il proprio parere sulla pratica in esame.

Le tavole richieste ad integrazione dovranno contenere, inoltre, la dicitura "Tavola integrata come da richiesta Ufficio Servizio Urbanistica / Commissione (Edilizia Urbanistica, Integrata) USL con protocollo n°del....."

Le tavole richieste a sostituzione dovranno contenere la dicitura "Tavola sostituita come da richiesta Ufficio Servizio Urbanistica / Commissione (Edilizia Urbanistica, Integrata) USL con protocollo n°del.....".

Qualora le integrazioni pervengano in forma incompleta o difforme da quanto richiesto, non verranno esaminate.

ART. 2.4.1 - Attuazione degli interventi soggetti a semplice comunicazione

Per gli interventi di cui al precedente articolo 2.1.1 è necessario dare comunicazione scritta al Responsabile del Servizio Urbanistica, fermo restando l'obbligo di cui al II comma del sopracitato articolo

Alla domanda può essere allegato un elaborato grafico (piante ed eventuali sezioni nello stato attuale, di progetto e di sovrapposizione) che illustri gli interventi oggetto della comunicazione, nonché estratto del PRG con indicato l'edificio oggetto dell'intervento.

Per le opere di ripittura della coloritura originaria di edifici esistenti la domanda deve essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e dall'apposito stampato fornito dalla Amministrazione Comunale, debitamente compilato.

ART. 2.4.1.2 - Attuazione degli interventi soggetti a denuncia inizio attività

Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 2.1.1.2, deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio Urbanistica la dichiarazione di asseverazione di conformità agli strumenti urbanistici, compilata su stampato fornito dalla Amministrazione Comunale, corredata dalla seguente documentazione:

- Documentazione fotografica esauriente di formato minimo 10x15, e planimetria con indicazione dei punti di vista;
- Relazione tecnica dettagliata sulla consistenza degli interventi, sulle tecnologie e sui materiali impiegati;
- Riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento);
- Per gli interventi di cui al paragrafo "a": la presentazione degli elaborati per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere adeguata all'importanza del manufatto edilizio; sugli elaborati di rilievo dovranno essere specificati i particolari architettonici, i dettagli delle finiture, le decorazioni, i materiali etc ;
- Per gli interventi di cui al paragrafo "h": relazione geologica e geotecnica e quant'altro stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno e con l'equilibrio idrogeologico. Tale elaborato dovrà essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale;
- Per gli interventi di cui al paragrafo "a": nel caso in cui l'intervento di manutenzione straordinaria comprenda il rifacimento della struttura di copertura, dovranno essere allegate una sezione trasversale ed una sezione longitudinale dell'edificio nello stato attuale, di progetto e sovrapposto, oltre ad un particolare della gronda;
- Eventuali N.O. per quel che riguarda le competenze del Corpo Forestale, dei VVFF, etc.;
- Attestato dell'avvenuto deposito al Genio Civile per le opere soggette alla l.64/74, l.1086/71, l.r. 88/92;
- Per gli interventi di cui al paragrafo "c": progetto delle opere di sistemazione degli spazi esterni corredata da particolari costruttivi della recinzione;
- Per gli interventi di cui al paragrafo "f": copia del deposito del progetto degli impianti l.46/90; l.10/91;

Visto che la Denuncia Inizio Attività è subordinata alla stessa disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le opere corrispondenti eseguite su rilascio di concessione edilizia o di autorizzazione edilizia la documentazione da allegare dovrà essere la stessa prevista ai punti 2.4.2, 2.4.3, a seconda delle caratteristiche dell'intervento.

ART. 2.4.2 - Attuazione degli interventi soggetti ad autorizzazione

Per l'attuazione degli interventi di cui al precedente articolo 2.1.2. deve essere inoltrata al Responsabile del Servizio Urbanistica domanda di autorizzazione. Detta domanda, redatta su appositi stampati predisposti dall'Amministrazione Comunale, dovrà indicare le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso, la descrizione sintetica delle opere previste e dei materiali impiegati.

L.457-78/48

Dovrà altresì essere allegata alla domanda la seguente documentazione, salvo ulteriori prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale:

- 1) per le opere di manutenzione straordinaria, fermo restando quanto stabilito dall'articolo 26 della legge 28.2.85 n°47:
 - elaborati grafici in numero e scala sufficienti ad individuare con esattezza gli elementi oggetto dell'intervento ed i materiali impiegati. Gli elaborati dovranno essere sottoscritti, come previsto dalle norme e leggi vigenti, dal proprietario, dall'assuntore e dal direttore dei lavori. Nel caso di modificazioni planivolumetriche, gli elaborati dovranno riportare lo stato di fatto, il progetto e il sovrapposto con la seguente grafia in nero:

nuove strutture: campitura piena
demolizioni: tratteggio a 45°
sostituzioni: tratteggio a 45° incrociato

- adeguata documentazione fotografica di formato minimo 10x15
 - relazione tecnica dettagliata sulla consistenza degli interventi, sulle tecnologie e sui materiali impiegati.
- Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia inserito negli elenchi di cui all'articolo 6 paragrafi c) e d) della L.R. 2.5.80 n°59 o sia vincolato ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497, deve essere allegata alla relazione la documentazione necessaria ad individuare epoca di costruzione e delle principali modificazioni, tipologia edilizia, caratteri costruttivi, tecnologie e materiali impiegati, eventuali elementi decorativi e stato di conservazione. In tal caso le competenze professionali sono esclusive degli architetti.
- 2) Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo la documentazione è analoga a quella del punto precedente. E' inoltre sempre richiesta la relazione e la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri nell'elaborazione del progetto.
 - 3) Per tutti gli interventi di installazione o rifacimento di impianti igienico-sanitari deve essere allegata la documentazione relativa ai sistemi di smaltimento delle acque.
 - 4) Per gli interventi di cui al paragrafo "h" dell'articolo 2.1.2. del presente regolamento devono essere precisate dettagliatamente tutte le opere esistenti o di progetto fino ai punti di allacciamento, pubblici o privati o comunque autorizzati.
 - 5) Per gli interventi che comportino rilevanti modifiche del sottosuolo deve essere presentato un rilievo aggiornato dello stato della falda e della sua massima escursione annuale.

R.E. art 3.2.1

- 6) Per gli interventi di cui al paragrafo "r" dell'art.2.1.2 del presente regolamento deve essere allegata la relazione geologica e geotecnica e quant'altro stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno e con l'equilibrio idrogeologico. Tale elaborato dovrà essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
- 7) Per gli interventi di cui al paragrafo "r" dell'art.2.1.2 del presente regolamento deve essere allegato un atto in cui si dichiara l'inalienabilità della proprietà del posto auto dalla proprietà dell'unità immobiliare.
- 8) Per gli interventi di cui al paragrafo "c" dell'art. 2.1.2, relativi alla posa in opera di insegne, alla domanda di autorizzazione dovrà essere allegata opportuna documentazione attestante il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 51 del D.P.R. 495 del 16.12.1992 ed il bozzetto del messaggio da esporre corredato dalla indicazione delle relative quote.
- 9) Per gli interventi di cui al paragrafo "c" dell'art. 2.1.2, relativi alla installazione di vetrine, qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia inserito negli elenchi di cui all'articolo 6 paragrafi c) e d) della L.R. 2.5.80 n°59 o sia vincolato ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497, o in zone classificate A ai sensi del DM 1444 1.4.1968, andrà allegato almeno un particolare costruttivo dell'infixo con l'indicazione del colore e dei materiali oltre agli elaborati di rito rappresentanti il progetto nel suo complesso.

ART. 2.4.3 - Attuazione degli interventi soggetti a concessione

L'Amministrazione Comunale fornisce gli appositi stampati per la domanda di concessione edilizia.

Salvo ulteriori prescrizioni del Servizio Urbanistica, alla domanda di concessione devono essere allegati i seguenti elaborati:

- 1) Estratto di P.R.G. ed Estratto di Mappa Catastale rilasciato dall'UTE o tipo di frazionamenti - nel caso di ampliamenti e nuove costruzioni, rilasciati da non oltre sei mesi.
- 2) Quote di livello altimetrico in pianta ed in sezione rappresentate nello stato attuale e di progetto se previsti movimenti di terra, in scala sufficiente alla rappresentazione dei dislivelli di 50 cm.
- 3) Planimetria dello stato attuale in scala 1/500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto 1/200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
 - orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti, eventuali opere di drenaggio delle acque di superficie ed ogni altro elemento atto a fornire una rappresentazione esatta dello stato di fatto;
 - in caso di interventi che comportino modifiche del sottosuolo, il rilievo aggiornato della falda idrica e della sua massima escursione annuale;

R.E. art 3.2.1

- planimetria delle opere di urbanizzazione previste quali viabilità e servizi a rete, quote altimetriche di progetto, eventuali sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche od, in loro mancanza, le caratteristiche di provvista, allontanamento ed uso delle opere in oggetto;
- i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, etc.

4) Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati almeno in scala 1/100 (comprensivo di tutti i piani, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà). Per gli edifici costruiti anteriormente al 1943 occorre anche una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

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

Per gli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo si prescrive, oltre ai sopraccitati elaborati, che il rilievo sia realizzato in scala 1/50 e che sia aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

In particolare per gli edifici di cui agli elenchi redatti ai sensi dell'articolo 6, paragrafi c) e d), della L.R. 2.5.80 n°59, valgono le prescrizioni di cui alle norme di attuazione allegate agli elenchi stessi.

5) Documentazione fotografica in quantità esauriente e in formato 10x15 raffigurante l'oggetto e il suo contesto, corredata della indicazione dei punti di vista. Tutti i fogli costituenti gli elaborati relativi alla documentazione fotografica dovranno essere firmati e timbrati dal progettista.

6) Calcolo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.

7) Disegni, in scala non inferiore a 1/100, delle piante di tutti i piani, delle fondazioni e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione;
- 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 ben 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 interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi;
- 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 ripetizione di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in scala 1/200 corredate da piante delle singole cellule in scala 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.

8) Disegni, normalmente in scala 1/100, quotati e completi di indicazioni riguardanti le finiture esterne e i materiali utilizzati (aperture, infissi, intonaci, coloriture, manto di copertura, stipiti e soglie), di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza 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 ed una longitudinale.

9) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera, ivi comprese le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche, e di indicazioni riguardanti le finiture esterne e i materiali utilizzati (aperture, infissi, intonaci, coloriture, manto di copertura, stipiti e soglie). Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche le facciate aderenti.

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

11) Nel caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, produttivo, magazzini, etc. - delle quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le

caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso un eventuale plastico volumetrico.

12) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare:

- le nuove strutture con campitura piena (nero);
- le demolizioni con tratteggio a 45°(nero);
- le sostituzioni con tratteggio a 45° incrociato (nero)

13) Tutti i disegni saranno presentati normalmente in tre copie su fondo bianco, piegate nel formato UNI A4.

Le tavole dovranno essere firmate dal proprietario e dal progettista, il quale deve apporvi anche il timbro dell'albo professionale. Di tali copie una andrà presentata direttamente alla A.U.S.L. e le altre due all'ufficio protocollo comunale;

14) Breve relazione di sintesi dell'intervento indicante fra l'altro le finiture esterne e i materiali d'uso (aperture, infissi, intonaci, coloriture, manto di copertura, stipiti e soglie) anche se già indicati sugli elaborati grafici. Per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di PRG vigenti. Per i fabbricati a destinazione produttiva dovrà essere attivata la procedura ai fini delle verifiche da parte della A.U.S.L. e dell'Ufficio ambiente del Comune.

D.P.R.303-56/48

D.M.21.1.81

L.64-74

E' inoltre obbligatoria la relazione tecnica sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera, anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni quantitative o qualitative delle immissioni stesse.

DPR.322-71

RE.art.3.2.1

15) La relazione geologica e geotecnica e quant'altro stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti al fine di verificare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche geologiche e geotecniche del terreno e con l'equilibrio idrogeologico. Tale elaborato dovrà essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

L.64-74

DM.21.1.81

R.E. art 3.2.1

16) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico deve essere redatta in conformità al disposto di leggi e regolamenti vigenti. Tale documentazione deve essere firmata oltre che dal proprietario anche dal progettista degli impianti e deve essere consegnata al comune prima del ritiro della concessione edilizia.

17) I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento elettrico concordato con l'ENEL (con l'esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate). Il proprietario o il progettista dovranno assumere presso l'ENEL adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione ed alla dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici. Tali elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia. Analoghe prescrizioni valgono per l'allacciamento alla rete del gas.

18) Per gli interventi di cui al punto 3) dell'articolo 2.1.3 del presente Regolamento deve essere dimostrata la destinazione d'uso in atto al momento dell'adozione del vigente PRG ed esaurientemente illustrata la nuova utilizzazione proposta.

19) Legge 13/89-Barriere architettoniche- documentazione tecnico-grafica e dichiarazione di conformità;

20) Atti o documenti per quanto richiesto dalla L.R. 64/95;

21) Relazione di stima dell'inquinamento acustico nel caso di ampliamenti o nuove costruzioni di fabbricati industriali/artigianali, ai sensi dell'art. 5 DPCM 01/03/1991, Regolamento Comunale delibera Consiglio comunale 41/92 e legge 447/95;

22) Nell'ipotesi di nuove costruzioni o ampliamenti, rappresentazione grafica delle superfici vincolate a parcheggio e relativo calcolo (l.122/89);

23) Documentazione di verifica del rispetto di quanto stabilito dalla Delib. del C.R.T. n° 230/94;

- 24) Legge 46/90-Norme per la sicurezza degli impianti-deposito del progetto degli impianti, nei casi in cui ricorre, ai sensi dell'art.6 della suddetta legge;
- 25) Elaborati particolareggiati relativi agli accessi in genere ed in particolare al passo carrabile nel rispetto delle prescrizioni del D.Lgs 30.04.1992, n°285 del relativo regolamento di esecuzione e di attuazione, e del presente Regolamento Edilizio;
- 26) Calcoli tecnici ai fini della determinazione degli oneri di concessione (art. 3 Legge 10/77), conformemente al D.M. 10.05.1977;
- 27) Elaborati redatti secondo le N.T.A. degli elenchi degli edifici di rilevante valore architettonico e ambientale e di valore ambientale nelle zone E e nelle zone A per quanto riguarda gli immobili di valore architettonico ed ambientale.
- 28) Sovrapposto del progetto con la tavola di PRG in scala 1:2000 (o inferiore se la rappresentazione non consente di visualizzare l'intervento sul P.R.G.) qualora gli interventi apportino delle modifiche alla superficie del comparto e/o del manufatto.
- 29) L'eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, etc.) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.

ART. 2.4.4 - Modalità di presentazione e di esame delle domande

Le pratiche relative a concessione, autorizzazione edilizia, denuncia inizio attività, art.26 l.47/85, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti articoli 2.4.2 e 2.4.3, devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale **comunica** data di arrivo e numero di protocollo. Preventivamente al deposito delle istanze di concessione ed autorizzazione presso l'Ufficio Protocollo, deve essere effettuata una verifica pre-istruttoria sulla completezza dei documenti da parte del funzionario addetto dell'Ufficio Urbanistica. Si precisa che nei casi in cui non venga seguita detta procedura, le pratiche complete verranno comunque sottoposte all'esame istruttorio, mentre quelle non complete verranno rigettate d'ufficio. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione; detto ordine cronologico potrà essere modificato solo in casi eccezionali e particolarmente urgenti adeguatamente dimostrati e documentati. L'Ufficio Tecnico istruisce le domande e nel caso necessiti di ulteriori approfondimenti in merito all'istanza potrà condizionare il parere a specifiche richieste.

In tal caso il Responsabile del procedimento comunicherà le manchevolezze riscontrate e richiederà di integrare la documentazione mancante entro sei mesi, trascorsi i quali la pratica sarà archiviata. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda o dalla presentazione della documentazione integrativa richiesta, il Responsabile del procedimento acquisisce nel seguente ordine:

1) il parere del coordinatore A.U.S.L.; il predetto parere è richiesto anche su eventuali domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria che incidano sostanzialmente su aspetti igienico-sanitari. Il predetto parere non è necessario nei casi descritti all'art.2.1.5.

Ai sensi delle disposizioni della legge 17.8.42 n°1150

L.1150-42/31

e successive modificazioni il Responsabile del procedimento è tenuto a comunicare la propria determinazione sulle domande nei termini indicati dalle disposizioni vigenti;

Dopo l'espressione del parere della C.E., le eventuali integrazioni richieste dovranno pervenire entro un anno dalla notifica della determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica, pena la decadenza dell'istanza medesima; successivamente l'ufficio predisporrà gli atti per il rilascio della concessione.

Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 2 della legge regionale 6.12.82 n°88.

In ogni caso il rilascio della concessione e dell'autorizzazione dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione o autorizzazione stessa.

2.5 ADEMPIMENTI D'OBBLIGO

ART. 2.5.1 - Caratteristiche della concessione e autorizzazione

Il documento con il quale il Responsabile del Servizio Urbanistica rilascia la concessione edilizia deve contenere:

1) le generalità e il codice fiscale del titolare della concessione.

L.10-77/4

L.94-82

2) la succinta descrizione delle opere con la specificazione delle destinazioni d'uso e delle relative superfici per le quali si rilascia la concessione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con gli estremi dei pareri, nulla-osta e del visto del Responsabile del Servizio Urbanistica 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.

3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento.

4) gli estremi della delibera consiliare sull'incidenza degli oneri di urbanizzazione ai sensi dell'art.5 della legge 28.1.77 n°10 e della delibera della Giunta regionale sul contributo relativo al costo di costruzione ai sensi dell'art.6 della legge 28.1.77 n°10.

5) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'A.C.

6) 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 del rilascio della concessione). Nel caso di mancata comunicazione di inizio e fine dei lavori ricorre l'applicazione delle sanzioni amministrative previste ; il termini decorrono comunque dalla data di rilascio della concessione. Qualora si tratti di concessione a sanatoria (art.13 l.47/85), limitatamente alle opere già eseguite, non si applicano le suddette scadenze.

7) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10.

8) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'articolo 3 della legge 28.1.77 n°10 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in sostituzione parziale o totale; il progetto relativo a tali opere, corredato dagli allegati tecnici, dovrà essere preventivamente approvato dalla Commissione Edilizia. Il contributo non verrà restituito per le opere, ancorché non iniziate, per le quali sia stato comunicato l'inizio.

