

COMUNE DI FAUGLIA

PROV. DI PISA

REGOLAMENTO EDILIZIO

REGIONE TOSCANA
APPROVATA COME DA DELIBERAZIONE
DELLA GIUNTA REGIONALE

DEL

15 OTT 1990

N. 8040



IL PRESIDENTE
F.to G. GRANCHI
PER COPIA CONFERME
IL FUNZIONARIO



**COMUNE
PROV.**

**DI
DI**

**FAUGLIA
PISA**

PROGETTO

ARCH. R. IDA'
ARCH. B. BILLI
ARCH. G. GUIDI



COLLABORATORI

DOTT. G. PONZINI
ARCH. M. LOGLI

REGOLAMENTO EDILIZIO



IL SINDACO
(Fag. Carlo Fagiolini)

Carlo Fagiolini

REGOLAMENTO EDILIZIO MODIFICATO
SECONDO LE OSSERVAZIONI ACCOLTE
DAL CONSIGLIO COMUNALE IN SEDE
DI ADOZIONE DEL P.R.G.

TITOLO I - NORME GENERALI

- Art. 1 - OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO.
" 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE.
" 3 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI.
" 4 - COMMISSIONE EDILIZIA.
" 5 - ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.
" 6 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

- Art. 7 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE.
" 8 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE.
" 9 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE.
" 10 - DICHIARAZIONE O CERTIFICATO URBANISTICO.
" 11 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA.
" 12 - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI.
" 13 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE
E PER L'ESAME DEI PROGETTI.

- TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE.
- Art. 14 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.
- " 15 - DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE.
- " 16 - DEROGHE.
- " 17 - TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE.
- " 18 - VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE.
- " 19 - VARIANTI AL PROGETTO.
- " 20 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE.
- TITOLO IV - CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI.
- Art. 21 - APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.
- " 22 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.
- " 23 - CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.

./..

- Art. 24 - OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE
DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI.
- " 25 - OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.
- " 26 - VISITE DI CONTROLLO.
- " 27 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI.
- " 28 - COLLAUDI.
- " 29 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA'
O AGIBILITA'.
- " 30 - DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA':
DOCUMENTI A CORREDO.

TITOLO V - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI.

- Art. 31 - SALUBRITA' DEL TERRENO.
- " 32 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA.
- " 33 - REQUISITI DI CARATTERE TERMICO.
- " 34 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO.
- " 35 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI.
- " 36 - REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO
DEI LOCALI.
- " 37 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO.

./..

- Art. 38 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.
- " 39 - ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE.
- " 40 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI.
- TITOLO VI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.
- Art. 41 - RIFORNIMENTO IDRICO.
- " 42 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PREVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI.
- " 43 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI.
- " 44 - IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE.
- " 45 - SERVIZI IGIENICI.
- " 46 - IMPIANTI DI AEREAZIONE.
- " 47 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE.
- " 48 - DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.
- " 49 - CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI.

- Art. 50 - CENTRALI TERMICHE.
- " 51 - RISPARMIO ENERGETICO.
- " 52 - ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E RECINZIONI.
- " 53 - STRADE PRIVATE.
- " 54 - SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO.

TITOLO VII - DEFINIZIONE URBANISTICHE. X

- Art. 55 - VOLUME.
- " 56 - VOLUMI TECNICI.
- " 57 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA.
- " 58 - SUPERFICIE COPERTA.
- " 59 - RAPPORTO DI COPERTURA.
- " 60 - INDICE DI FABBRICABILITA'.
- " 61 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI.
- " 62 - DISTANZA DALLA STRADA.
- " 63 - DISTANZA TRA I FABBRICATI.
- " 64 - DISTANZA MINIMA DAI CONFINI.

./...

TITOLO VIII

- STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA
PUBBLICA E PRIVATA.

- Art. 65 - INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE.
- " 66 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO.
- " 67 - DOMANDE DI LOTTIZZAZIONE.
- " 68 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE.
- " 69 - CONVENZIONE URBANISTICA.
- " 70 - PENALITA' PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE
CAUZIONI.
- " 71 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.
- " 72 - IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:
COMPETENZA A REDIGERLO. EFFETTI.
- " 73 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI
RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.
- " 74 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
DI INIZIATIVA PRIVATA: ATTESTATI E RICHIESTE
DA PRODURRE A CORREDO.
- " 75 - ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE
DEL PIANO DI RECUPERO.