9) la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti da cedere al Comune per l'eventuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

10) ogni altro elemento necessario ed utile che possa essere richiesto dall'Amministrazione Comunale in ottemperanza delle disposizioni legislative e normative vigenti, nonché la prescrizione di particolari modalità esecutive degli interventi.

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

ART. 2.5.1.1 - Caratteristiche della Denuncia Inizio Attività

Venti giorni dopo la presentazione della Denuncia Inizio Attività si può dare inizio ai lavori.

Qualora il Responsabile del servizio riscontri l'assenza delle condizioni prescritte per la fattibilità di opere mediante Denuncia Inizio Attività, notificherà agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le progettate trasformazioni. Detto ordine verrà notificato anche nel caso di documentazione incompleta, ed i lavori potranno essere iniziati solo venti giorni dopo la presentazione delle richieste integrazioni.

Nell'ipotesi che durante i lavori si ritenga opportuno eseguire opere diverse da quelle indicate nel progetto, se si tratta di opere eseguibili avvalendosi della stessa procedura, occorre presentare una nuova Denuncia Inizio Attività 20 giorni prima della loro esecuzione. Qualora gli interventi non siano compresi tra quelli soggetti a Denuncia Inizio Attività (vedi paragrafo 2.1.1.1) si dovranno sospendere i lavori in corso, presentare regolare richiesta di concessione o autorizzazione, ed attendere il relativo rilascio.

La Denuncia Inizio Attività ha validità tre anni e l'interessato ha l'obbligo di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori e trasmettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

ART. 2.5.2 - Determinazioni del Responsabile del Servizio Urbanistica

Il Responsabile del Servizio Urbanistica decide sulle domande di autorizzazione, rilasciandole. Nell'eventualità di diniego viene acquisito il parere della Commissione edilizia e , se ricorre, della competente A.U.S.L..

R.E. art 2.3.2

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzati al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio Urbanistica o non si pronunci entro il termine di 90 giorni. In tal caso il conduttore può dar corso ai lavori dando comunicazione al Comune del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla legge 1.6.39 n°1089 e della legge 29.6.1089 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui all'art.6, par. c) e d) della L.R. 21.5.80 n°59.

Per gli interventi di cui all'art. 7, comma 2, della legge 25.3.82 n°94, e purché gli edifici non risultino vincolati ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui alla L.R. 21.5.80 n°59, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Responsabile del Servizio Urbanistica non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Responsabile del Servizio Urbanistica del loro inizio.

Il rilascio dell'autorizzazione è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni vigenti in materia di prevenzione dal rischio sismico e deve essere comunque preceduto da tutti i nulla-osta, visti e autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio dell'autorizzazione edilizia.

LR.88-82

ART. 2.5.3 - Deroghe

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

L.1-78

ART. 2.5.4 - Titolarità della concessione e/o autorizzazione

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

La concessione è trasferibile ai successori e/o aventi causa.

L.10-77/4

La concessione per interventi su beni immobili di proprietà dello Stato o di altri enti territoriali è data a coloro che siano muniti del titolo al godimento del bene.

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

ART. 2.5.5 - Validità, proroghe e decadenza della concessione

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

L.10-77/4

La proroga può aver luogo solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano riconosciuti dall'Ufficio Tecnico, quando sia stata presentata una richiesta adeguatamente documentata.

Un periodo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idro-geologiche in cui si operi, nel caso, infine, 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'adozione di nuove norme urbanistiche comporta la decadenza della concessione in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati: in tali condizioni il termine di tre anni per il completamento delle opere non è prorogabile.

La proroga viene concessa dal Responsabile del Servizio Urbanistica.

Le norme di cui sopra valgono anche per le autorizzazioni.

ART. 2.5.6 - Varianti al progetto

Qualora si renda necessario apportare varianti al progetto, gli interessati devono presentare i relativi elaborati che saranno assoggettati alla stessa procedura di approvazione del progetto originario, ad eccezione delle varianti in corso d'opera, così come descritte all'art. 15 l.47/85, nonché nei casi di interventi di modifica delle aperture esterne di edifici non vincolati ai sensi della l. 1089/39 e della l. 1497/39; oppure non ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39 o della l. 431/85; non inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. c e d della l. R. 59/80; non ricadenti all'interno di zone classificate "A" ai sensi del D.M. 02.04.1968 n°1444. Gli interventi sopraelencati non saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera, ma l'approvazione deve essere comunque richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

L.47-85/15

In nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria. Le varianti possono essere approvate purché siano conformi agli strumenti urbanistici e ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma, né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di edifici vincolati ai sensi delle leggi 1.6.39 n°1089 e 29.6.39 n°1497 o inseriti negli elenchi di cui all'art.6 par.c) e d) della L.R. 2.5.80 n°59. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro come definiti dall'art.31 della legge 5.8.78 n°457.

La determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica sul progetto di variante di cui all'art. 15 della legge 28.2.85 n°47 non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

ART. 2.5.7 - Competenze tecniche e responsabilità

La progettazione degli interventi soggetti a concessione, autorizzazione o comunicazione deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi albi professionali, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze fissate dalla legislazione, salvo prescrizioni particolari previste nel presente Regolamento o negli strumenti urbanistici vigenti.

Il titolare della concessione, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Responsabile del Servizio Urbanistica 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 Responsabile del Servizio Urbanistica l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Ogni variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al Responsabile del Servizio Urbanistica con le modalità di cui sopra.

Il concessionario, il direttore dei lavori e il costruttore sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le responsabilità del titolare della concessione, del proprietario ovvero del committente, del costruttore e del direttore dei lavori sono quelle stabilite dall'articolo 6 della legge 28.2.85 n°47.

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

2.6 CONDOTTA DEI LAVORI, SORVEGLIANZA, SANZIONI

ART. 2.6.1 - Apertura del cantiere

E' fatto obbligo al titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia di comunicare al Responsabile del Servizio Urbanistica l'apertura del cantiere e l'inizio dei lavori.

Nel caso di nuove edificazioni o di ristrutturazione urbanistica il titolare della concessione deve richiedere, a norma dell'art.33 della legge 17.8.42 n°1150 e successive modificazioni l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planialtimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; ad esso spetta inoltre la richiesta agli uffici comunali di competenza dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognante pubblica e i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistenti.

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

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera purché eseguita in conformità del progetto approvato.

Il mancato rispetto della data fissata in concessione per l'inizio dei lavori comporta la decadenza della concessione stessa.

ART. 2.6.2 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

(modificato con delibera n. 72/CC/08)

Qualora si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in relazione ad opere soggette a concessione o autorizzazione, sia nel caso non sia necessaria alcuna autorizzazione, deve essere fatta apposita domanda al Responsabile del Servizio.

La domanda deve contenere le generalità e tutti gli estremi oltre la firma del richiedente, la presumibile durata dell'occupazione di suolo pubblico e la quantificazione dello spazio da occupare. In caso di occupazione di suolo pubblico non richiesta preventivamente, ricorreranno le sanzioni amministrative previste.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei tecnici o dei vigili com.li che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, dell'accessibilità alle proprietà limitrofe ed ai requisiti richiesti dalle leggi e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata la tassa di occupazione ed eventualmente su decisione del Responsabile del Servizio, una congrua cauzione per la eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La rimessa in pristino deve essere effettuata prima dello scadere della concessione.

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

In caso di mancata rimessa in pristino dello stato originario dei luoghi, ricorreranno le sanzioni amministrative previste.

Per l'installazione degli impianti di pre-trattamento minimo previsti dall'art. 3.3.6, punto 2), l'occupazione del suolo/sottosuolo pubblico o di aree private soggette a servitù di pubblico passaggio permanente potrà essere autorizzata dall'amministrazione comunale per i soli interventi diretti riguardanti il patrimonio edilizio esistente e con le limitazioni di cui al comma seguente.

Non potranno essere autorizzate le occupazioni nei casi di intervento su pavimentazioni di interesse storico-ambientale e nei casi in cui la relativa manutenzione crei problemi alla viabilità ed al transito pedonale.

ART. 2.6.3 - Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni vigenti di cui al D.P.R. 7.1.56 n°164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termini di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti gli addetti che esercitano le attività di cui sopra, per quanto di loro spettanza e competenza, in conformità al D.P.R. 27.4.55 n°547, al D.Lgs 19.09.94 n.626 ed al D.Lgs 14.08.96 n.494.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere idoneamente recintato 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 producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, etc.

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 in cui il cantiere non venga adeguatamente recintato o segnalato, ricorreranno le sanzioni amministrative previste.

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

Qualora nell'area del cantiere debbano essere previste opere, anche provvisorie, per alloggio o ricovero degli addetti nonché per i relativi servizi, magazzini, depositi, etc., l'assuntore dei lavori dovrà darne notizia all'Ufficio Tecnico in sede di comunicazione inizio lavori, precisando consistenza e caratteristiche igienico sanitarie e costruttive dei suddetti manufatti. A tal fine il cantiere viene assimilato agli edifici industriali di cui all'articolo 3.3.6.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella unificata, visibile dall'esterno, delle dimensioni minime di cm 50x70, e contenente le seguenti indicazioni:

- tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- nominativo del titolare della concessione edilizia;
- nome dei progettisti (progetto architettonico, strutturale, impianti, sicurezza etc.)
- nome dei direttori dei lavori e del coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- nome del costruttore e dell'assistente di cantiere.

Le tabelle e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e diritti comunali.

Nel caso di mancata apposizione della tabella contenente tutte le indicazioni relative al cantiere, ricorreranno le sanzioni amministrative previste.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) la concessione o l'autorizzazione edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto;
- b) nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato (normale, precompresso o prefabbricato) copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile;
- c) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei lavori;
- d) il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico;

L.10-91

D.P.R. 26.08.93 n.412

e) ogni ulteriore autorizzazione o nulla osta eventualmente necessario in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

Nel caso all'interno del cantiere non vengano conservati i suddetti documenti, ricorreranno le sanzioni amministrative previste.

ART. 2.6.4 - Inizio ed ultimazione dei lavori

I lavori si considerano iniziati quando siano soddisfatte le condizioni appositamente stabilite in sede di concessione edilizia o di autorizzazione, in funzione delle varie categorie di opere o tipi di intervento.

La comunicazione di inizio lavori di cui agli art. 2.5.2 e 2.5.5 del presente Regolamento costituisce pertanto prova necessaria ma non sufficiente dell'effettivo avvio degli stessi.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento e delle fondazioni non rappresenta effettivo inizio dei lavori se non è realizzato nella misura di almeno il 50% del totale.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità qualora sia richiesta. La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici residenziali, la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

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

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

ART. 2.6.5 - Vigilanza urbanistico-edilizia, sanzioni amministrative e pecuniarie

Il Responsabile del Servizio Urbanistica può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere da parte del personale dei competenti uffici comunali addetti al controllo dell'attività urbanistico-edilizia sia a seguito delle richieste di cui ai precedenti articoli 2.6.1 e 2.6.4, sia al fine di accertare la rispondenza delle opere in corso alle prescrizioni urbanistiche ed alle modalità esecutive stabilite nella concessione o autorizzazione edilizia nonché alle norme di legge vigenti ai sensi dell'art. 4 della legge 28.2.85, n°47 e successive modificazioni.

Il costruttore, per parte sua, dovrà consentire il libero accesso in cantiere agli incaricati e a tutti i pubblici funzionari addetti ai controlli.

Qualora venga accertato l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate a opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18.4.62, n°167 e successive modificazioni, o, ancora, queste siano eseguite in assenza di concessione in totale difformità o con variazioni essenziali, si applicano i disposti degli articoli 4, 7 e 12 della legge 28.2.85 n°47.

L.1150-42/32

L.47-85/4/15

L.R.51-85

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia effettuati in assenza di concessione o in totale difformità da essa e per le opere eseguite senza autorizzazione o in difformità da essa, si applicano rispettivamente i disposti degli articoli 9 e 10 della stessa legge.

Per le opere di amministrazioni dello stato eseguite senza titolo nei casi di cui all'art. 4 della legge 28.2.85 n°47 si applicano i disposti dell'art.5 della medesima legge.

Per le opere eseguite da soggetti diversi da quelli di cui al precedente comma su aree di proprietà dello stato o di enti pubblici in assenza di concessione, ovvero in totale o parziale difformità da essa, si applica il disposto dell'art.1 della legge 28.2.85 n°47.

Non si procede alla demolizione ovvero all'applicazione delle sanzioni previste dalle presenti norme nel caso di realizzazione di varianti conformi a quanto stabilito all'art. 15 della legge 28.2.85 n°47.

R.E. art 2.5.6

In caso di annullamento della concessione o dell'autorizzazione edilizia vale quanto contenuto all'art.11 della legge 28.2.85 n°47, ferme restando le possibilità di sanatoria di cui all'art.13 della medesima legge.

Per quanto attiene alla nullità degli atti relativi ad edifici e lottizzazioni abusive ed alle conseguenti sanzioni amministrative, penali e pecuniarie, nonché alle modalità di riscossione di queste ultime, si fa riferimento ai corrispondenti articoli della legge 28.2.85 n°47.

L'Amministrazione Comunale provvederà all'aggiornamento della cartografia aerofotogrammetrica al fine di esercitare un adeguato controllo dell'attività urbanistica ed edilizia sul territorio comunale.

ART. 2.6.6 - Sospensione dei lavori

Qualora il Direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione degli stessi o l'abbia abbandonata senza essere stato sostituito ovvero non sia stata data comunicazione scritta all'A.C. della sua sostituzione non è consentito il proseguimento dei lavori.

Questa si attua anche nel caso di sostituzione dell'assuntore o quando quest'ultimo non ottemperi a quanto prescritto agli art. 2.6.1 e 2.6.3 ovvero nei casi di violazione degli strumenti urbanistici ed edilizi di cui al precedente art. 2.6.5.

L'adempimento all'ordine di sospensione è assicurato dagli agenti e funzionari preposti al servizio di vigilanza di cui al precedente art. 2.6.5.

Nel caso di violazione dell'ordine di sospensione, gli incaricati della vigilanza provvedono al piantonamento o alla sigillatura del cantiere a spese del contravventore, con le modalità ritenute, a giudizio del Responsabile del Servizio Urbanistica, più idonee.

La ripresa dei lavori è autorizzata solo nel caso siano state rimosse le cause che hanno dato luogo alla sospensione, sempre che non siano nel frattempo scaduti i termini di validità della concessione o dell'autorizzazione.

ART. 2.6.7 - Demolizioni, esecuzioni d'ufficio

Alla demolizione d'ufficio disposta dal Responsabile del Servizio Urbanistica, previo avviso notificato al proprietario o al possessore, e, nel caso di opere in corso, al titolare della concessione o autorizzazione se persona diversa, al direttore dei lavori e all'assuntore, provvedono gli organi dell'Amministrazione in conformità al disposto dell'articolo 27 della legge 28.2.85 n°47.

Nel caso in cui le opere difformi non possano essere rimosse senza pregiudizio della parte conforme, il Responsabile del Servizio Urbanistica applica una sanzione pari al doppio del valore della parte dell'opera realizzata in difformità dalla concessione.

L.10-77/15

Le spese, redatte a cura dell'Ufficio tecnico comunale, restano a carico del proprietario o possessore, ovvero al titolare della concessione in solido con il direttore dei lavori e con l'assuntore e sono rimosse a norma del Testo Unico approvato con R.D. 14.4.1910 n°639.

ART. 2.6.8 - Collaudi

Tutte le opere in conglomerato cementizio (normale o precompresso) o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 1086/71 devono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo del collaudo o del certificato di regolare esecuzione.

Per l'installazione di nuovi impianti tecnologici dovrà essere rilasciata dichiarazione di conformità o effettuato collaudo ai sensi delle leggi e regolamenti vigenti.

Le visite di collaudo devono essere prevalentemente svolte con l'intervento del Direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'Assuntore.

ART. 2.6.9 - Autorizzazione di abitabilità o agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Responsabile del Servizio Urbanistica.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti che sono stati oggetto di interventi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con modifica dell'altezza dei solai o accrescimento del numero dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti , nonché locali di abitazione derivanti dalla trasformazione di locali accessori;
- variazioni della destinazione d'uso anche connesse all'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o comportanti un ampliamento;
- per lavori di ristrutturazione edilizia D3 o di ampliamento che comportino il rilascio anche temporaneo dell'immobile da parte dei conduttori.

La concessione o l'autorizzazione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione della necessità della certificazione di abitabilità o agibilità.

Dopo la comunicazione di ultimazione dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve richiedere al Responsabile del Servizio Urbanistica l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, indicando nella domanda le proprie generalità, gli estremi e il titolo della concessione o autorizzazione. Dovranno essere allegati alla richiesta:

- il nulla osta per la prevenzione incendi, quando previsto dalla legislazione vigente;
- il certificato di collaudo per le strutture in conglomerato cementizio nei casi previsti dalla L. 1086/71, L. 64/74 nonché per quelli prescritti da leggi e regolamenti vigenti;
- l'attestazione dell'avvenuta iscrizione al catasto dell'immobile;
- la dichiarazione rilasciata dal direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;

dovrà inoltre essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali previste dalla legislazione vigente.

Nell'ipotesi di richiesta di abitabilità per una singola unità immobiliare, facente parte di un progetto più ampio, potrà essere comunicata la parziale fine dei lavori; dovrà comunque essere dimostrato l'avvenuto pagamento degli oneri concessori.

Nel caso di nuove costruzioni alla domanda deve essere allegato estratto del rilievo aerofotogrammetrico 1/2000, o in mancanza di questo, l'estratto del foglio di mappa catastale, con riportata l'ubicazione esatta degli edifici e delle opere oggetto dell'intervento, ivi compreso l'eventuale nuova viabilità e i rimodellamenti del terreno.

Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Servizio Urbanistica rilascia il certificato di abitabilità; entro questo termine, può disporre un'ispezione da parte di:

- Tutti i pubblici funzionari addetti ai controlli in materia di urbanistica ed edilizia.

In tal sede si verifica la rispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio, la rispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità. Viene inoltre accertata l'idoneità tecnica dei materiali, il raggiungimento dei valori minimi di prestazione nei confronti dei requisiti ambientali e tecnologici di cui ai titoli 3.2 e 3.3 del presente Regolamento. Le eventuali deroghe per gli interventi di recupero edilizio sono di volta in volta specificate. Per i locali interrati e seminterrati valgono le prescrizioni di cui all'articolo 3.2.9.

Nel caso vengano riscontrate lievi difformità l'autorizzazione sarà subordinata all'esecuzione delle opere necessarie per rimuoverle entro un termine determinato.

I lavori prescritti dovranno essere ultimati entro il termine di ultimazione lavori fissato dalla concessione; in caso diverso dovrà essere richiesta una nuova concessione o autorizzazione.

In caso di silenzio dell'autorità comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata. In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre un'ispezione e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui si verifichi l'assenza dei requisiti predetti.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità indica la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori in conformità al progetto ed alle eventuali varianti approvate.

L'autorizzazione di agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non residenziali.

Nel caso di difformità totale o parziale sono applicate le sanzioni amministrative e penali previste dalla legge 28.2.85 n°47.

3. REQUISITI DELLE COSTRUZIONI

3.1 REQUISITI URBANISTICI

ART. 3.1.1 - Volume

Il volume di un edificio si calcola moltiplicando la superficie lorda dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti per la relativa altezza da pavimento a pavimento e per l'ultimo piano dal pavimento all'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura. In presenza di edifici su terreni inclinati la porzione di volume al disotto del primo pavimento completamente fuori terra, verrà determinata moltiplicando la superficie lorda compresa entro il profilo esterno delle pareti per l'altezza media ponderale H_p ; quest'ultima verrà calcolata secondo la seguente formula:

$$H_p = \frac{Sh}{p}$$

Dove :

H_p = Altezza media ponderale.

$Sh = \Sigma (L_i \times H_i)$ Sommatoria delle superfici delle pareti fuori terra, computate al lordo delle aperture .

L_i = Lunghezza della parete "i".

H_i = altezza media della parete "i" computata dal piano di spiccato al pavimento del primo solaio.

p = perimetro del piano parzialmente interrato.

Nel calcolo sono compresi:

1).

i volumi delle chiostrine (spazi scoperti all'interno dei corpi di fabbrica utilizzabili solo come presa d'aria o di luce, di dimensione massima pari al 15% della superficie coperta dell'edificio. Le chiostrine sono ammesse solo negli interventi di recupero edilizio, negli edifici non residenziali e nelle costruzioni in aderenza a pareti non finestrate;

2).

i volumi interrati eccedenti quelli di cui al punto 3) del comma successivo, compresi gli spessori murari;

R.E. art. 3.2.9

3).

il volume delle zone a pilotis (porticato libero da almeno tre lati) destinato ad uso condominiale calcolato nella misura del 50%;

4).

i volumi che interrompono la continuità della parte a pilotis, esclusi i volumi tecnici;

5).

il volume delle logge e dei porticati di superficie eccedente mq 6 calcolato nella misura del 50%. Le logge che alla data del febbraio 1991 risultavano già edificate, sono da computarsi al 100%.

Sono esclusi:

1) i volumi tecnici come definiti dall'articolo 3.1.2 del presente Regolamento;

2) portici, gallerie e pilotis con vincolo di destinazione ad uso pubblico da trascrivere nei registri immobiliari;

3) il volume interrato a servizio dell'edificio compreso entro la proiezione al suolo della costruzione fuori terra fino ad un'altezza massima di metri 2,50 netta; la suddetta esclusione è applicabile in tutte le zone di P.R.G., limitatamente agli edifici a destinazione residenziale;

4) le logge ed i porticati di superficie fino a mq 6 e di profondità minima metri 1,50;

5) le pergole ed i gazebi, così come definite all'art.3.1.5

ART. 3.1.2 - Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici: i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, le coperture degli edifici mediante muricci o gattaiolati, nonché le coperture industriali a volta di laterizio armato con catena; gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

I manufatti posti nelle zone D ed E, stabiliti con delibera C.C. n. 121 del 30.09.91, sono ritenuti volumi tecnici quando non prevedono o non sono idonei a ricoverare la manodopera, sono realizzati con il solo scopo di proteggere, sostenere determinati apparecchi, sistemi e/o attrezzature, che per loro natura non possono essere autonomamente utilizzati, quali per esempio:

- a cabine di trasformazione elettrica o di protezione di quadri elettrici;
- b cabine di protezione per valvole o snodi di impianti di distribuzione fluidi, gas, aria compressa etc.;
- c cabine per stazioni di trasmissione o ricezione dati, per comandi di gruppi di impianti;
- d sistemi o strutture di sostegno aeree per canalizzazione di sostanze fluide o gassose e passerelle per l'attraversamento di viabilità interna al complesso produttivo;
- e serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere di sostegno;
- f pensiline per ricovero degli automezzi del personale dipendente;
- g chioschi per l'operatore di pesa, per posti telefonici distaccati, per posti di vigilanza;

Per consentire di estendere l'attribuzione di "volumi tecnici" anche a manufatti non elencati ma che per assimilazione possono essere considerati tali e pertanto escludersi dal computo della volumetria ammissibile, di seguito si indicano alcuni criteri e caratteristiche da prendere a base:

1. I volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, di congelamento, di compressione, etc) che non possono, per loro natura, per esigenze di sicurezza, igienico-sanitarie o ambientali dei luoghi di lavoro, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare posto o essere collocati, anche in corpo separato dall'ambiente di lavoro, entro il perimetro dell'edificio, realizzato nei limiti imposti dalle norme urbanistiche;
2. I manufatti dovranno avere stretta connessione con la funzionalità degli impianti tecnici indispensabili per assistere il processo produttivo o per assicurare il comfort abitativo degli alloggi;
3. La loro realizzazione non deve costituire pregiudizio per la validità estetica dell'insieme architettonico e deve rispettare tutte le altre norme urbanistiche ed edilizie vigenti, con particolare riguardo al rispetto delle distanze dai confini, delle altezze e dei distacchi.

Gli effetti delle presenti disposizioni non si estendono alle zone vincolate di cui alla Legge n° 1497/39, per esigenze di tutela ambientale e paesaggistica.

Per le costruzioni esistenti, i volumi tecnici che potranno essere realizzati saranno nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, e dovranno raggiungere una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con l'ambiente circostante.

ART. 3.1.3 - Superficie territoriale

La superficie territoriale St è la superficie dei comparti urbanistici individuati negli elaborati grafici del PRG ed aventi i medesimi indici e destinazioni di piano.

La superficie territoriale comprende le superfici destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria del comparto in oggetto.

La superficie territoriale si misura al netto delle strade esistenti esterne all'area e al lordo di quelle esistenti o di progetto interne all'area.

ART. 3.1.4 - Superficie fondiaria di pertinenza

Per superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici ai fini del calcolo degli indici urbanistici si intende la superficie di terreno disponibile per l'edificazione, con l'esclusione quindi delle strade esistenti soggette al pubblico transito e degli altri spazi a destinazione pubblica.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

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

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

Per le zone E valgono le norme previste dalle leggi regionali sulle zone agricole.

L.R. 64/95

L.R. 25/97

ART. 3.1.5 - Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle pareti perimetrali, comprese le eventuali logge, i porticati, le terrazze a sbalzo e le pensiline ed esclusi gli sporti di gronda e gli aggetti ornamentali.

Nelle nuove costruzioni non sono ammessi aggetti sul suolo pubblico ad eccezione delle gronde.

I balconi, le pensiline, le logge ed i porticati, le pergole ed i gazebi con i limiti di cui al comma successivo, le rampe fuori terra e le scale esterne occorrenti a superare dislivelli al massimo di 150 cm, non costituiscono superficie coperta quando gli immobili interessati: non siano vincolati ai sensi della l. 1089/39 e della l. 1497/39; oppure non ricadano in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39 o della l. 431/85; non siano inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. "c" e "d" della l. R. 59/80 o non ricadano in zone classificate A, B1.

I balconi sono ammessi alle seguenti condizioni:

- superficie fino a 4 mq e profondità fino a m 1,50;
- non dovranno sporgere sul suolo pubblico;
- non dovranno contrastare con le caratteristiche tipologico-architettoniche dell'edificio.

Negli edifici plurifamiliari, qualora i balconi non siano posti sulla facciata di servizio, dovrà essere presentato un progetto unitario esteso a più unità immobiliari dello stesso edificio che preveda una armonica composizione della facciata.

Le pensiline sono ammesse solo quando occorrenti al riparo dell'apertura costituente l'accesso principale dell'unità abitativa, nei limiti del rispetto degli elementi compositivo-architettonici e delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. La dimensione in lunghezza potrà essere pari a quella della apertura maggiorata fino a 50 cm per lato e la dimensione in profondità potrà essere fino a m 1,50.

Con il termine pergole o gazebi si indicano quei manufatti aventi struttura in legno o metallica, con copertura permeabile di tipo vegetale, con cannicciato oppure con teloni.

Le logge ed i porticati superiori a 6 mq verranno computati al 50%.

La superficie delle costruzioni interrato destinate a servizi della residenza (garages, cantine, locali per impianti tecnologici) può eccedere la superficie coperta fino ad un massimo del 20%.

Le parti interrato degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza dell'edificio né, tantomeno, aree pubbliche.

Per le costruzioni destinate a servizio della residenza e/o delle altre attività ammesse dal PRG vigente, la Commissione Edilizia può prescrivere, in rapporto ad esigenze di carattere ambientale, particolari sistemazioni quali, ad esempio, le coperture con opportuni movimenti di terra e relativa coltivazione a prato, fermo restando il rispetto del successivo art. 5.1.4.

ART. 3.1.6 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura si calcola dividendo la superficie coperta S_c per la superficie fondiaria S_f .

In sede di progettazione dei piani attuativi è consentito superare in uno o più lotti il rapporto di copertura stabilito per la zona a condizione che la variazione non superi il 20% e che il rapporto stesso sia verificato complessivamente sull'intero comparto.

ART. 3.1.7 - Indici di fabbricabilità

L'indice di fabbricabilità fondiario I_f è dato dal numero di metri cubi edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 3.1.4 del presente Regolamento ($I_f = V/S_f$).

L'indice di fabbricabilità territoriale I_t è dato dal numero di metri cubi edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale S_t quale individuata dalla delimitazione dei comparti negli elaborati grafici del vigente PRG ($I_t = V/S_t$) e come definita all'art. 3.1.3 del presente Regolamento.

ART. 3.1.8 - Altezza degli edifici

L'altezza degli edifici è misurata dal piano di spiccatto all'intradosso del solaio di copertura misurato all'intersezione fra di esso e il prospetto.

Nel caso di copertura inclinata l'altezza dei prospetti trasversali si calcola nel punto medio del piano congiungente le intersezioni dei solai di copertura con i prospetti longitudinali.

L'eventuale prolungamento delle facciate oltre l'estradosso del solaio di copertura non è computabile ai fini del calcolo sopraindicato purché non superi m 1,20.

Il piano di spiccatto è la quota media del marciapiede pubblico, se esistente, o del piano di strada o, infine, qualora l'edificio non sia prospiciente una strada pubblica, del piano di campagna preesistente. Nel caso di edifici con prospetti prospicienti strade pubbliche fronteggianti piani posti a quote diverse, come quota del piano di spiccatto verrà considerata quella della sistemazione del terreno, quando questa non sia superiore alla media delle due quote ed in ogni caso non superi 100 cm. Nel caso in cui la quota di campagna preesistente risulti superiore a quella del terreno rimodellato, l'altezza si misura rispetto a quest'ultima.

In caso di edifici con prospetti di altezza diversa o gradonati, l'altezza di ciascun prospetto o gradone dovrà rispettare l'altezza massima prevista dalle norme di zona.

La pendenza massima delle coperture inclinate non può superare il 33%.

I volumi tecnici non sono sottoposti a limitazioni quando siano, a giudizio dell'Ufficio tecnico comunale, rigorosamente giustificati da ragioni tecniche e, nei casi di particolare rilevanza, sempre che siano ritenuti ammissibili dalla Commissione Edilizia.

L'altezza massima delle costruzioni è comunque limitata:

- dalle prescrizioni di legge;
- dalle prescrizioni di PRG e/o degli strumenti esecutivi vigenti;
- nel caso di fronti prospettanti spazi pubblici, dalla superficie antistante (e da quella eventualmente lasciata scoperta su lotto di intervento qualora le fronti siano arretrate), che non deve essere minore della superficie sviluppata dalle fronti stesse;
- nel caso di fronti prospettanti spazi privati appartenenti ad unica proprietà dalla superficie antistante che non deve essere minore della superficie sviluppata dalle fronti stesse;
- nel caso di fronti prospettanti spazi privati, appartenenti a più proprietà, dalla superficie antistante che non deve essere minore sull'area di proprietà dell'edificante della metà della superficie sviluppata dalle fronti stesse.

Quando gli strumenti di pianificazione generale o esecutiva richiedono la costruzione in serie aperta, occorre altresì verificare che nessun punto del poligono, ottenuto ribaltando perpendicolarmente le fronti di una nuova costruzione sul piano di spiccatto e congiungendo i vertici superiori delle proiezioni delle singole fronti, ricada sul sedime degli edifici circostanti.

Quando gli strumenti di pianificazione generale o esecutiva richiedono la costruzione in serie semiaperta o chiusa, non si applica il precedente disposto e il rapporto tra la superficie dello spazio scoperto, conformato a cortile, e quella delle fronti che vi prospettano non deve essere inferiore al quarto.

ART. 3.1.9 - Distanze

La distanza di un edificio dalla strada è la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, esclusi gli aggetti di copertura, i balconi a sbalzo di aggetto non superiore a m 1,60, le pensiline, le rampe e le scale occorrenti a superare dislivelli al massimo di 150 cm, pergole e gazebi ed il confine stradale, come definito all'art.3 del D. Lgs. 285/92 (nuovo Codice della Strada).

La sede stradale e la distanza da essa vanno considerate nelle dimensioni indicate dalle tavole degli strumenti urbanistici vigenti.

In ogni caso l'edificazione dovrà rispettare le limitazioni imposte (limitazioni delle altezze in funzione della larghezza delle strade) dalle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche (D.M.16.01.1996).

Nel caso di nuove costruzioni o di ristrutturazione urbanistica devono essere richiesti all'Ufficio Tecnico comunale, prima dell'inizio dei lavori, i punti di linea e di quota.

La distanza tra fabbricati è misurata dal corpo più sporgente di un edificio, esclusi gli aggetti di copertura, i balconi a sbalzo di aggetto non superiore a m 1,60, le pensiline, le rampe e le scale occorrenti a superare dislivelli al massimo di 150 cm all'edificio prospiciente ferme restando le prescrizioni del Codice Civile.

I lati di due edifici, situati da bande opposte ad una linea di confine, si dicono antistanti quando un qualsiasi punto di ciascuno di essi, proiettato ortogonalmente a tale linea, cade all'interno dell'altro.

L'obbligo del rispetto delle distanze tra detti edifici vale quindi allorché questi siano antistanti, anche solo in parte. In quest'ultimo caso tuttavia il rispetto delle distanze si applica limitatamente alla porzione di edificio effettivamente antistante.

Per gli edifici o parte di essi non antistanti che non usufruiscono delle possibilità di costruzione in aderenza di cui al comma successivo, resta fermo il rispetto della distanza minima di metri 1,50 da qualunque spigolo di edifici adiacenti.

Nel caso di costruzione in aderenza parziale tra lati di edifici adiacenti, la parte aderente non può essere inferiore al 25% della lunghezza del lato maggiore.

Le disposizioni di cui sopra si applicano fermo restando il rispetto del disposto dell'art.9 del D.M. 2.4.1968 n°1444, delle Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche nonché di quanto eventualmente previsto da norme o regolamenti specifici relativi alle opere da realizzare.

D.M.16.01.1996

La costruzione in aderenza a pareti non finestrate è subordinata al rispetto delle condizioni previste delle predette Norme tecniche.

La distanza minima dal confine si misura tra il corpo più sporgente di un fabbricato esclusi gli aggetti di copertura, i balconi a sbalzo di aggetto non superiore a m 1,60, le pensiline, le rampe e le scale occorrenti a superare dislivelli al massimo di 150 cm, ed il confine prospiciente ferme restando le prescrizioni del Codice Civile.

Di norma deve essere pari alla metà della distanza minima tra fabbricati prevista dalle norme generali o di zona.

Sono ammesse distanze minori qualora tra i confinanti si stabilisca una convenzione per atto pubblico in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra edifici fronteggianti ove il confinante realizzi un intervento edilizio.

ART. 3.1.10 - Superficie utile abitabile

La superficie utile abitabile netta S_u è la superficie di pavimento degli alloggi, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi.

D.M.801-77

Tale superficie serve per il calcolo della quota di contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione, da corrispondersi in sede di rilascio della concessione edilizia.

La superficie S_u serve inoltre per il calcolo della superficie complessiva netta S_{comp} .

ART. 3.1.11 - Superficie non residenziale

La superficie non residenziale netta S_{nr} è pari alla somma di tutte le superfici delle parti degli edifici residenziali che sono destinate a servizi ed accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Le superfici per accessori riguardano:

- cantine, soffitte, locali motore ascensori, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze-autorimesse singole o collettive;
- androni di ingresso e porticati liberi (non pubblici), logge e balconi.

La superficie non residenziale netta S_{nr} serve al calcolo della superficie complessiva netta di cui al successivo articolo 3.1.12.

ART. 3.1.12 - Superficie complessiva

Nell'edilizia residenziale la superficie complessiva S_c , a cui si applica, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio ai sensi del DM 10.5.77 n°801, il costo di costruzione unitario, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile netta S_u e del 60% del totale delle superfici non residenziali S_{nr} .

ART. 3.1.13 - Superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali S_t

La superficie netta per attività turistiche, commerciali e direzionali S_t è la somma delle superfici di pavimento degli ambienti destinati a tali attività e del 60% delle superfici dei relativi accessori (definiti come al precedente art.3.1.12) misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, eventuali scale interne, logge e balconi. La S_t serve per calcolare il costo di costruzione delle parti degli edifici residenziali destinati a tali attività, quando essa non supera il 25% della S_u presente negli edifici stessi, ai sensi del DM 10.5.77 n°801. In caso contrario l'edificio viene considerato di tipo turistico, commerciale o direzionale ed il costo di costruzione viene determinato in base al suo costo documentato.