TITOLO IX - DISPOSIZIONI VARIE.

- Art. 76 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.
" 77 - NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI.
" 78 - SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI.
" 79 - CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E DI CAVE.
" 80 - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA-EDILIZIA.
" 81 - NORMA TRANSITORIA E DI ATTUAZIONE.

TITOLO I - NORME GENERALI

Art. 1

OGGETTO E STRUTTURA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'oggetto del presente Regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano, sul suolo, nel sottosuolo e nel soprasuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sull'esecuzione delle attività stesse.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. Toscana n. 10 del 19.2.1979.

I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Il presente Regolamento contiene:

- A) Disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale.
- B) Disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione ed alla sua gestione.

Le disposizioni di cui al punto A sono modificabili secondo le norme di Legge, quelle di cui al punto B attraverso solo la delibera di Consiglio Comunale.

Art. 2

RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE

Leggi nazionali.

- R.D. 16.3.1942, n° 262 - Codice Civile, stralcio.
- L. 17.8.1942, n° 1150, Legge Urbanistica, sue modificazioni ed integrazioni.
- L. 3.11.1952, n° 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza della approvazione dei piani regolatori.
- L. 5.7.1966 n° 517 - Modifica alla Legge 3.11.1952 n° 1902.
- D.L. 1.4.1968 n. 1404 - Distanze minime a protezione del nastro stradale.
- D.M. 2.4.1968 n° 1444 - Standards edilizi.
- L. 1.6.1971, n° 291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.7.1971.
- L. 2.2.1974 n° 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
- D.M. 5.7.1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.
- L. 28.1.1977 n° 10 - Norme per l'edificabilità dei suoli.
- L. 3.1.1978 n° 1 - Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
- L. 5.8.1978 n° 457 - Norme per l'edilizia residenziale.
- L. 25.3.1982 n° 94 - Conversione in Legge, con modificazioni, del Decreto Legge 23.1.1982 n° 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti - Testo della Legge coordinato con il D.L. 23.1.1982 n° 9.

- 3
- L. 28.2.1985 n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico - edilizia, Sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.

Leggi sulla casa.

- L. 18.4.1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare con modificazioni ed integrazioni con L. 21.7.1965, n. 904.
- L. 29.9.1964, n. 847 - Autorizzazione ai Comuni e loro Consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L.18.4.1962, n. 167.
- L. 22.10.1971, n. 865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.8.1942, n. 1150; 18.4.1962 n. 167; 29.9.1964 n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

Leggi regionali.

- L.R. 19.2.1979, n. 10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
- L.R. 2.11.1979, n. 52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
- L.R. 21.5.1980, n. 59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- L.R. 8.12.1982, n. 88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
- L.R. 29.6.1982, n. 52 - Norme per la formazione del sistema delle aree protette dei Parchi e delle riserve naturali in Toscana.

- L.R. 31.12.1984 n° 74 - Norme urbanistiche integrative.
- L.R. 13.11.1984 n° 65 - Norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e dei fanghi.
- L.R. 30.4.1980 n° 36 - Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.

Art. 3

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1) Manutenzione ordinaria (Lettera A dell'allegato alla L.R. 59/1980).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Fatti salvi i dettati di legge sono considerati interventi di manutenzione ordinaria:

- a) Pulitura interna ed esterna, ripresa parziale di intonaci e colorature interne;
- b) Ripassatura e parziale sostituzione del manto di copertura (se con uguale materiale);
- c) Pulitura e limitate riparazioni alle sistemazioni esterne;
- d) Normale riparazione o parziale e limitato rinnovamento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici;
- e) Rifacimento parziale di rivestimenti e pavimenti interni;
- f) Pulitura, riparazione, riverniciatura ed eventuale sostituzione di parte degli infissi interni ed esterni;
- g) Consolidamento di muri divisorii interni;
- h) Rifacimento parziale di pavimentazioni esterne (se fatte con materiali uguali a quelli originali);
- i) Risanamento scannafossi;
- l) Consolidamento sistemazioni esterne (recinzioni).