ART. 3.1.14 - Tolleranze sui limiti urbanistici

Ai fini della applicazione del Titolo I della L. 28/02/85 n. 47, nel caso di lievi errori materiali relativi ai parametri urbanistici, si individuano i seguenti margini di tolleranza che nei limiti sottoindicati, non determinano ampliamenti degli edifici e non determinano l'applicazione di sanzioni:

- 1) Misure lineari e distanze: 2% Tale margine di tolleranza non è applicabile alle distanze ed alle altre misure lineari imposte da leggi statali o regionali e nei casi in cui la difformità sia lesiva degli interessi di terzi;
- 2) Superfici fino a 400 mq: 2% Dai successivi 401: mq 1%;

- 3) Volumi fino a 1000 mc: 2% Dai successivi 1001 mc: 1%;
4) Altezze: 2% .

Nel caso che una costruzione venga realizzata con difformità comprese all'interno di tali margini di tolleranza il proprietario della costruzione potrà chiedere l'applicazione degli indici urbanistici corretti con le percentuali indicate in precedenza. Il Comune valuterà la congruità di tale richiesta rispetto al contesto edificato, agli aspetti igienico-sanitari, ed ai caratteri compositivo-architettonici del progetto approvato.

In tal caso dovrà corrispondere al comune oneri di concessione integrativi pari a 10 volte quelli vigenti, da applicare alla parte di costruzione realizzata utilizzando i margini di tolleranza.

Negli edifici ricadenti nelle zone classificate A ai sensi del D.M. 1 Aprile 1968 n.1444, per gli edifici vincolati ai sensi della l.1089/39 o 1497/39, o ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l.1497/39 o della l. 431/85, o inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. "c" e "d" della l.R.59/80, il presente articolo non sarà applicato, in tutti i casi in cui gli interventi risulteranno incompatibili con gli obiettivi di tutela delle leggi richiamate. Nell'ipotesi che la compatibilità non venga dimostrata sarà applicato il capo I della L.47/85.

ART. 3.1.15 - 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.

In ogni caso l'intervento non potrà comportare incremento di superficie coperta o di volumetrie e la destinazione d'uso dovrà rientrare tra quelle ammesse dal P.R.G. od essere ad esse conformata.

Qualora l'intervento preveda il mantenimento di una destinazione in contrasto con quelle ammesse dalle N.T.A. del P.R.G. saranno ammesse solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualora una o più delle costruzioni di cui al comma precedente ricadano in ambiti interessati da progetti edilizi o piani di recupero e per le loro caratteristiche risultino incoerenti con i progetti medesimi (sotto il profilo igienico-sanitario, storico-tipologico o architettonico-ambientale) questi ultimi potranno prevedere la demolizione di tali costruzioni, con la possibilità di trasferire la volumetria delle medesime nel fabbricato principale quando sia assicurata la compatibilità di tale inserimento con i caratteri architettonici ed ambientali dell'edificio.

3.2. REQUISITI MICROCLIMATICI E AMBIENTALI

ART. 3.2.1 - Igiene del suolo

E' fatto divieto di edificare su terreni già utilizzati come deposito di materiali insalubri quali letamai, residui organici, etc., se non siano stati adeguatamente risanati mediante l'asportazione dei materiali di deposito e la loro sostituzione con opportuno materiale arido di scavo.

Nel caso di terreni soggetti alle invasioni di acque superficiali o sotterranee, gli interventi dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di protezione e di drenaggio, fermo restando il rispetto del D.M. 21.1.1981.

E' fatto obbligo, comunque, di presentare in sede di richiesta di autorizzazione o concessione edilizia di cui ai precedenti articoli 2.4.2 e 2.4.3 un rilievo aggiornato dello stato delle falde della zona interessata e della loro massima escursione annuale, fermi restando i poteri di controllo dell'Ufficio Tecnico.

Qualora si ravvisi la necessità di eseguire delle intercapedini a protezione dei volumi in sottosuolo o a contatto con il suolo, queste dovranno essere estese per tutta la superficie di contatto e dotate di adeguata ventilazione. Tutti gli elementi strutturali e costruttivi costituenti ponte idraulico dovranno essere realizzati, in questo caso, con materiale idrofugo o comunque impermeabile all'acqua.

I locali abitabili posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di areazione non devono essere inferiori ad 2/100 della superficie del vespaio; nelle nuove costruzioni è obbligatorio l'uso del solaio posto ad una distanza dal terreno non inferiore a cm.20.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle

caratteristiche ambientali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.

Le griglie di areazione delle 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 o non agibili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespai semplici non aerati.

Il solaio dei locali abitabili deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico.

ART. 3.2.2 - Igiene dei manufatti

Ferme restando le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi articoli delle presenti norme, i manufatti dovranno essere eseguiti in modo da non essere interessati da fenomeni di putrescibilità e degrado chimico-fisico per assorbimento o emissioni di polveri o di sostanze inquinanti, tossiche o comunque antigieniche, per insediamento di insetti, di microrganismi parassiti e di batteri, ovvero per l'alterazione dei fattori di benessere microclimatico.

ART. 3.2.3 - Requisiti termici, igrotermici e di ventilazione

Le nuove costruzioni classificate dall'articolo 3 del DPR 10.3.77 n°1052 debbono uniformarsi alle prescrizioni della legge 9.1.91 n° 10 ed al relativo regolamento di attuazione e, comunque, debbono essere progettate e realizzate in modo da favorire il benessere termico delle persone, la conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle costruzioni medesime.

A tal fine:

- a) la temperatura dell'aria interna degli alloggi nel periodo invernale non deve essere inferiore a 17°C allorché la temperatura esterna è pari a -10°C e non superare 21°C;
- b) sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono manifestare fenomeni di condensa temporanei o permanenti;
- c) la temperatura superficiale interna delle parti opache delle pareti degli alloggi non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria diminuita di 6°C nella stagione invernale;
- d) la temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale;
- e) la velocità dell'aria nelle zone dei locali occupate dalle persone, a serramenti chiusi, non deve eccedere i seguenti valori:

- 0,15-0,20 m/sec (di cui 0,07 nei bagni) se i locali non sono destinati ad attività industriali;

- 0,20-0,40 m/sec se i locali sono destinati ad attività industriali, a seconda del tipo di attività e permanenza delle persone;

f) negli ambienti condizionati devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle stesse.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di interventi di manutenzione straordinaria che richiedano l'installazione o la sostituzione dell'impianto di riscaldamento, il Responsabile del Servizio Urbanistica può richiedere, su parere della C.E., che siano adottati provvedimenti atti a garantire, mediante opportuni interventi di coibentazione, un adeguato isolamento delle coperture, delle chiusure esterne orizzontali, dei serramenti, nonché dello stesso impianto termico, qualora esistente.

Fermo restando quanto disposto agli articoli 6 e 7 del D.M.5.7.75, il requisito di ventilazione si intende assicurato quando si hanno i seguenti ricambi d'aria orari:

- a) in tutti gli spazi chiusi nell'alloggio:
nel periodo invernale $n=0,5$ mc/mch con continuità

nel periodo restante $n \neq 2,0$ mc/mch

b) negli spazi adibiti a preparazione e cottura dei cibi:

durante tutto l'arco dell'anno $n \geq 3,0$ mc/mch per il periodo concomitante con lo svolgimento dell'attività

c) negli spazi adibiti alla cura e all'igiene della persona:

durante tutto l'arco dell'anno $n \geq 5,0$ mc/mch per il periodo concomitante con lo svolgimento dell'attività

d) negli spazi con chiusure direttamente soleggiate:

nel periodo estivo $n \geq 5,0$ mc/mch con continuità

e) negli spazi di riunione, con produzione di sostanze inquinanti:

durante tutto l'arco dell'anno $n \neq 10,0$ mc/mch in concomitanza con lo svolgimento dell'attività

A tal fine si considera invernale il periodo di cui all'art. 15 della legge 30.4.73 n°733.

La purezza dell'aria deve risultare negli spazi chiusi dell'alloggio:

- per quanto attiene al tenore di CO $\leq 0,003\%$

- per quanto attiene al tenore di CO₂ $\leq 0,15\%$

Il grado di umidità relativa UR negli spazi chiusi dell'alloggio dovrà essere contenuto nel periodo invernale, tra il 30% e il 60%, salvo momentaneo incremento per produzione di vapore.

L'assenza di odori sgradevoli deve essere garantita in tutti gli spazi abitati. La loro momentanea produzione deve essere rapidamente smaltita senza interessare le altre parti dell'alloggio.

I locali destinati ad autorimessa dovranno rispettare le indicazioni del D.M. 1 febbraio 1986, e successive modifiche ed integrazioni.

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative nei quali non sia possibile effettuare una ventilazione naturale dovranno essere condizionati o ventilati meccanicamente in rapporto alle caratteristiche morfologiche ed alle attività previste.

I locali nei quali è prevista, a norma del presente articolo, l'espulsione forzata devono avere porte progettate in modo da consentire il passaggio dell'aria.

ART. 3.2.4 - Requisiti acustici

I requisiti acustici si intendono soddisfatti quando i livelli sonori degli eventuali rumori indotti, immessi cioè nei singoli locali dagli edifici dall'esterno o emessi dal loro interno, non superano i valori compatibili con la destinazione d'uso dei locali stessi.

D.M. 5.7.75

art. 8

Il livello sonoro indotto deve risultare contenuto entro i seguenti valori:

- spazi per il riposo e il sonno: 40 dB (A) * dalle 6 alle 22; 30 dB (A) dalle 22 alle 6
- spazi per il soggiorno e lo studio: 50 dB (A) dalle 6 alle 22; 40 dB (A) dalle 22 alle 6
- spazi diversi dell'alloggio: 55dB (A) dalle 6 alle 22; 45dB (A) dalle 22 alle 6

Le singole parti degli edifici ed i relativi impianti devono essere comunque provviste di adeguata protezione acustica in modo che l'indice di valutazione dell'isolamento acustico misurato in opera risulti inferiore ai seguenti valori:

- chiusure esterne opache 40 dB
- chiusure esterne trasparenti complete di telai e cassonetto 26 dB
- griglie e prese d'aria 20 dB
- chiusure interne rivolte verso locali destinati alla circolazione orizzontale e verticale 36 dB

- chiusure interne rivolte verso locali destinati ad attività artigianali, commerciali, etc, e comunque rumorose 47 dB

* Definizione

dB (A) indica il livello equivalente alla pressione sonora LA ponderato in funzione della frequenza secondo la curva A definita dalle norme IEC 179 (vedi tabella allegata).

ART. 3.2.5 - Requisiti illuminotecnici

Fermo restando quanto disposto all'articolo 5 del D.M.5.7.75, i requisiti illuminotecnici si intendono soddisfatti qualora in ogni locale dell'edificio si abbiano condizioni di illuminazione compatibili con le esigenze di attenzione e di comfort visivo.

Il fattore medio di luce diurna negli spazi chiusi degli alloggi, con l'eccezione dei locali di cui al comma successivo, deve essere $\geq 2\%$ e la superficie apribile delle chiusure esterne trasparenti, misurata al lordo dei telai delle finestrate, non deve essere inferiore ad $1/8$ della superficie di calpestio del locale corrispondente.

I livelli di illuminamento dei locali di pertinenza dell'alloggio, dei locali di servizio e degli spazi destinati alla circolazione è soddisfatto se il fattore medio di luce diurna risulta $\geq 1\%$.

Fermo restando il rispetto dei valori di cui ai commi precedenti, il livello di illuminamento per i diversi tipi di attività o di ambiente deve rispettare i valori di cui alla tabella allegata al presente articolo.

L'illuminazione diurna naturale indiretta o l'illuminazione diurna artificiale sono ammesse:

- per i locali destinati ad uffici la cui estensione non permetta l'adeguata illuminazione naturale delle superfici di utilizzo;
- i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative e tutti i pubblici esercizi in genere;
- i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale;
- i locali destinati a servizi igienici, spogliatoi, antibagno
- il "posto di cottura" di superficie inferiore a mq 4,00 ed in diretta comunicazione con altro locale di soggiorno dotato di illuminazione diretta;
- gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale delle persone e delle cose;
- i locali non destinati allo stazionamento di persone;

Aperture di superficie minore per l'illuminazione naturale diurna sono ammesse in edifici esistenti qualora questi siano soggetti al solo restauro conservativo o a ristrutturazione che non consenta, per la salvaguardia dei caratteri tipologico-ambientali dell'opera, modifiche delle aperture stesse.

Fermo restando quanto disposto al precedente comma, tutte le chiusure trasparenti degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che ne consentano la schermatura e l'oscuramento.

I servizi igienici di qualsiasi dimensione, e le cucine di dimensione inferiore a mq 6.00 potranno essere illuminati artificialmente e dotati di ventilazione forzata.

Negli edifici ricadenti nelle zone classificate A ai sensi del D.M 1 aprile 1968 n. 1444, per gli edifici vincolati ai sensi della l. 1089/39 e della l. 1497/39; ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39 o della l. 431/85; inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. "c" e "d" della l. R. 59/80, quale deroga ai predetti requisiti, nei casi di interventi di recupero, sono considerati abitabili o agibili, i locali che pur presentando un rapporto di areo-illuminazione inferiore a quello fissato dalle norme vigenti non sono adeguabili per ragioni di tutela architettonica, tipologica e strutturale, purché su dichiarazione di un tecnico abilitato sia dimostrata l'impossibilità di adottare soluzioni diverse.

TABELLA 1-LIVELLO DI ILLUMINAMENTO MINIMO E MASSIMO PER AMBIENTE E FUNZIONE SVOLTA

Attività/ambienti	Illuminamento in lux	
	minimo	massimo
Lavori richiedenti scarsa precisione	30	60
Vestiboli, corridoi, scale, depositi,	45	90
Camere da letto, bagni, WC Cucine, sale da pranzo, camere per bambini	75	150
Lettura intermittente, sale da ricevimento, uffici informazioni, archivi, saloni	90/120	180/240
Lettura prolungata su carta molto bianca	200	400
Disegno artistico, confezioni, magazzini Lettura professionale di giornali	300	600
Sale per disegno (tavoli), ambienti di Tipografia (piccoli caratteri), biancheria (tessuti scuri)	450	900
Lavori di alta precisione	750	1500
Lavori di altissima precisione	1500	3000

ART. 3.2.6 - Requisiti distributivi e dimensionali

Fermo restando quanto stabilito agli articoli 1, 2 e 3 del D.M. 5.7.75, i requisiti di cui al presente articolo si intendono soddisfatti quando:

- l'altezza media dei locali destinati alla residenza non è inferiore a m 2,70 e la minima distanza tra il pavimento e il soffitto finito non è inferiore a m 2,20; l'altezza media dei servizi igienici, dei locali antibagno, degli spogliatoi e degli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale non è inferiore a m 2,40.

Tali dimensioni possono essere ridotte rispettivamente a m 2,55 e m 2,20 qualora si tratti di un edificio esistente soggetto a restauro conservativo o a ristrutturazione con salvaguardia dei caratteri ambientali e comunque in tutti i casi di recupero del patrimonio edilizio esistente con esclusione di quegli interventi che prevedano l'incremento del numero dei piani.

Nel caso di realizzazioni di sopralcature destinate alla permanenza di persone all'interno dei vani di abitazione queste non devono superare in superficie il 40% della superficie di calpestio del vano sul quale si aprono e distare almeno m 2,20 sia dal pavimento finito sia dal soffitto finito soprastante.

Non si considera nel calcolo delle altezze interne la presenza di eventuali controsoffittature soltanto nel caso che queste siano del tipo "aperto".

Ferme restando le altre disposizioni nazionali e regionali si assume la classificazione degli alloggi di cui all'allegata tabella come riferimento per le prescrizioni seguenti:

- In tutti gli alloggi dovrà essere prevista una distribuzione interna in grado di assicurare sufficienti livelli di autonomia alle persone adulte e/o anziane conviventi con la coppia capofamiglia;
- Dovrà essere previsto inoltre uno spazio di servizio destinato al lavaggio e asciugatura indumenti e biancheria. Quest'ultima attività di asciugatura dovrà essere svolta preferibilmente in apposito spazio aperto e coperto, collegato al precedente ed appositamente schermato alla vista dall'esterno.
- Negli alloggi medi e grandi lo spazio cucina dovrà consentire anche limitate attività di consumo dei cibi.

- Tutti gli spazi individuali "doppi" devono poter ammettere limitate trasformazioni interne.
- Ogni alloggio deve essere provvisto di uno spazio per il deposito (ripostiglio) ad uso esclusivo dell'utente dell'alloggio stesso.
- I servizi igienici che si affacciano sui singoli locali residenziali, con esclusione di quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola stanza da letto, devono essere provvisti di un adeguato disimpegno.

Negli edifici ricadenti nelle zone classificate A ai sensi del D.M 1 aprile 1968 n. 1444, per gli edifici vincolati ai sensi della l. 1089/39 e della l. 1497/39; ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della l. 1497/39 o della l. 431/85; inseriti negli elenchi di cui all'art. 6, par. "c" e "d" della l. R. 59/80, nei casi di interventi di recupero, quale deroga ai requisiti predetti sono considerati abitabili o agibili tutti i locali esistenti aventi allo stato attuale altezza media non inferiore a ml.2.40, e minima non inferiore a m 2.00, purché, su dichiarazione di un tecnico abilitato, sia dimostrata l'impossibilità di adottare soluzioni diverse.