./..

2) Manutenzione Straordinaria (lettera B dell'allegato alla L.R. 59/1980).

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, nè potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori simili a quelli esistenti.

- a) Rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- b) Rifacimento degli infissi esterni;
- c) Rifacimento della sistemazione esterna;
- d) Rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- e) Rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

- f) Rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- g) Rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- h) Rifacimento o installazione di impianti di ascensore e montacarichi;
- i) Rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;

l) Rifacimento di impianti igienico sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- m) Installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- n) Realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- o) Consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- p) Costruzione di vespai o scannafossi.

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria, in costruzioni destinate ad attività industriali ed artigianali, quelli interventi stessi riguardanti qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare ed integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento del volume e della superficie lorda dei fabbricati stessi.

3) Restauro (lettera C dell'allegato alla L.R. 59/1980).

Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio ed a assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed il ripristino ed il rinnovo degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eventuale eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Fatti salvi i dettati di legge sono considerati interventi di restauro e risanamento conservativo:

- a) Consolidamento totale e eventuale rifacimento delle strutture di fondazione, di elevazione, di copertura nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo;
- b) Inserimento totale delle opere di isolamento e di impermeabilizzazione;
- c) Inserimento totale di vespai e scannafossi;
- d) Rinnovo totale di tutta o parte della sistemazione esterna;
- e) Ripristino e rinnovo, anche totale, delle pareti interne ed esterne non portanti, nel rispetto degli elementi formali e strutturali dell'organismo edilizio originali;
- f) La valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:
 - ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali collettivi quali androni, blocchi, scale, portici;
 - ripristino e mantenimento della forma e delle dimensioni e dei rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, strade e piazze;
 - ripristino di tutti gli elementi costruttivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione degli elementi principali e particolari elementi di finitura.
- g) Ripristino dei fronti esterni ed interni;
- h) Ripristino degli ambienti interni;
- i) Ricostruzione fisiologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- l) Conservazione o ripristino degli spazi liberi, tra gli altri le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
- m) Consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili e senza modificazione della posizione o della quota dei seguenti elemen-

ti strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto, con ripristino del manto di copertura originale.

- n) Eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue all'impianto originario e agli ampliamenti organici del medesimo;
- o) Inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti;
- p) Grossa riparazione, ovvero integrazione, ovvero installazione di un nuovo impianto di riscaldamento o condizionamento anche attraverso la modifica della destinazione d'uso di uno o più unità immobiliari;
- q) Grossa riparazione, ovvero installazione di un nuovo impianto di ascensore anche attraverso la modifica della destinazione d'uso di una o più unità immobiliari sempre che tale installazione non provochi danni ad elementi architettonici di pregio, a qualunque tipo di decorazione;
- r) Grossa riparazione, ovvero installazione di un nuovo impianto di sollevamento idrico o di autoclave anche attraverso la modifica della destinazione d'uso di una o più unità immobiliari.

4) Ristrutturazione Edilizia (lettera D dell'allegato alla L.R. 59/1980)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio

la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono considerati interventi di ristrutturazione edilizia:

- a) Realizzazione di chiusure o di aperture interne che modifichino lo schema distributivo; (D_1)
- b) Costruzione di muri divisorii interni non portanti; (D_1)
- c) Demolizione di muri divisorii interni non portanti; (D_1)
- d) Costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente; (D_2)
- e) Rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costruiscano nuove unità immobiliari; (D_2)
- f) Ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi; (D_2)
- g) Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. (D_3)

Fatti salvi e dettati di Legge sono considerati interventi di ristrutturazione D_3 :

- Sostituzione e modifica dei collegamenti verticali e degli spazi di distribuzione ai vari piani dell'edificio;
- Rifacimento e/o sostituzione parziale e totale degli elementi strutturali orizzontali;
- Sostituzione o modifica di elementi verticali strutturali interni;
- Modifica di aperture esterne;
- Realizzazione di aperture esterne ex-novo;
- Sopraelevazione per costruzione di vani extracorsa per ascensori;
- Realizzazione di chiostre interne e/o cavede, per areazione ed illuminazione diretta di vani mediante demolizione di elementi strutturali orizzontali ed elevazione di strutture verticali;

- Sostituzione e modifica di coperture;
- Realizzazione di nuove unità immobiliari all'interno dello stesso involucro edilizio;
- Realizzazione di sopraelevazioni tese a rendere abitabili i sottotetti.

5) Interventi di nuova costruzione.

Sono considerati interventi di nuova costruzione, gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non disciplinati nei precedenti punti.

Sono inoltre considerati tali, gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, le strutture mobili insistenti sul suolo, vetture e simili quando non utilizzati come mezzi di trasporto, costruzioni leggere anche prefabbricate ed i tendoni, comunque collocati stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione.

6) Interventi per manufatti provvisori.

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche non infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi, sono soggetti a preventiva autorizzazione, nella quale è espressamente indicata la scadenza o periodicità dell'autorizzazione stessa.

I manufatti di cui al presente punto devono avere le dimensioni minime necessarie, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il soggetto autorizzato a insediare il manufatto provvisorio è tenuto a rimuovere lo stesso e a rimettere in pristino l'area interessata nel termine di dieci giorni dalla data di scadenza della

autorizzazione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino, l'Amministrazione provvede direttamente in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di cui sopra non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di spazi e aree pubbliche.

Le disposizioni del presente articolo non sono applicabili all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tale fine messe a disposizione della competente autorità comunale.

7) Interventi di demolizione.

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro o di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per gli interventi e oggetto dell'autorizzazione o concessione relative all'intervento del quale fanno parte.

Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio ad una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione.

./..

8) Interventi diversi o per opere minori.

Sono definiti diversi o per opere minori gli interventi rivolti alla produzione di:

- a) Distintivi urbani, quali monumenti, decorazioni e pitture che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- b) Cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- c) Impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico ovvero di episodi significativi del quadro urbano, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;
- d) Monumenti ed edicole funerari.

Tutte le opere elencate nel presente punto non devono alterare o turbare il quadro urbano o i lineamenti delle costruzioni entro le quali eventualmente si collocano e costituire ostacolo, anche visivo, per la pubblica circolazione.

L'appoggio su frontespizi nudi è ammesso purchè il manufatto posto in opera sia asportabile.

9) Interventi di variazione della destinazione d'uso.

Sono di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza l'esecuzione di opere edilizie a qualunque mutamento della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari o trattandosi di unità immobiliari residenziali di parti di queste ultime superiori a un terzo della loro superficie.

- La domanda di concessione per la variazione della destinazione di uso, senza l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalle documentazioni atte a rappresentare, sia il mutamento delle singole unità immobiliari, sia la compatibilità del medesimo con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.
- La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al precedente comma, anche delle forme e procedure previste dal presente regolamento, per i diversi tipi di intervento.

Art. 4
COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle Concessioni Edilizie e relativi progetti e, più in generale, per tutti i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La Commissione Edilizia è formata da:

- 1) Il Sindaco, o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
- 2) Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale o tecnico comunale delegato dal Sindaco;
- 3) Il Segretario Comunale o altro funzionario delegato dal Sindaco;
- 4) Un collaboratore dipendente dell'Ufficio Tecnico Comunale senza diritto di voto anche con funzioni di segretario della C.E..
- 5) Il funzionario medico della U.S.L. addetto alle questioni dell'igiene e della sanità del territorio e degli abitati;
- 6) Un Ingegnere;
- 7) Un Architetto;
- 8) Un Geologo;
- 9) Un Geometra;
- 10) Un Perito Edile;
- 11) Un membro esperto dei problemi del recupero del patrimonio edilizio esistente;
- 12) Un rappresentante della maggioranza politica del Consiglio Comunale;
- 13) Un rappresentante della minoranza politica del Consiglio Comunale.

I componenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, 5 sono membri di diritto;
i membri di cui ai punti 6, 7, 8, 9, 10 sono nominati dal Consiglio Comunale con valutazione e scrutinio segreto, e sono scelti da elenchi di nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi;
i membri ai punti 11, 12, 13 sono nominati dal Consiglio Comunale.
Il Sindaco, acquisiti i risultati delle valutazioni del Consiglio Comunale, nomina la Commissione Edilizia.

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

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

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

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

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dello Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del funzionario medico della U.S.L..

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

Art. 5

ATTRIBUZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

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

La Commissione esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente Regolamento Edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.
- sui provvedimenti relativi all'attività di vigilanza e repressione degli abusi, secondo quanto previsto dagli artt. 4 e 5 della L.47/85.

Art. 6

PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

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

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

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

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

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

Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Alle riunioni della commissione edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco e su richiesta della Commissione Edilizia.

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

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

Il parere espresso dalla commissione edilizia deve essere riportato in forma sintetica sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico con la dicitura:

"ESAMINATO DALLA COMMISSIONE EDILIZIA NELLA SEDUTA DEL.....CON PARE-
RE.....", il tutto deve essere firmato dal Presidente e da un commissario e dal segretario della commissione.

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

TITOLO II - NORME PROCEDURALI

Art. 7

OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco.

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

- 1) nuove costruzioni;
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alla L. 457 e all'allegato della L.R.T. 59 del 21/5/80, quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica (fatta salva la necessità di preliminari piani di recupero e/o di lottizzazione convenzionata, P.E.E.P., P.P., etc.);
- 3) modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati esistenti che non rientrino nelle facoltà concesse dalle leggi nazionali e regionali citate al punto 2;
- 4) opere di urbanizzazione primaria quando non realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
- 5) opere di urbanizzazione secondaria;
- 6) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- 7) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
- 8) case e strutture mobili collocate stabilmente e da utilizzarsi in questa ubicazione.

Art. 3

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo art. 9 del presente Regolamento Edilizio, le seguenti opere:

- a - interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457 del 5/8/78 e L.R. Toscana n. 59 del 21/5/80);
- b - gli interventi manutentivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici;
- c - gli interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici e che siano prospicienti luoghi pubblici, monumenti, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del quadro urbano, monumenti ed edicole funerarie, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque: sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavori previste agli altri punti del presente articolo;
- d - gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di particolare pregio inseriti nell'Elenco degli immobili e dei complessi edilizi di cui all'art. 7 L.R.T. 59/80 o comunque sottoposti a tutela è richiesta una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;
- e - gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano in genere;

f - sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte ai vincoli previsti dalla L. 1/6/1939 n. 1089, e L. 29/6/1939 n. 1497, le seguenti opere:

- 1) pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
- 2) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
- 3) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

g - le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale di cui al punto f - definite con apposita delibera di Consiglio Comunale.

La definizione più precisa delle opere in oggetto al presente punto f - viene stabilito con apposita delibera di Consiglio Comunale.

Art. 9

OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

Non sono soggette a concessione edilizia nè ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al Sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti dall'art. 31 della L. 457/78, dalle normative regionali di cui alla L. 21/5/80 n. 59) dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive.
- le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, e con il presente Regolamento Edilizio, e che non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, nè modifica della destinazione d'uso delle costruzioni, secondo quanto previsto dall'art. 26 della Legge 28/2/1985 n. 47.

Tali disposizioni non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939, successive modificazioni ed integrazioni, o inseriti nell'Elenco di cui all'art. 7 della L.R.T. 21/5/80 n. 59.

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

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

./..

La comunicazione deve contenere una descrizione scritta, a firma di un tecnico abilitato, dello stato attuale e dei lavori che intende compiere, dei materiali impiegati, chiara e completa descrizione fotografica dello stato attuale, accurato rilievo dello stato attuale dell'immobile oggetto di intervento in scala 1:100 con particolari, in idonea scala (1:50; 1:20), delle parti interessate dai lavori; piante, prospetti e sezioni in scala 1:100 con particolari in scala 1:50; 1:20 riguardanti lo stato modificato.