TABELLA 1- CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLOGGI

Categoria (1)	Taglio dimensionale (6)	Sup.utile abitabile di riferimento (2)	Posti letto	Camere da letto (3)	Incid.za max disimpegni	Rip.gli interni mq.	Servizi (5)	Loggia o balcone (4)	Rip.gli esterni (7)
Alloggi Piccoli	A	30	1	-	-	-	B	2	-
	B	45	2	L	5%	1	B	2	4
Alloggi Medi	C	55	3	L+I	8%	1,5	B	3	4
	D	65	4	2+L-	10%	2	B	3	5
	E	75	4	L+2I	10%	2,5	B*	4	5
			5	2L+I	10%	2,5	B*	4	5
Alloggi grandi	F	85	5	2L+I	10%	3	B+s	4	6
	G	95	6	3L	10%	3	B+s	4	6
			6	3L	10%	3	B+s	4	6
			7	3L+I	10%	3,5	B+s	4	6

Fonte: Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n°9 del 18.02.1981

ART. 3.2.7 - Requisiti relativi all'accessibilità e alla praticabilità

I requisiti di cui al presente articolo si intendono soddisfatti in tutti i casi in cui è salvaguardata l'attitudine di un elemento spaziale o di una unità tipologica ad essere raggiungibile e praticabile, in particolare dalle persone portatrici di handicap temporaneo o permanente.

A tal fine devono essere assicurati gli standards dimensionali e le prescrizioni di cui alla legge n°13 del 9.01.1989 e relativi decreti di attuazione.

Gli accessi, le rampe, i giardini ed in generale gli spazi privati destinati alla circolazione delle persone, interne ed esterne agli edifici, debbono essere illuminati anche durante le ore notturne.

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

Gli spazi sotterranei destinati alla sosta dei veicoli devono essere accessibili mediante rampe di forma idonea e pendenza non superiore al 20% e comunque precedute da un tratto orizzontale di almeno m 4,50 di lunghezza antistante il suolo pubblico; le rampe devono essere costruite in materiale antisdrucchiolevole ed essere dotate di opportune fasce dentate in corrispondenza delle tratte rotabili.

I passi carrabili, da realizzarsi a cura e spese dell'edificante sotto la direzione dell'Ufficio Tecnico, in corrispondenza del cordonato del marciapiede sono ammessi alle seguenti condizioni:

- larghezza data dalla dimensione del cancello o dell'apertura del garage maggiorata di 80 cm (40 cm ogni lato), marciapiede smussato;
- distanza dalle intersezioni non inferiore a m 12;
- qualora siano richiesti più passi carrabili contigui, verrà valutata da parte dell'U.T.C. la possibilità di autorizzare e realizzare un unico passo carrabile;
- nelle aree urbane i passi carrabili devono essere visibili da una distanza pari allo spazio di frenata occorrente alla velocità di 50 Km/h;
- La presenza di sistemi automatici di regolamentazione della sosta di autoveicoli non è ostativa al rilascio di passi carrabili. L'Amministrazione Comunale si riserva comunque di valutare caso per caso se sussistano altre condizioni ostative per il rilascio di passo carrabile.

I passi carrabili sono concessi esclusivamente per esigenze di parcheggio o di passaggio degli autoveicoli.

Qualora l'edificio sia contornato da più strade, l'accesso dei veicoli sarà concesso dalla strada di minor importanza.

Potrà essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti non residenziali.

Lo spazio necessario per gli impianti, per la circolazione e per la sosta dei veicoli nelle nuove stazioni di rifornimento di carburante, anche se al servizio di autorimesse, non deve interessare suolo pubblico.

Qualora dette superfici siano ubicate nel sottosuolo al di fuori della proiezione verticale dell'edificio, la copertura delle medesime deve essere ordinariamente sistemata a verde, fatte salve eventuali diverse esigenze da valutare da parte dell'UTC.

E' ammesso l'interramento di silos meccanici: gli eventuali locali per le apparecchiature di sollevamento, a qualsiasi livello ubicati, sono considerati volumi tecnici a tutti gli effetti.

ART. 3.2.8 - Requisiti relativi alla sicurezza, alla riservatezza e alla protezione normale di utenza

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti ad una quota inferiore a m 1,00 rispetto a percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi sono garantiti almeno m 2,00 di rispetto da percorsi pedonali pubblici esterni all'organismo abitativo e almeno m 3,00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi pubblici;
- l'altezza esterna del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso e di sosta pubblici non risulta inferiore a m 1,50 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;
- le scale che collegano diversi alloggi presentano alzate e pedate conformi a quanto indicato nella tabella allegata non hanno alzate aperte nelle rampe rettilinee e i gradini di caposcala e terminali non si sovrappongono a spazi di circolazione ai piani;
- gli spazi di accesso alle scale interne e le zone di raccordo intermedio fra due rampe non sono più strette delle rampe stesse; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e sono evitati distacchi maggiori di cm 12 fra corrimano, parapetto ed elementi del parapetto. Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non devono essere attraversabili da una sfera del diametro di cm 10; E' fatto divieto di manufatti che consentano di essere scalati da parte dei bambini;
- eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm 7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale;
- le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello hanno il senso di apertura verso l'interno del livello superiore;
- i parapetti degli spazi esterni hanno un'altezza non inferiore a m 1,00;
- i davanzali delle finestre hanno un'altezza non inferiore a m 1,00;
- nelle finestre a tutt'altezza i parapetti hanno un'altezza non inferiore a m 1,00;
- l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne è compresa tra m 0,90 e m 1,00 misurati sull'asse della pedata.

Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:

- i percorsi di collegamento con eventuali depositi di combustibile o contenitori di rifiuti solidi sono illuminati;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza compresa tra m 0,90 e m 1,00 ; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto ad un'altezza compresa fra m 0,90 e m 1,00 ; il corrimano in corrispondenza del parapetto non presenta interruzioni tra una rampa e la successiva;
- le rampe di scale di larghezza superiore a m 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.

Per quanto attiene ai percorsi verticali valgono le seguenti prescrizioni:

- 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 parzialmente o totalmente ad uffici;
- la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni diverse;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 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;
- scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte o disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq 0,50 e provvisti di porta metallica;
- ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile. Scale interne " a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m 14,00;
- gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali, compresa la copertura, incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm di spessore;
- in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili; sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

(*)

E' fatto divieto di installare contenitori di GPL (bombole) per uso domestico all'interno degli alloggi.

(*)

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Ogni deroga ammissibile deve essere sottoposta al parere vincolante della Commissione Edilizia o Commissione Edilizia Integrata comunale, ferma restando l'approvazione delle altre autorità competenti (vedi tabella allegata).

ART. 3.2.9 - Locali interrati e seminterrati

Sono considerati locali interrati quelli il cui volume si sviluppa nella totalità al di sotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

I locali interrati non possono essere abitabili.

Sono considerati locali seminterrati quelli il cui volume è situato in parte al di sotto del livello della sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto.

L'uso del seminterrato per abitazione è consentito purché l'altezza di tali locali non sia inferiore a m 2,70 di cui almeno m 1,60 fuori terra su ogni lato e siano rispettati tutti i requisiti specifici degli alloggi esposti nel presente regolamento.

L'uso del seminterrato per locali pubblici, cucine, forni per commestibili, locali di servizio, laboratori, uffici, magazzini di vendita e simili può essere autorizzato a condizioni che:

- il piano di calpestio sia al di sopra del massimo livello delle acque del sottosuolo;
- lo scarico delle acque non dia luogo a rigurgiti;
- l'altezza minima dei locali sia di m 3,00 di cui almeno m 2,00 fuori terra da ogni lato;
- siano adottati tutti i provvedimenti atti a garantire la protezione dall'umidità;
- siano rispettati tutti i requisiti di illuminazione, ventilazione e sicurezza validi per la particolare destinazione d'uso del locale

3.3. REQUISITI TECNOLOGICI

ART. 3.3.1 - Normativa tecnica di riferimento

Al fine di garantire un livello tecnico-qualitativo minimo nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione tutte le opere interessate dal presente regolamento dovranno essere eseguite nel rispetto delle normative tecniche vigenti. Le prescrizioni relative alle unità tecnologiche ed ai corrispondenti elementi tecnici, di cui ai successivi articoli, fanno quindi riferimento alla Normativa tecnica regionale, alle norme UNI, CEI, CNR, etc., ed alle altre disposizioni tecnico-esecutive emanate in forza di legge.

ART. 3.3.2 - Strutture di fondazione

Per quanto riguarda il dimensionamento ed il calcolo delle strutture di fondazione in c.a. e in c.a.p. si fa riferimento alla legge 5.11.71 n°1086 e, per quanto concerne le zone sismiche, alla legge 2.2.74 n°64 e successive integrazioni.

In particolare si richiama la Circolare Ministeriale LL.PP. 14.12.66 n°2635 per ciò che attiene alla relazione geologica da redigersi a norma dell'art. 4 della legge 25.11.62 n°1684 e la Circ. Min. LL.PP. 6.11.67 n°3797 relativa al progetto, esecuzione e collaudo delle opere di fondazione, per quanto ancora in vigore, e il D.M. 21.1.81.

Le fondazioni devono essere eseguite in modo da non trasmettere umidità relativa saliente alle strutture ed agli altri manufatti cui sono collegate.

ART. 3.3.3 - Strutture in elevazione verticali e orizzontali

Per quanto riguarda il calcolo ed il dimensionamento delle strutture in c.a. e c.a.p. e in metallo si fa riferimento al D.M. 3.10.1978 sui carichi nelle strutture, alla legge 5.11.71 n°1086 e, per le zone sismiche, alla legge 2.2.74 n°64 e successive disposizioni.

Inoltre, per le parti non innovate dalle suddette leggi, valgono:

- Circ.Min.LL.PP. 26.2.70 n°6487, Norme tecniche per l'impiego delle strutture in c.a.p.
- C.N.R. UNI 10.11.67, Istruzioni per il calcolo, l'esecuzione e la manutenzione delle costruzioni in acciaio
- C.N.R. A.IV 15.12.70, Istruzioni per il progetto e l'esecuzione delle opere in conglomerato cementizio semplice e armato
- Circ.Min. LL.PP. 11.8.69 n°6090, Norme tecniche per la progettazione, il calcolo, l'esecuzione e il collaudo di costruzioni prefabbricate in zone sismiche e asismiche.

Per quanto attiene ai materiali da impiegare si fa riferimento a:

- D.M. 16.6.76, Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in c.a. normale e precompresso e per le strutture metalliche
- CNR-UNI 10022/74, Istruzioni per l'impiego nelle costruzioni di profilati di acciaio formati a freddo

Per i sistemi costruttivi per i quali è richiesto il certificato di idoneità tecnica da parte del Consiglio Superiore dei LL.PP. questo deve essere allegato alla documentazione di progetto.

Oltre alle norme di cui al presente articolo valgono per le strutture composte di acciaio e calcestruzzo le "Istruzioni per il calcolo e l'esecuzione delle travi composte di acciaio e calcestruzzo", CNR-UNI 10016/71.

Nell'applicazione di acciai diversi da quelli previsti dal D.M. 16.6.1976 o di metalli speciali, deve essere rispettato lo spirito di tale normativa, in modo da garantire alle costruzioni, mediante un'adeguata documentazione teorica e sperimentale, una sicurezza non minore di quella prevista dalla normativa sopraccitata.

In generale, comunque, l'impiego di tecniche costruttive o di materiali per i quali non esiste normativa tecnica italiana o straniera è subordinato alla dimostrazione dell'idoneità dei medesimi da un punto di vista tecnico e sperimentale.

ART. 3.3.4 - Chiusure

Le chiusure orizzontali esterne di copertura devono assolvere alle seguenti funzioni:

- a) protezione degli elementi di tenuta alle intemperie;
- b) tenuta alle intemperie;
- c) smaltimento e raccolta delle acque;
- d) isolamento termico-igrometrico e acustico rispetto agli effetti provenienti dall'esterno;
- e) resistenza statica a tutti i carichi che le riguardano;
- f) calpestio nel caso di terrazze.

In particolare devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

1) Protezione:

deve essere eseguita con materiali inattaccabili dagli agenti atmosferici e chimici presenti nell'atmosfera e per i quali sia di massima prevedibile una durata non inferiore a 20 anni, in assenza di ripristino o manutenzione straordinaria. Tale

garanzia deve essere estesa alle opere compiute in modo da garantire anche i metodi di posa e i materiali di supporto e accessori. Deve avere minima rumorosità alla pioggia battente, alla grandine, etc. Si deve escludere, in attesa di regolamentazione specifica, la protezione affidata a vernici, materiali plastici, di gomma o bitumosi, a metalli ferrosi o non sufficientemente puri, salvo materiali dotati di certificato ICITE per le prestazioni richieste.

Per le coperture piane si devono escludere manti non dotati di strati di scorrimento fra strutture e impermeabilizzazioni e non dotati di strato di protezione superiore qualora questo non sia garantito dal manto di tenuta stesso.

2) Smaltimento e raccolta delle acque

Per tutti i tipi di copertura deve essere previsto un sistema di smaltimento delle acque meteoriche attraverso gronde e pluviali eseguiti con materiali e tecniche di posa tali da garantire una durata non inferiore a 20 anni in assenza di ripristini o manutenzioni straordinarie.

Per ulteriori prescrizioni si veda il successivo articolo 3.3.6.

Nel caso di impiego di materiali metallici è fatto divieto di tecnologie che favoriscono ponti elettro-chimici.

Non è ammessa nelle nuove costruzioni la copertura di locali di abitazione senza intercapedine aerata. In ogni caso dovrà essere evitata la formazione di ponti termici e di fenomeni di condensa in qualunque strato della copertura, così come in corrispondenza del collegamento di quest'ultima con le pareti verticali.

Per le prestazioni di cui ai punti e) ed f) si rinvia a quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Le chiusure orizzontali su spazi esterni assolvono alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) resistenza statica
- c) isolamento termo-igrometrico e acustico

Per quanto riguarda il punto c) la chiusura orizzontale esterna intermedia nella sua parte inferiore, risolta o meno con plafonatura, deve essere tale da garantire l'inattaccabilità da parte degli agenti atmosferici per una durata di almeno 20 anni. Inoltre deve soddisfare i requisiti di isolamento termici e igrometrici di legge anche mediante l'impiego di materiali specifici isolanti, evitando eventuali ponti termici.

Per le prestazioni di cui ai punti a) e b) si rinvia a quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Le chiusure orizzontali inferiori possono essere:

- di separazione tra uno spazio abitabile ed una intercapedine con struttura di solaio o tavellonato poggiante su muricci (gattaiolato)
- direttamente poggiate sul terreno tramite massetto su vespaio

Esse assolvono alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) resistenza statica
- c) isolamento termo-igrometrico

Per le prestazioni di cui ai punti a) e b) si veda quanto prescritto all'articolo 3.3.3.

Per quanto riguarda il punto c) la chiusura a terra deve assicurare, nel suo insieme e nei materiali a più diretto contatto con l'esterno o con il suolo, l'impermeabilità e l'imputrescibilità alle acque presenti per imbibizione, per scorrimento o per condensa.

Fermo restando quanto già prescritto al precedente articolo 3.2.1(Igiene del suolo), tutti i muri controterra che interessano l'edificio devono essere impermeabilizzati.

I vespai devono essere aerati e drenati.

Le chiusure verticali si distinguono in:

- 1) pareti verticali opache
- 2) pareti verticali trasparenti o infissi esterni verticali

Le chiusure di cui al punto 1) devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) finitura esterna e sua conservazione nel tempo
- b) resistenza statica
- c) isolamento termo-igrometrico
- d) isolamento acustico da rumore trasmesso per via aerea
- e) impermeabilità all'acqua
- f) finitura interna

Per il punto a) vale quanto prescritto all'art. 3.3.7.

Per il punto b) vale quanto indicato al precedente articolo 3.3.3 sia nel caso di funzione portante che portata, anche tenendo conto delle sollecitazioni straordinarie, come urti, vibrazioni, etc.

Per i punti c) e d) la parete deve rispondere ai requisiti di cui rispettivamente agli articoli 3.2.3. e 3.2.4

In caso di soluzioni prefabbricate è necessario documentare la rispondenza con certificato di prova condotta in regime termico variabile sinusoidalmente nelle 24 ore, oltre che in regime statico di trasmissione del calore.

Per il punto e) la parete deve essere nel suo insieme impermeabile all'acqua scorrente sulla superficie, alla pioggia battente anche in presenza di vento con un valore della pressione dinamica sulla facciata bagnata pari a 50 Kg/mq/.

Per il punto f) valgono le prescrizioni di cui all'art.3.3.7. Sulle pareti devono poter essere infissi chiodi o viti che consentano un carico minimo a rottura di 50Kg.

Le pareti verticali trasparenti (infissi esterni), fermo restando il rispetto delle norme UNI 7518/7525, delle norme UNI-EN e delle direttive comuni UE Atc-ICITE per l'accettazione delle finestre, devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) illuminazione e oscuramento
- b) requisiti termoigrometrici e di areazione
- c) sicurezza
- d) facilità d'uso e manutenibilità

Per quanto attiene al punto a) devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.3.2.5.

Per il punto b) valgono le prescrizioni di cui all'art.3.2.3.

Per il punto c) valgono le prescrizioni di cui all'art. 3.2.8; i vetri devono essere di spessore adeguato alle dimensioni degli infissi. Questi ultimi, qualora maggiormente esposti agli urti, devono essere costituiti da vetro retinato o del tipo stratificato antisfondamento.

Per il punto d) vale quanto disposto all'art. 3.2.8.

Tutti gli infissi devono essere di facile uso con manovra consentita a mano da una persona in piedi.

Per le finestre e le porte-finestre non sono ammessi vetri "a infilare" ma esclusivamente vetri fissati con listello fermavetro e adeguata sigillatura.

Le chiusure verticali esterne controterra devono assolvere alle seguenti prestazioni:

- a) resistenza statica
- b) protezione termoigrometrica
- c) impermeabilità all'acqua
- d) finitura interna

Per il loro impiego vale quanto già prescritto in particolare agli articoli 3.2.1., 3.3.2. e al presente articolo.

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere effettuati nel rispetto del presente articolo; si potrà derogare da queste disposizioni solo quando si dimostri che non possono essere tecnicamente applicate.

ART. 3.3.5 - Partizioni

Le partizioni orizzontali interne (solai, soppalchi o infissi interni orizzontali) devono assolvere alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) isolamento acustico
- c) resistenza statica
- d) impermeabilità all'acqua

Per quanto indicato al punto a) valgono le successive prescrizioni descritte all'art.3.3.7.

Per quanto al punto b) valgono le disposizioni di cui all'art.3.2.4.

Per quanto al punto c) valgono le disposizioni di cui all'articolo 3.3.3.