Art. 10

DICHIARAZIONE O CERTIFICATO URBANISTICO

- L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro 30 giorni dalla loro richiesta, dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste nel P.P.A.
- Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.
- La dichiarazione urbanistica deve essere comunque allegata alle domande di autorizzazione e di concessione nonché alle comunicazioni.
- La richiesta della dichiarazione urbanistica, a firma del proprietario dell'immobile, deve essere accompagnata da estratto catastale di mappa e quant'altro necessario secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.

Art. 11

INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURE D'URGENZA

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

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve esserne data però comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve comunque essere presentata al Sindaco entro 15 giorni dall'inizio degli stessi.

Art. 12

ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI

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

- La Comunicazione:

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

- L'Autorizzazione:

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

- La domanda, in carta legale, dovrà essere indirizzata al Sindaco ed essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste con l'indicazione dei materiali impiegati. Alla domanda di autorizzazione, fatto salvo quanto previsto dagli strumenti urbanistici vigenti, deve essere allegata la necessaria documentazione, in 4 copie, secondo quanto di seguito specificato per ciascun tipo di intervento:

./..

- interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera - a - dell'art. 8 del presente R.E.

- 1) Planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000 con localizzazione dell'intervento;
- 2) Estratto di P.R.G. con localizzazione dell'intervento;
- 3) Estesa descrizione scritta dei lavori che si intende compiere e l'indicazione del direttore dei lavori, ove previsto dalla legislazione vigente, e quello dell'assuntore dei lavori;
- 4) Una relazione in cui siano indicate le caratteristiche dell'edificio;
- 5) Accurato rilievo quotato dello stato attuale in scala 1:100 con particolari in scala 1:50 e/o 1:20 delle parti interessate dai lavori;
- 6) Allegato n° 1 contenente una chiara e completa descrizione fotografica dello stato attuale.
- 7) Relazione contenente descrizione separata di:
 - a) materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale sia di rifinitura (computo metrico di massima);
 - b) tinteggiature previste;
 - c) tipi di infissi, chiusure, ringhiere, recinzioni previste.
- 8) Piante, prospetti, sezioni in scala 1:100, particolari in scala 1:50 e 1:20 riguardanti lo stato modificato, ed ogni altro disegno necessario alla precisa interpretazione delle opere progettate, in scala opportuna;
- 9) Allegato n° 2 contenente impegno scritto:
 - a) ad eseguire i lavori nel rispetto dei procedimenti costruttivi e dei materiali esistenti e di quanto previsto nella presente normativa;
 - b) a mantenere le zoccolature, gli stipiti, gli architravi di aperture, gli archi, le volte, ed altri eventuali elementi di

- Interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lettera - a - dell'art. 8 del presente R.E.

- 1) Planimetria generale in scala 1:2000 o 1:1000 con localizzazione dell'intervento;
- 2) Estratto di P.R.G. con localizzazione dell'intervento;
- 3) Estesa descrizione scritta dei lavori che si intende compiere e l'indicazione del direttore dei lavori, ove previsto dalla legislazione vigente, e quello dell'assuntore dei lavori;
- 4) Una relazione in cui siano indicate le caratteristiche dell'edificio;
- 5) Accurato rilievo quotato dello stato attuale in scala 1:100 con particolari in scala 1:50 e/o 1:20 delle parti interessate dai lavori;
- 6) Allegato n° 1 contenente una chiara e completa descrizione fotografica dello stato attuale.
- 7) Relazione contenente descrizione separata di:
 - a) materiali previsti per ogni tipo di lavorazione sia strutturale sia di rifinitura (computo metrico di massima);
 - b) tinteggiature previste;
 - c) tipi di infissi, chiusure, ringhiere, recinzioni previste.
- 8) Piante, prospetti, sezioni in scala 1:100, particolari in scala 1:50 e 1:20 riguardanti lo stato modificato, ed ogni altro disegno necessario alla precisa interpretazione delle opere progettate, in scala opportuna;
- 9) Allegato n° 2 contenente impegno scritto:
 - a) ad eseguire i lavori nel rispetto dei procedimenti costruttivi e dei materiali esistenti e di quanto previsto nella presente normativa;
 - b) a mantenere le zoccolature, gli stipiti, gli architravi di aperture, gli archi, le volte, ed altri eventuali elementi di

arredo presenti;

- c) a mantenere qualsiasi tipo di decorazione interna ed esterna;
- d) a mantenere comunque, inalterati i caratteri espressivi dello edificio oggetto di intervento.