Il requisito di cui al punto d) è espressamente richiesto nel caso di solai corrispondenti a locali in cui vi siano fonti di erogazione idrica (servizi igienici, cucine, lavanderie) con conseguente possibilità di versamento e ristagno dell'acqua sul pavimento. E' pertanto richiesta la installazione sotto quest'ultimo di apposito manto impermeabile.

Le partizioni orizzontali esterne (balconi e logge, ballatoi, passerelle) e le partizioni inclinate (rampe, scale, pianerottoli) assolvono in genere a funzioni analoghe a quelle delle partizioni orizzontali in genere. Dovranno comunque presentare caratteristiche di antisdrucchiolevolezza nonché di resistenza statica adeguate alla concentrazione di elevati carichi dinamici.

Per quanto riguarda l'impermeabilità essa dovrà essere garantita nelle zone ove siano prevedibili versamento e ristagno di acque.

In particolare le logge e i ballatoi dovranno essere muniti di adeguato bocchettone di scarico raccordato alla rete di raccolta delle acque meteoriche.

Le partizioni verticali interne (pareti, infissi, elementi di protezione) devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) finiture superficiali
- b) isolamento acustico
- c) manutenzione

Per il punto a) valgono le prescrizioni di cui all'articolo 3.3.7. Sulle pareti devono essere consentite in ogni punto infissioni di chiodi o viti che ammettano un carico appeso con valore di rottura non inferiore a 50 Kg.

Sulle superfici di locali dove sono sistemati apparecchi di erogazione di acqua i divisori devono essere rivestiti per un'altezza non inferiore a m 1,50 per le cucine e m 1,80 per i bagni.

I rivestimenti devono rispondere ai requisiti di cui all'art. 3.3.7.

Per il punto b) valgono le norme di cui all'art.3.2.4. Gli infissi interni devono essere in grado di attenuare i rumori trasmessi per via aerea in misura pari al 50% di quella richiesta per i divisori fissi.

I divisori prefabbricati devono essere continui in altezza ed essere contrastati tra pavimento e intradosso del solaio senza creare ponti acustici.

I divisori nel loro insieme devono avere durata pari a quella dell'intero edificio.

Tutti i serramenti devono essere di facile manovrabilità e di congrua durata e comunque devono essere tali da consentire un solido fissaggio ai divisori e, contemporaneamente, una facile removibilità e sostituzione.

ART. 3.3.6 - Impianti di fornitura servizi

(modificato con delibera n. 72/CC/08)

1) Impianto e rete di distribuzione idrica

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

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi; in tal caso l'apertura del pozzo dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione competente oltreché da quella Comunale previ gli opportuni accertamenti, su parere favorevole del coordinatore A.U.S.L. e dell'Ufficio Tecnico comunale, salve le ulteriori autorizzazioni di legge

Usi industriali: agli insediamenti industriali l'Amministrazione comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici.

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

Nella realizzazione degli impianti devono essere rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:

- l'impianto deve essere progettato tenendo presente la necessità di evitare vibrazioni e rumori comunque causati. valgono, per quanto attinenti, le norme di cui all'articolo 3.2.4.
- le tubazioni devono essere opportunamente rivestite in modo da evitare il fenomeno della condensa (acqua fredda) e da ridurre al massimo quello della dispersione di calore (acqua calda); nel caso di impianto indiretto, o qualora si renda necessario l'uso di serbatoi d'acqua, questi, collocati in apposito locale, debbono poggiare su mensole sollevate da terra di almeno 30 cm. Le tubazioni poste all'interno del locale debbono essere facilmente ispezionabili e, se poste in vista, debbono essere distanziate dalla parete di almeno 5 cm.
- particolari accorgimenti debbono essere usati per quanto concerne l'isolamento termico delle tubazioni e ciò affinché in alcun modo l'acqua possa gelare all'interno di quest'ultima.
- tutti gli elementi di controllo dell'impianto idrico debbono essere di facile agibilità e non debbono presentare complessità di manovra: per facilitare lo svuotamento dei tubi o per sezionare l'impianto in caso di necessità o di trasformazioni o di ampliamenti, si deve porre nel punto più basso di ogni colonna montante per ogni derivazione una saracinesca di intercettazione.
- le reti di distribuzione e di adduzione debbono avere una congrua durata. Gli accessori, le saracinesche, etc., debbono essere tali da consentire una facile manutenzione e sostituibilità.

- la distribuzione e l'adduzione di acqua potabile deve essere realizzata con rete diretta e non attraverso serbatoi salvo che per insufficiente pressione sia necessario installare un impianto di sollevamento (autoclave).

2) Impianti di scarico e di allontanamento

Tutti gli impianti di depurazione, pre-trattamento e relative canalizzazioni devono essere realizzati in proprietà privata.

a) Insediamenti civili

Gli scarichi di acque reflue domestiche che recapitano in reti fognarie sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dal soggetto gestore del servizio idrico integrato ed approvati dall'autorità d'ambito competente.

Tutte le canalizzazioni e le opere accessorie devono essere impermeabili alla penetrazione di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno; devono essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse, nonché essere in numero ed ampiezza sufficiente a ricevere e smaltire i materiali di scarico.

Le acque saponose raccolte da ogni singolo apparecchio igienico-sanitario debbono confluire a mezzo tubazioni di materiale plastico (o materiale avente proprietà e caratteristiche similari) resistente alla temperatura di 120° C e del diametro di 27/32 mm (35/40 per le docce) singolarmente per ciascun apparecchio oppure tramite un collettore del diametro minimo 40/46 mm alle relative colonne di scarico.

Le colonne di scarico, escluse quelle delle acque nere, debbono avere alla base un pozzetto sifonato ispezionabile, collegato a mezzo di idonea tubazione, al collettore principale o pubblico.

Le acque nere provenienti dai WC debbono essere immesse in propria separata colonna di scarico a mezzo di bocchettoni di raccolta in materiale plastico resistente alla temperatura di 100.C o in materiali aventi proprietà e caratteristiche similari.

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando si dimostri che non possono essere tecnicamente applicate.

Ciascuna colonna di scarico dovrà proseguire con tubazioni dello stesso diametro fino al di sopra del piano di copertura per consentire la ventilazione dello scarico stesso (ventilazione fumaria).

Inoltre ciascuna fossa settica, ove prevista, dovrà essere provvista di una ulteriore canna di ventilazione indipendente del diametro minimo di mm 100/110 da prolungare oltre il piano di copertura.

I terminali di dette canne dovranno essere raccolti e protetti da apposito torrino.

Le condutture interrate delle acque nere dovranno essere provviste di raccordo ispezionabile a vite nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello o la confluenza di più condutture.

La realizzazione delle opere di raccolta e allontanamento all'interno delle proprietà private dovrà essere eseguita con le seguenti modalità:

- i collettori verticali devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tratto di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; i collettori delle acque reflue devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrate alla camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque nere, le condutture interrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata.
- i collettori verticali delle acque nere verranno collegati alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno impartite dall'Ufficio Tecnico comunale e dalla società di gestione del ciclo integrato delle acque in sede di rilascio del Permesso di Costruire o di presentazione della Denuncia di Inizio Attività

Detti uffici possono vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento previsto.

Nelle località servite da pubblica fognatura collegata all'impianto di depurazione terminale, nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di installare fosse settiche e pozzetti degrassatori nella proprietà privata, condizione da accertare caso per caso da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, lo scarico delle acque nere e delle acque chiare potrà essere collegato direttamente alla fognatura previo impianto di pre-trattamento minimo da concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico e con la società di gestione del ciclo integrato delle acque e da installare su aree pubbliche.

Questa possibilità potrà essere concessa con le procedure e con i limiti di cui all'art. 2.6.2 del R.E.

Nei nuovi insediamenti:

- 1) tutte le acque di scarico provenienti da acquai, docce, bagni, lavandini, lavatoi ed in genere tutte le acque saponose, oleose, contenenti grassi dovranno attraversare pozzetti degrassatori;
- 2) l'ubicazione delle fosse settiche bi-tricamerale deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro dai muri di fondazione;
- 3) le fosse settiche devono essere impermeabili e dimensionate in proporzione al numero degli abitanti serviti (o abitanti equivalenti nel caso di servizi igienici destinati ad insediamenti diversi da quelli residenziali);
- 4) per gli edifici di civile abitazione gli abitanti serviti sono così calcolati: volume dell'edificio in mc. diviso 100;
- 5) lo scarico idrico proveniente da edifici con destinazione d'uso diversa da quella abitativa può essere confrontato con lo scarico prodotto da una persona durante gli usi abitativi. In questo caso si ottiene un risultato che viene espresso in abitanti equivalenti (AE)

Allo scopo di individuare la potenzialità degli scarichi idrici di attività di servizio, assimilate a domestiche, si applicano i seguenti rapporti:

<i>attività</i>	<i>calcolo AE</i>
Albergo o complesso ricettivo senza ristorazione ad eccezione della 1 ^a colazione	AE = potenzialità ricettiva / 4
Albergo o complesso ricettivo con ristorazione	AE = potenzialità ricettiva / 2
Ristoranti, trattorie, ecc.	AE = (coperti + addetti) / 4
Bar, circoli, club, pub, ecc.	AE = frequentatori giornalieri / 15 + addetti / 6
Discoteche, sale da ballo, sale giochi, ecc.	AE = potenzialità ricettiva / 20 + addetti / 6
Cinema, teatro, stadi sportivi (spettatori), musei	AE = potenzialità ricettiva / 30 + addetti / 6
Case di riposo (senza cure mediche)	AE = degenti + addetti / 5
Uffici, esercizi commerciali	AE = addetti / 6 + frequentatori giornalieri / 30
Industrie ed artigiani per i soli reflui derivanti da servizi	AE = addetti / 4
Scuole	AE = (alunni + addetti) / 5
Palestre e spogliatoi sportivi	AE = potenzialità ricettiva / 4

- 6) le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero di abitanti serviti o di abitanti equivalenti serviti; per ogni abitante servito/abitante equivalente dovrà essere previsto un volume pari a 0,25 m³. Il volume complessivo della fossa settica comunque non dovrà mai essere inferiore a 1,00 m³ per camera.

Negli interventi di recupero edilizio l'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione verrà valutata caso per caso. Le fosse settiche prima di venir attivate debbono essere completamente riempite d'acqua.

E' fatto divieto di immettere nei manufatti destinati alla depurazione dei liquami scarichi di acque meteoriche.

I discendenti delle acque meteoriche, di numero e sezione adeguati alla quantità d'acqua da scaricare, posti all'esterno dell'edificio, debbono essere opportunamente fissati ai componenti delle chiusure orizzontali e verticali.

Detti discendenti, per un'altezza di almeno 2,00 m dal suolo, debbono essere realizzati con materiali resistenti ad eventuali azioni d'urto.

Qualora i discendenti interessino facciate prospicienti spazi pubblici, salvo quanto previsto dalle prescrizioni particolari per le zone C, debbono essere posti entro cassette di isolamento nella muratura o comunque non sporgenti per un'altezza di almeno 4 metri dal suolo.

Ciascun discendente deve avere alla base un pozzetto sifonato ispezionabile e collegato attraverso la rete orizzontale al collettore principale o a quello pubblico.

E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque meteoriche acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza con altre acque di rifiuto sarà consentita solo in corrispondenza del citato pozzetto finale di ispezione.

In assenza di fognatura le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate e allontanate verso colatoi o corsi d'acqua evitando impaludamenti o danni alle proprietà circostanti.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura gli scarichi degli insediamenti devono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni minime e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella normativa di riferimento.

Le caratteristiche dell'impianto di smaltimento sono parte integrante del progetto edilizio (Permesso di Costruire o D.I.A.)

3) Impianti igienici e idrosanitari

Ogni alloggio di nuova costruzione o di ristrutturazione deve essere dotato di almeno un servizio igienico completo (WC, lavabo, vasca o doccia, bidet).

Tutti i locali destinati ad attività commerciali, artigianali, professionali e a pubblici ritrovi o esercizi devono essere dotati di almeno un servizio igienico costituito da WC e lavabo.

Tutti gli edifici destinati ad attività produttiva devono essere dotati di sufficiente numero di servizi igienici (WC, lavabi, docce) a seconda del numero degli addetti e dell'attività svolta, fermo restando quanto disposto dal DPR 19.3.56 n°303 e comunque di almeno:

- un lavabo ogni 10, o frazione, persone occupate per turno;
- un vaso igienico e una doccia ogni 20, o frazione, persone occupate per turno.

L'accesso ai servizi igienici da locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande deve avvenire tramite adeguato locale filtro (antibagno).

Le dimensioni minime ammesse sono:

superficie mq 2,00
lunghezza m 1,00
altezza m 2,40

Per i requisiti relativi ai pavimenti si veda quanto prescritto all'art. 3.3.7.

Per i requisiti relativi ai rivestimenti si veda quanto prescritto al precedente art. 3.3.5.e al suddetto art. 3.3.7.

Nel caso di ventilazione diretta l'apertura minima deve essere mq 0,50.

Nel caso di ventilazione forzata deve essere prevista per ogni servizio una canna di ventilazione indipendente del diametro di 120 mm con elettroventilatore, collegata all'esterno, al di sopra della copertura.

Gli apparecchi sanitari devono essere conformi alle norme UNICERAB 4542-4543 del luglio 1960.

I WC devono essere forniti di apparecchi di cacciata d'acqua di portata non inferiore a 6/8 litri d'acqua, salvo gli orinatoi che saranno muniti di sistema di lavaggio a velo d'acqua continuo.

Tutti i tubi di scarico dei singoli apparecchi devono essere muniti di sifone idraulico.

Nei WC dotati di sifone ventilato la conduttura di areazione dovrà essere collegata con apposita colonna verticale di ventilazione sfociante sulla copertura.

4) Impianti di areazione

L'aspirazione dovrà essere indipendente per ciascun utilizzo con ventilatore individuale ad inserimento manuale; nei WC l'inserimento dovrà essere automatico, collegato all'accensione della luce elettrica o all'apertura della porta.

Le canalizzazioni dovranno garantire sufficiente estrazione d'aria ed evitare la reintroduzione di odori in locali estranei. L'impianto dovrà garantire sicurezza ed igiene conformi alle norme vigenti ed alle generali condizioni di benessere degli abitanti, in particolare sotto l'aspetto acustico ed igrotermico.

Tuttavia in questi casi, come pure in quelli del condizionamento, il Responsabile del Servizio Urbanistica potrà, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

In ogni caso, alla domanda di concessione e/o di autorizzazione deve essere allegato uno schema dell'impianto e, ove del caso, il progetto esecutivo del medesimo.

5) Impianti termici

Fermi restando gli adempimenti in ordine alle autorizzazioni di legge da parte del Comando provinciale VV.FF., gli impianti termici dovranno corrispondere oltre che alle disposizioni delle leggi 26.7.65 n°996, 13.7.66 n°615 e 9.1.1991 n°10, e relativo regolamento d'attuazione.

Sono inoltre da osservare per le parti ancora in vigore:

- Norme UNI 5364 del febbraio 1964
- D.P.R. 412 del 26.08.1993
- L. 5.3.1990 n.46 e s.m.i

Gli impianti devono essere sezionabili con valvola alla base e rubinetto di svuotamento per consentire eventuali sostituzioni o riparazioni.

I collettori percorrenti piani scantinati, cunicoli e locali abitati normalmente non riscaldati devono essere perfettamente isolati e quindi rivestiti con idoneo materiale coibente finito esternamente con materiale plastico.

Tali materiali devono essere resistenti al fuoco.

Nel caso di tubazioni di collegamento poste in opera entro cunicoli questi dovranno essere in muratura o in c.a. ed essere dotati di adeguata pendenza per permettere lo scorrimento dell'eventuale acqua di infiltrazione.

Le coperture di detti cunicoli dovranno essere in grado di sopportare i necessari sovraccarichi.

I cunicoli dovranno essere opportunamente impermeabilizzati.

In ogni caso dovrà essere prevista un'efficiente protezione catodica delle tubazioni.

Per quanto attiene alle derivazioni interne ed ai corpi scaldanti devono essere impiegati metalli compatibili che non diano luogo a fenomeni di corrosione di natura ionica.

Per quanto riguarda la posizione delle caldaie, queste potranno essere collocate all'esterno, ma dovranno essere schermate da setti murari, oppure poste al disotto dei parapetti in muratura. La stessa prescrizione si applica anche alle batterie di refrigerazione.

Per quanto riguarda le centrali termiche si prescrive quanto segue:

Centrali termiche a combustibile liquido:

a) Locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, detti locali devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva

non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale nel caso di impianto con potenzialità fino a 100.000 kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

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

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine, etc. (definite ai sensi della legge 25.7.56 n°860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al DPR 22.12.70 n°1391 e successivi adeguamenti.

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

b) Locali destinati al deposito di combustibili: devono avere areazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore ad 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di mq 0,50. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il passaggio dell'aria.

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

c) Camini e canali da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli articoli 6 e 7 del DPR 1391/1970 ed alla relativa normativa regionale vigente in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, etc.

Centrali termiche a gas di rete:

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

a) Ubicazione ed areazione: gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone; inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere aerati permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari ad 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di mq 0,50. Almeno 1/3 della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento.

b) Accessi: il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno.

c) Dimensioni del locale: l'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1,00.

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

Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL)

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

E' fatto divieto di apparecchi a fiamma libera in ambienti sprovvisti di aperture all'esterno.

6) Impianto elettrico e di illuminazione

Tutte le reti di distribuzione e gli apparecchi elettrici dovranno essere conformi alle norme UNI CEI. L'impianto dovrà essere conforme alla L. 5.3.1990 n° 46 e relativi regolamenti d'attuazione.

Si richiamano inoltre le norme generali di prevenzione degli infortuni di cui al DPR 19.3.56 n°303, nonché le norme per gli impianti centralizzati d'antenna (a cura dell'ANIE).

L'impianto deve essere previsto con reti distinte e separate a seconda dell'uso (luce, usi domestici, forza motrice).

Per i materiali che non riportino la garanzia dell'Istituto del Marchio della Qualità occorre esibire adeguati certificati di prova rilasciati da laboratori ufficialmente riconosciuti.

L'impianto elettrico dovrà essere previsto nel rispetto delle prescrizioni anzidette, anche se del tipo a linee prefabbricate.

I coperchi delle scatole di derivazione devono essere fissati esclusivamente mediante viti oppure con griffe ad espansione ed essere costituiti da materiale incombustibile e comunque autoestinguente.

I tubi protettivi dei conduttori devono essere ininflammabili, agevolmente sfilabili e reinfilabili e di sezione tale da consentire l'aumento della sezione o del numero dei conduttori installati.

Il quadro di controllo generale deve essere posto in apposito vano, sentito comunque il parere dell'ENEL e nel rispetto delle norme di sicurezza.

I quadri di controllo parziale devono essere posti singolarmente in appositi vani o nicchie e distribuiti in funzione del comando di controllo della sezione di impianto cui sono destinati.

Le prese di corrente (normale e forza motrice) debbono essere del tipo di sicurezza e installate in tutti gli ambienti in adeguato numero, stabilito tenendone presenti le particolari esigenze.

Le caratteristiche illuminotecniche degli apparecchi illuminanti debbono risultare da apposito collaudo che tenga conto dell'esigenza di ogni singolo spazio dell'edificio. Le caratteristiche tecnologiche, meccaniche ed elettriche debbono essere tali da assicurare l'efficiente funzionamento dell'apparecchio luminoso nel rispetto delle norme di sicurezza.

Deve inoltre essere garantita la massima facilità di montaggio, pulitura e sostituzione delle lampade e degli accessori, nonché la loro manutenzione in stato di efficienza senza particolari esigenze.

7) Impianto gas

Nell'esecuzione dell'impianto devono essere osservate tutte le norme impartite dalla società erogatrice, quelle relative alla sicurezza ed alla protezione infortuni e a tutte le altre disposizioni di legge in materia.

Nel caso di impianto a gas liquido in bombole individuali queste dovranno essere installate in apposito alloggiamento posto in uno spazio all'aperto di servizio della cucina e collegate con impianto fisso al punto di utilizzazione.

8) Impianto di telecomunicazione

L'impianto telefonico deve essere installato nel rispetto delle istruzioni fornite dal gestore del servizio in conformità alle norme CEI, alle norme per la sicurezza degli impianti ed alle altre norme vigenti in materia.

Gli impianti citofonici devono essere del tipo sfilabile.

Gli impianti radio TV devono essere dotati di antenna centralizzata ed essere del tipo sfilabile.

9) Impianti di elevazione

Per gli ascensori e i montacarichi devono essere rispettate le disposizioni di cui a:

- Legge 24.10.42 n°1415
- DPR 24.12.51 n°1767
- DPR 27.4.55 n°547
- DPR 29.5.63 n°1497
- Circolare Ministeriale 29.4.66 n°80
- Circolare Ministeriale 5.12.66 n°89

nonché ogni altra disposizione in materia di protezione antinfortunistica;

Eventuali interventi di ristrutturazione dovranno essere attuati nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo. Ogni deroga ammissibile per interventi di restauro, risanamento o ristrutturazione che comportino il rispetto dei caratteri morfologici dell'edificio deve essere sottoposta al parere vincolante della Commissione Edilizia comunale, ferma restando l'approvazione delle altre autorità competenti.

ART. 3.3.7 - Finiture

Si definisce finitura dell'edificio l'insieme dei materiali e dei componenti che formano la parte superficiale dell'edificio rendendola pronta all'utilizzo nel rispetto delle condizioni di abitabilità previste dalle presenti norme.

Le definizioni seguenti, riferite a tecnologie tradizionali, non escludono l'impiego di finiture diverse da quelle indicate, sempreché il livello qualitativo delle stesse risulti comunque rispondente ai requisiti richiesti.

1) Pavimenti

I pavimenti devono soddisfare alle seguenti funzioni:

- a) calpestio
- b) isolamento acustico
- c) sicurezza
- d) conservazione

Per il punto a) il requisito si intende soddisfatto quando i pavimenti dei vari ambienti sono rispondenti alla classificazione UPEC adottata dall'ICITE nelle "Direttive comuni per l'agrément delle pavimentazioni".

Per il punto b) si fa riferimento al precedente articolo 3.2.4 e a quanto prescritto dalla Circ. Min. LL.PP. n°1769 del 30.4.1966.

Per il punto c) il requisito si intende soddisfatto quando siano stati adottati tutti gli accorgimenti necessari per garantire tali condizioni. In particolare devono essere evitati avvallamenti, sconnessioni, distacchi ed adottati materiali antisdruciolevoli per i gradini e le rampe delle scale.

Per il punto d, oltre le prestazioni di durata indicate nelle citate direttive UEAtc-ICITE, i pavimenti devono offrire soddisfacenti prestazioni di manutenibilità e riparabilità.

I pavimenti devono soddisfare infine a quanto prescritto dalle norme UNICERAB.

2) Intonaci

Fermo restando quanto stabilito al precedente articolo 3.3.4, gli intonaci devono soddisfare ai seguenti requisiti:

a) intonaci esterni:

- resistenza agli agenti atmosferici
- resistenza agli agenti inquinanti e di degrado
- resistenza agli effetti del gelo
- resistenza agli attacchi biologici (muffe, insetti)

b) intonaci interni:

- resistenza all'acqua e all'umidità indipendentemente dai rivestimenti
- possibilità di infissione di chiodi e ganci.

3) Rivestimenti

I rivestimenti devono essere diversificati a seconda degli ambienti e delle azioni cui vengono sottoposti, al fine di raggiungere il rispetto delle presenti norme.

Tutti i rivestimenti devono essere di facile manutenzione ed essere resistenti agli urti, all'acqua, al distacco.

Oltre a quanto prescritto al precedente articolo 3.3.4 è obbligatorio il rivestimento delle pareti in corrispondenza di fornelli e lavelli fino a m. 1,50 di altezza.

Sono requisiti dei rivestimenti esterni:

- impermeabilità
- resistenza agli agenti atmosferici
- resistenza agli agenti inquinanti
- indeformabilità per effetto del gelo
- inalterabilità dei colori alla luce e all'invecchiamento
- inalterabilità agli agenti chimici della manutenzione.

Per quanto riguarda i rivestimenti murali plastici valgono le prescrizioni contenute nelle "Direttive Comuni per l'Agrément dei rivestimenti plastici" della UEAtc-ICITE.

Sono requisiti dei rivestimenti interni:

- impermeabilità (per cucine e servizi igienici in particolare)
- inalterabilità dell'aspetto e dei colori alla luce e allo invecchiamento
- inalterabilità agli agenti chimici per manutenzione.

4) Tinteggiature

Le tinteggiature devono essere atte ad assolvere alle funzioni di resistenza agli agenti atmosferici e a quelle di conservazione specificatamente richieste per ogni ambiente cui sono destinate.

4. COSTRUZIONI SPECIALI, AGRICOLE E ASSIMILABILI

ART. 4.1 - Costruzioni speciali

Le costruzioni destinate a scuole, collegi, convitti, ospedali istituti di cura, nonché ad uso collettivo in genere, eretti da privati, devono uniformarsi alle norme previste per analoghe costruzioni da parte di enti pubblici, oltre a quelle del presente regolamento, in quanto compatibili.

I progetti relativi agli ospedali e istituti di cura, presentati da enti pubblici, nonché alle case di cura private, dovranno aver riportato l'approvazione delle autorità competenti a norma delle leggi vigenti.

ART. 4.2 - Locali per l'allevamento e il ricovero di animali

Le costruzioni adibite all'allevamento degli animali domestici per l'autoconsumo quali pollai, conigliaie, porcili, colombaie etc. devono essere realizzate in struttura muraria.

I porcili devono distare almeno 10 m. dalle case coloniche e dalle strade, devono essere dotati di sufficienti aperture per consentire un adeguato ricambio d'aria e di mangiatoie e pavimenti ben connessi in materiale impermeabile.

Il pavimento deve essere ben inclinato per facilitare lo scolo delle urine in un pozzetto a perfetta tenuta.

I pollai e le conigliaie devono essere possibilmente distaccati dalla casa colonica; non possono, in ogni caso, essere in diretta comunicazione con i locali di abitazione. Devono essere aerati e tenuti puliti.

Le stalle per vacche da latte ed i ricoveri per ovi-caprini per l'allevamento da latte devono essere dotati di idonei locali attigui destinati alla filtrazione, refrigerazione ed eventuale vendita del latte, nonché al deposito ed alla lavatura dei recipienti con acqua potabile.

In particolare nei ricoveri per allevamenti di tipo misto (latte e carne) il reparto da latte deve essere separato da quello da carne per mezzo di tramezzo murato fino al soffitto, permettendo tuttavia il collegamento tra i due reparti.

Per i ricoveri provvisti di sala di mungitura e locali annessi si deve prevedere che il pavimento e le pareti, almeno fino all'altezza di m. 2,00, siano perfettamente lavabili, che le poste e le corsie non siano sdruciolevoli anche in presenza di acqua, che ciascuna posta sia dotata di pozzetto per la raccolta delle deiezioni e di relativa fognatura; che la fossa del mungitore disponga di una condotta per l'allontanamento delle acque di lavaggio; che il locale sia ben ventilato e che presenti un grado di coibenza termica tale da non provocare condensazioni.

Si deve inoltre prevedere il rivestimento con materiali resistenti all'azione degli acidi, sia nella sala di mungitura sia nella sala del latte.

5. REQUISITI DEGLI SPAZI ESTERNI

ART. 5.1.1 - Progetti unitari di iniziativa pubblica

Al fine della riqualificazione dell'ambiente urbano e della tutela del decoro e dell'igiene pubblica, l'Amministrazione Comunale può promuovere progetti unitari di sistemazione degli spazi pubblici esterni estesi agli edifici ed alle aree prospicienti.

Tali progetti possono riguardare:

- il restauro delle facciate con indicazioni dei colori, dei materiali, degli elementi decorativi, delle tecniche costruttive, etc.;
- i manufatti esterni agli edifici prospicienti spazi pubblici;
- le recinzioni e gli accessi;
- le pavimentazioni;
- le alberature e le sistemazioni a verde;
- l'illuminazione esterna;
- gli elementi dell'arredo urbano.

I progetti possono interessare uno specifico comparto urbano ed essere attuati direttamente dall'A.C. o fornire indicazioni prescrittive per l'attuazione da parte dei privati interessati. Qualora i privati intendano attuare uno degli interventi previsti dal piano di iniziativa pubblica dovranno farne specifico riferimento nella richiesta di autorizzazione, la quale pertanto non dovrà essere corredata della documentazione di progetto di cui ai punti 1) e 2) dell'articolo 2.4.2 del presente Regolamento.

Per gli interventi di cui all'art. 2.1.2. punto c), l'Amministrazione Comunale provvederà a redigere un piano di settore che dovrà contenere almeno:

- 1) Classificazione di tutte le tipologie di installazione a scopo pubblicitario o di informazione, di segnaletica luminescente o meno, di cartellonistica e arredo commerciali, che interessano gli spazi di uso pubblico o collettivo.
- 2) Verifica dell'impatto di queste ultime sul contesto urbano ed extra-urbano, in particolare sugli edifici classificati A1,A2, B1 o inseriti negli elenchi delle costruzioni di valore storico, artistico, ambientale nelle zone A, E, F di cui alla L.R. 21.5.80 n°59.
- 3) Definizione, mediante progetto tipo, delle soluzioni unitarie per l'installazione dei manufatti pubblicitari di cui sopra e formulazione di criteri e modalità nell'uso dei materiali e delle tecnologie e nella scelta delle locazioni.
- 4) Norme attuative.

ART. 5.1.2 - Progetti unitari di iniziativa privata

Nelle zone B1 e B2, in assenza di piano di recupero o in attesa di esso, i privati possono presentare progetti unitari per la sistemazione degli spazi di verde condominiale e privato che prevedano la sostituzione dei volumi precari esistenti con autorimesse e depositi di servizio alle abitazioni non superiori a 30 mc per alloggio, con un'altezza interna massima di m 2,20 e con occupazione del suolo ineditato non superiore al 20%.

I depositi e/o le autorimesse dovranno essere privi di servizi igienici ed avere caratteristiche tipologiche tali da non poter essere trasformati in vani abitativi.

Nel caso di edifici a schiera o seriali i progetti di costruzione di autorimesse o depositi devono proporre soluzioni unitarie con il sistema delle recinzioni e degli accessi.

I progetti devono avere carattere di organicità ed essere estesi all'intero isolato o parti significative di tessuto edificato e devono prevedere la sistemazione di tutta l'area di pertinenza.

Tali progetti possono essere presentati o da tutti i proprietari delle aree e degli immobili compresi nel piano o da uno o da alcuni di essi.

In ogni caso essi costituiscono un pre-progetto unitario la cui approvazione da parte dell'A.C. costituisce condizione indispensabile per il rilascio delle autorizzazioni singole.

ART. 5.1.3 - Elaborati dei progetti unitari di iniziativa privata

In via generale gli elaborati richiesti sono i seguenti:

- 1) rilievo planimetrico generale quotato in scala minima 1/200 esteso all'intera area con l'indicazione di tutte le pertinenze, le essenze arboree ed arbustive, le opere murarie di sistemazione del terreno, le recinzioni, gli accessi, etc.;
- 2) adeguata documentazione fotografica nel formato minimo 10x15;
- 3) progetto delle sistemazioni esterne estese alle pertinenze edilizie in scala minima 1/200 con indicazione delle eventuali demolizioni, delle nuove autorimesse e/o depositi, delle recinzioni, degli accessi, dei percorsi e dei parcheggi, dei materiali impiegati, degli eventuali movimenti di terra e nuove sistemazioni, delle nuove piantumazioni, nonché degli eventuali nuovi impianti ed allacciamenti ai pubblici servizi;
- 4) progetto dei nuovi manufatti edilizi in scala 1/50 con indicazione dei materiali impiegati e delle finiture;
- 5) relazione illustrativa per dimostrare la rispondenza dell'intervento al carattere morfologico e architettonico dell'area, il rispetto delle norme urbanistiche e del regolamento edilizio.

ART. 5.1.4 - Morfologia del terreno

Qualsiasi intervento di iniziativa pubblica o privata che comporti modifiche della morfologia attuale del terreno dovrà essere attuato nel rispetto, per quanto possibile, degli andamenti, delle quote, dei dislivelli e delle opere di sostegno originarie e dovrà tener in particolare conto il sistema delle canalizzazioni agrarie, ove esistenti, e il drenaggio delle acque superficiali, ai fini di un'efficace tutela idrogeologica.

In particolare è vietato modificare l'andamento del terreno con sbancamenti che provochino dislivelli superiori a metri 2,00, misurati sul piano verticale.

NtA-PRG/16

Le eventuali operazioni di sbancamento e di riporto dovranno prevedere un rimodellamento del terreno che riprenda le linee di pendenza del terreno circostante, senza alterazioni brusche della geometria originaria.

Nelle zone di pianura possono essere ammessi movimenti di terra per fornire idonea schermatura alle costruzioni di pertinenza degli edifici (autorimesse e depositi) nel caso siano visibili dalle strade pubbliche.

Qualsiasi progetto che comporti modifiche della morfologia del terreno dovrà essere corredato da planimetrie quotate dello stato esistente e di progetto con curve di livello ad equidistanza non superiore a m. 2,50 e da sezioni in numero e scala adeguata.

ART. 5.1.5 - Recinzioni

Nelle zone A e B sono vietate le recinzioni con elementi prefabbricati in cemento e con reti metalliche; sono ammesse le recinzioni con muri, con siepi, con muri sormontati da siepi appoggiate a sostegni inseriti internamente alle siepi stesse; lungo le strade pubbliche sono ammessi altri tipi di recinzione purché formino un fronte unitario con quelle esistenti o riprendano le forme e i materiali delle recinzioni originarie, con esclusione di eventuali interventi successivi che ne abbiano alterato il tipo.

Nelle zone C le uniche recinzioni ammesse sono quelle con muri, con siepi appoggiate a sostegni inseriti internamente alle siepi o con muri sormontati da siepi; gli eventuali cancelli di accesso dovranno essere realizzati in forme semplici, in metallo verniciato, gli spazi scoperti ad uso condominiale non possono in alcun modo essere suddivisi.

Nelle zone D le uniche recinzioni ammesse sono quelle con siepi, con cancellate e con reti metalliche ad esclusione del tipo a maglia sciolta e con muri di altezza non superiore a metri 1,50, salvo altezze maggiori per prolungamento di quelli esistenti.

Nelle zone E sono ammesse, esclusivamente per recinzioni di spazi di pertinenza delle abitazioni, quando affiancate da siepe coprente sempreverde, quelle costituite da:

- reti a maglia sciolta senza muretti di fondazione, senza elementi di sostegno in c.a. prefabbricato;
 - da staccionate in legno;
 - da siepi di altezza non superiore a metri 1,50;
- con esclusione di ringhiere in metallo.

Le essenze consigliate per le siepi sono le seguenti:

Laurus nobilis (alloro)

Cupressus sempervirens (cipresso)

Arbutus unedo (corbezzolo)

Quercus Ilex (leccio)

Sorbus domestica (sorbo)

Ilex aquifolium (agrifoglio)

Cytisus scoparius (ginestra)

Cornus sanguinea (sanguinella)

Crataegus oxyacantha (biancospino)

Mirtus communis (mortella, mirto)

Punica granatum (melograno)

Cornus mas (corniolo)

Cornus alba (corniolo tartaro)

Ligustrum volgare (ligustro)

Juniperus communis (ginepro)

Rosa canina

In ogni caso non dovranno essere utilizzate specie ed ecotipi diversi da quelli locali.

Le recinzioni in muratura sono ammesse esclusivamente ad integrazione ed in continuità con quelle esistenti, fatta eccezione per le aree boscate dove sono sempre vietate. L'eventuale cancello di accesso dovrà essere realizzato in forme semplici, in ferro o in legno verniciato.

ART. 5.1.6 - Alberatura a verde di arredo

In ogni rilievo dello stato attuale degli spazi esterni è obbligatoria la localizzazione degli alberi di alto fusto e delle piante di medio fusto consolidate con l'indicazione della relativa specie.

E' vietato abbattere gli alberi d'alto fusto esistenti e le piante di medio fusto consolidate fatta eccezione per quelli ricadenti nell'area strettamente necessaria per l'esecuzione dei lavori, per quelli di specie in contrasto con le nuove alberature, per quelli arrecanti danni ai manufatti edilizi (sedi stradali, sistemi smaltimento liquami, fondazioni, percorsi pedonali). In quest'ultimo caso verrà valutata dall'Ufficio Urbanistica l'effettiva necessità dell'abbattimento.

Ogni sistemazione degli spazi esterni dovrà prevedere una congrua quantità di alberi di alto fusto in modo da coprire almeno il 30% dell'area destinata a giardino.

Sono comunque vietati gli alberi inadatti dal punto di vista ambientale e delle dimensioni dell'area disponibile.

Anche le essenze arbustive e l'arredo vegetazionale in genere devono essere scelti tra quelli maggiormente legati all'ambiente tradizionale.

Lungo le strade pubbliche e nei parcheggi dovranno essere piantati alberi con i seguenti criteri:

- a) l'asse dell'alberatura deve distare almeno cm. 40 dal ciglio del marciapiede;
- b) alla base del tronco deve essere lasciato uno spazio non pavimentato di dimensioni idonee;
- c) la distanza dovrà essere relazionata al prevedibile sviluppo della chioma in modo da assicurare una quinta continua;
- d) le alberature consigliate sono le seguenti:

Acer platanoides (acero riccio)

Alnus cordata (ontano napoletano)

Carpinus betulus (carpino bianco)

Celtis australis (bagolaro)

Ginkgo biloba (ginkgo)

Juglans regia (noce)

Platanus (tutte le varietà, platano)

Populus alba (pioppo bianco)

Quercus ilex (leccio)

Quercus robur (farnia)
Sorbus aria (sorbo montano)
Tilia (tutte le varietà, tiglio)
Cupressus sempervirens

In ogni caso sono comunque vietate tutte le varietà dei seguenti alberi, ad eccezione del completamento o della sostituzione nei filari o nelle aree esistenti:

Araucaria araucana (Araucaria)
Cedrus atlantica (Cedro dell'Atlante)
Cedrus deodara (Cedro dell'Himalaya)
Cedrus libani (Cedro del Libano)
Chamaecyparis lawsoniana (Cipresso di Lawson)
Chamaecyparis nootkatensis (Cipresso di Nootka)
Cupressus arizonica (Cipresso dell'Arizona)
Cupressus macrocarpa (Cipresso di Monterey)
Juglans nigra (Noce americano)
Picea excelsa (Abete rosso)
Picea glauca (Abete americano)
Picea pungens (Abete delle Montagne rocciose)
Pinus excelsa (Pino d'Aleppo)
Pinus nigra (Pino austriaco)
Pinus pinaster (Pino marittimo)
Pinus silvestris (Pino silvestre)
Taxodium ascendens (Cipresso calvo piramidale)
Taxodium distichum (Cipresso calvo)
Thuia occidentalis (Tuia del Canada)
Thuia plicata (Tuia gigante)
Tauga heterophylla (Tsuga dell'occidente).

ART. 5.1.7 - Pavimentazioni

Nella sistemazione degli spazi esterni dovranno essere pavimentate o asfaltate solo le aree destinate ai percorsi ed alla sosta di persone e veicoli.

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

La pavimentazione degli spazi di sosta dei veicoli e dei percorsi pedonali dovrà essere realizzata di preferenza con lastre di pietra o cemento seminate ad erba negli alveoli liberi.

I parcheggi pubblici dovranno essere realizzati di preferenza con lastre di cemento alternate con porzioni di terreno seminate ad erba, oppure con griglie formate da elementi collaboranti in cemento anch'esse seminate ad erba negli alveoli liberi.

Nelle realizzazione delle pavimentazioni si dovrà tener conto delle prescrizioni di cui all art.4, comma 10, punto 10.1 DCR 21.6.94 n. 230, e relativo regolamento d'attuazione.

ART. 5.2 - Apertura nuovi pozzi

Per l'autorizzazione alla apertura di un pozzo il richiedente deve allegare alla domanda al Responsabile del Servizio Urbanistica la seguente documentazione:

R.E. art 2.1.2

- 1)
Planimetrie in scala 1:2000 con la ubicazione del nuovo pozzo e di tutti i pozzi esistenti compresi entro un raggio di metri 200 con l'indicazione della profondità e della portata;
- 2)

Relazione firmata da un geologo abilitato con la descrizione delle caratteristiche litologiche e stratigrafiche, e delle caratteristiche tecniche del pozzo. Tale relazione dovrà inoltre attestare che il nuovo pozzo non crei dissesti idrogeologici e che non interferisca con l'emungimento dei pozzi limitrofi.

Ai sensi della legge 4.8.84 n°464 occorre dare comunicazione dell'inizio dell'indagine al Servizio Geologico Nazionale.

ART. 5.3.1 - Estetica degli edifici

Nell'analisi dei progetti presentati per la richiesta di concessione e/o autorizzazione la Commissione edilizia dovrà valutare con particolare attenzione gli aspetti che influiscono sulla qualità dello spazio urbano.

R.E.art.2.3.2

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ha la facoltà di prescrivere forme architettoniche e finiture che si armonizzino con l'ambiente esistente o tendano alla riqualificazione dell'immagine urbana.

In particolare, fatte salve le prescrizioni per le zone C di cui all'art.66 della N.T.A. del P.R.G., dovrà essere posta particolare attenzione alle seguenti indicazioni

- Abbaini

Premesso che sono tali in quanto accessori delle coperture al fine di consentire un agevole accesso per la loro manutenzione, è ammessa la loro costruzione esclusivamente per normali esigenze manutentive delle coperture e comunque in quantità non superiore alla unità per tutte le coperture di ogni edificio, di dimensioni esterne, rappresentate in prospetto, non superiori a cm. 120x120.

ART. 5.3.2 - Insegne, cartelli, mostre e vetrine

L'apposizione di insegne, cartelli, tendoni, mostre, vetrine e qualunque altro manufatto in via temporanea o permanente è subordinata alla autorizzazione Edilizia.

Per il rilascio di tale autorizzazione, gli interessati dovranno produrre idonea documentazione atta a dimostrare la congruenza della soluzione proposta con i caratteri ambientali.

I prospetti dei fabbricati di nuova costruzione con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici, devono essere predisposti per accogliere le eventuali insegne e vetrine, le quali ordinariamente debbono collocarsi negli spazi o nei vani prestabiliti senza alterare le linee architettoniche dell'edificio. Nei fabbricati esistenti le insegne dovranno ordinariamente essere collocate all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi affacciate sulla via o spazio pubblico.

L'autorizzazione del Responsabile del Servizio Urbanistica è richiesta anche per la pubblicità mediante cartelloni posti entro terreni o proprietà private visibili da spazi pubblici, indipendentemente dai permessi rilasciati da altri Enti per quanto di loro competenza.

Sono vietate:

- le insegne a bandiera, sono consentite esclusivamente quelle indicanti servizi sociali;
- le mostre, le vetrine e le inferriate in aggetto sul suolo pubblico; è ammessa una sporgenza non superiore a cm 12 dal filo dell'edificio nel caso di costruzioni esistenti, sempreché non contrasti con i caratteri storici e architettonici.

L'applicazione di tende a ingressi e vetrine è autorizzabile caso per caso, quando esse non siano di ostacolo al transito e non deturpino l'estetica del fabbricato; le stesse dovranno essere collocate in riferimento alla massima estensione, ad un'altezza superiore a ml 2.20, ed arretrate minimo 20 cm dal filo esterno del marciapiede.

La distanza dal limite della carreggiata delle insegne bifacciali ortogonali al senso di marcia deve essere di 3 ml.

Le autorizzazioni saranno revocate qualora gli elementi di cui al presente articolo non vengano mantenuti in buono stato di conservazione.

ART. 5.3.3 - Servitù pubbliche

L'Amministrazione comunale, previo avviso agli interessati, ha la facoltà di applicare e mantenere sui fronti degli edifici di qualunque natura, a sua cura e spese, i seguenti elementi:

- a) targhe indicanti vie o altri spazi pubblici;
- b) cartelli indicatori relativi al transito, viabilità e sicurezza pubblica;
- c) piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamento e di idranti;
- d) mensole, sostegni, eccetera per l'illuminazione pubblica, la segnaletica stradale e quant'altro di pubblica utilità;
- e) lapidi e targhe commemorative.

I proprietari degli immobili sul cui fronte siano stati collocati gli elementi oggetto della servitù di cui sopra non potranno né rimuoverli né sottrarli alla pubblica vista; qualora vengano distrutti o danneggiati per cause imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti all'immediato ripristino.

Nel caso di interventi sui fronti di edifici gravati dalle servitù di cui al presente articolo, i proprietari sono tenuti a darne specifica comunicazione al Responsabile del Servizio Urbanistica, il quale prescriverà gli interventi del caso.

Il comune assegna ad ogni edificio il numero civico ed i proprietari sono tenuti ad apporre a proprie spese la piastra e a mantenerla senza sottrarla alla pubblica vista. Per la apposizione dei numeri civici i proprietari dovranno richiedere tipologia e modalità all'Ufficio Tecnico.

ART. 5.3.4 - Edifici pericolanti

Qualora un edificio o parte di esso minacci pericolo, il proprietario e/o il conduttore hanno l'obbligo di darne immediata comunicazione al Responsabile del Servizio Urbanistica e, nei casi di urgenza, eseguire un immediato puntellamento e prendere tutti gli altri provvedimenti utili.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica, ricevuta notizia che un edificio o parte di esso costituisce pericolo o che un lavoro è condotto in modo da minacciare la pubblica incolumità, ordinerà al proprietario di provvedere alle opere di consolidamento od eventualmente allo sgombero ed alla demolizione dell'edificio o della parte pericolante, assegnando tempi e modalità. Qualora la denuncia interessi edifici ed aree private, il Responsabile del Servizio Urbanistica inviterà gli interessati a provvedere all'eliminazione del pericolo avvalendosi della consulenza di un tecnico libero professionista abilitato, incaricato dallo stesso proprietario.

ART. 5.3.5 - Arredo urbano

In attesa della redazione di un piano di settore che disciplini gli interventi di realizzazione, manutenzione e restauro di tutti gli elementi che costituiscono l'arredo urbano (marciapiedi, pensiline, chioschi, attrezzature per la sosta, servizi igienici, etc.) la commissione edilizia valuterà la rispondenza alle caratteristiche dell'ambiente urbano sia degli eventuali progetti specifici sia degli elementi che all'argomento afferiscono nei piani particolareggiati e negli interventi diretti di iniziativa pubblica e/o privata.

R.E. art.2.3.2

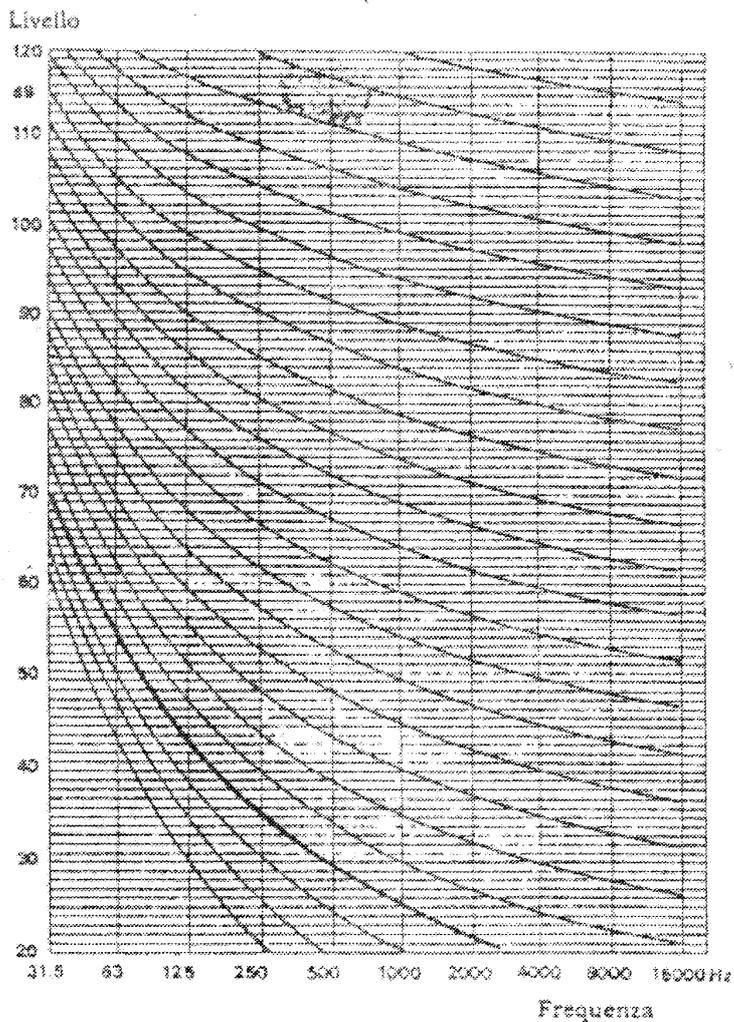
ART. 5.3.6 - Reti di distribuzione negli edifici

Tutte le reti di distribuzione (luce, acqua, telefono), interne ed esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere incassate. Le canalizzazioni esterne del gas, per rispondere alle normative vigenti, devono essere inserite in sedi apposite, in modo da non sporgere dal filo esterno delle murature.

Regolamento Edilizio

ART/ 3.2.4.

TABELLA PER LA CORRISPONDENZA DEL LIVELLO DI RUMORE AD UNA QUALSIASI FREQUENZA CON IL LIVELLO DI RUMORE ALLA FREQUENZA DI 1000 Hz



Le curve nel diagramma rappresentano il luogo dei punti di ugual livello di rumorosità al variare della frequenza e servono per rapportare il rumore prodotto da una sorgente sonora ad una qualsiasi frequenza con quello di una sorgente a 1000 Hz, alla quale si riferiscono i valori limite imposti dal presente articolo (dB(A)). AD esempio, un rumore di 25 dB a 1000 Hz provoca all'orecchio umano la stessa sensazione di fastidio di un rumore di 35 dB a 250 Hz, essendo questi punti situati sulla stessa curva.

Regolamento Edilizio

ART/ 3.2.8

DIMENSIONAMENTO DELLE SCALE INTERNE ALL'ALLOGGIO

La dimensione delle pedate e delle alzate delle scale interne deve essere tale da verificare la seguente uguaglianza con una tolleranza massima di cm 10:

$$2a + p = 62 - 64$$

DIMENSIONAMENTO DELLE SCALE COMUNI ESTERNE ALL'ALLOGGIO

Le dimensioni sono espresse come multiple del modulo M = 10 cm.

La presente regola riguarda il dimensionamento di scale ad una sola rampa e di scale a due rampe con un pianerottolo intermedio per le altezze di piano di m 2,6, 2,7; 2,8, 3,0.

I simboli utilizzati nelle figg. 8 e 9 sono:

- l: larghezza delle scale
- pr: pedata del gradino
- h: altezza del vano libero
- h': pendenza
- a: altezza del gradino
- h_{pl}: altezza di piano
- lp: larghezza pianerottolo
- l_{pt}: sviluppo percorsi scale

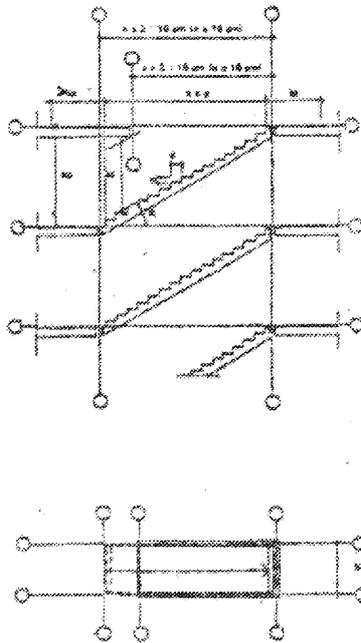


Fig. 8 - Scale a una rampa (schema 1)

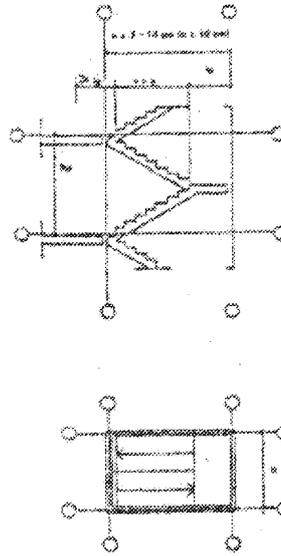


Fig. 9 - Scale a due rampe con pianerottolo intermedio (schema 2)

La larghezza dei vani delle scale e delle rampe devono essere comprese tra le seguenti:

	Schema 1 scale a una rampa		Schema 2 scale a due rampe	
A pendenza 34°/38°	1° pref. cm 102; 120; 150	2° pref. cm 100; 110	1° pref. cm 180; 240; 270; 300	2° pref. cm 200; 220
B pendenza 28°/30°/32°	1° pref. cm 90	2° pref. cm 80; 100	1° pref. cm 180	2° pref. cm 160; 200

Le alzate dei gradini non devono essere superiori a cm 20 e inferiori a cm 15. Sono consigliati i valori indicati nella tabella seguente.

Numero delle scale	Altezza di piano					
	Schema 1	Schema 2	cm 260	cm 270	cm 280	cm 300
10	8 + 7	$\frac{260}{12} =$ cm 20,0				
14	7 + 7	$\frac{260}{14} =$ cm 18,6	$\frac{270}{14} =$ cm 19,3	$\frac{280}{14} =$ cm 20,0		
15	7 + 8	$\frac{260}{15} =$ cm 17,3	$\frac{270}{15} =$ cm 18,0	$\frac{280}{15} =$ cm 18,7	$\frac{300}{15} =$ cm 20,0	
16	8 + 8	$\frac{260}{16} =$ cm 16,3	$\frac{270}{16} =$ cm 16,9	$\frac{280}{16} =$ cm 17,5	$\frac{300}{16} =$ cm 18,8	
	8 + 8		$\frac{270}{17} =$ cm 15,9	$\frac{280}{17} =$ cm 16,5	$\frac{300}{17} =$ cm 17,7	
	8 + 8		$\frac{270}{18} =$ cm 15,0	$\frac{280}{18} =$ cm 15,6	$\frac{300}{18} =$ cm 16,7	
	8 + 10				$\frac{300}{19} =$ cm 15,8	
	10 + 10				$\frac{300}{20} =$ cm 15,0	