- Interventi di cui alle lettere - c - ed - e - dell'art. 8 del presente R.E.

- 1) Estratto di P.R.G. con localizzazione dell'intervento;
- 2) Una o più planimetria generale in scala 1:200 o 1:500 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale, nonché il rapporto tra l'opera prevista e le eventuali preesistenze all'interno dell'area interessata dall'intervento stesso;
- 3) Rilievo dello Stato Attuale in scala 1:100 o 1:500, e documentazione fotografica;
- 4) Progetto delle opere da eseguire in scala 1:100 o 1:50, con eventuali particolari in scala maggiore (1:20, 1:50), evidenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione;
- 5) Relazione contenente chiara e completa descrizione dello stato attuale, delle opere previste, dei materiali previsti, del tipo di lavorazione dia strutturale sia di rifinitura, nonché le tinteggiature esterne previste.

- Interventi di cui alla lettera - f - dell'art. 8 del presente R.E., opere inerenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

- 1) Una o più planimetrie generali in scala 1:200 o 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- 2) Progetto dell'opera in scala non inferiore 1:100 e la descrizione dei materiali da impiegare;
- 3) Schema degli impianti tecnologici;
- 4) Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di Legge o di altri regolamenti;

- Ad occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto.

- 5) Planimetrie in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno in oggetto;
- 6) Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;

- Opere di demolizione, reinterri e scavi che riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

- 7) Planimetrie generali in scala 1:5000 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- 8) Rilievo completo dello stato attuale in scala 1:100 del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- 9) Relazione circa lo stato attuale e le modalità tecniche della demolizione, dello scavo o del reinterro;

- Interventi di cui alla lettera - f - dell'art. 8 del presente R.E., opere inerenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

- 1) Una o più planimetrie generali in scala 1:200 o 1:500 o 1:1000, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- 2) Progetto dell'opera in scala non inferiore 1:100 e la descrizione dei materiali da impiegare;
- 3) Schema degli impianti tecnologici;
- 4) Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di Legge o di altri regolamenti;

- Ad occupazione di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo aperto.

- 5) Planimetrie in scala adeguata che rappresentino le sistemazioni proposte circa il terreno in oggetto;
- 6) Ogni ulteriore elaborato richiesto dalle norme di legge o di altri regolamenti;

- Opere di demolizione, reinterri e scavi che riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

- 7) Planimetrie generali in scala 1:5000 o 1:1000 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano o territoriale;
- 8) Rilievo completo dello stato attuale in scala 1:100 del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- 9) Relazione circa lo stato attuale e le modalità tecniche della demolizione, dello scavo o del reinterro;

TITOLO III - ADEMPIMENTI D'OBBLIGO, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art. 14

CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

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

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

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

- 3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento.
- 4) gli estremi del documento attestante il titolo a richiedere la concessione.
- 5) gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale e quelli dell'esame da parte della Commissione Regionale di Controllo delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento dei contributi commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 6) gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza di organi esterni all'Amministrazione Comunale.
- 7) la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dal rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio dei lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data del rilascio.

8) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77 e ai sensi dell'art. 18 della L.R.T. 41/84.

9) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77 oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale: il progetto relativo a tale opere di urbanizzazione dovrà essere preventivamente approvato dal Consiglio Comunale che approverà altresì il relativo computo metrico estimativo.

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

11) le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.

12) il termine entro il quale deve essere provveduto al ritiro della concessione, trascorso il quale la concessione potrà essere rilasciata solo su nuova istanza.

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

Art. 15

DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLE DOMANDE DI AUTORIZZAZIONE

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

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

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

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1089 e dalla Legge 29.6.39 n. 1497.

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

Art. 16

DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco 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.

10) Indicazione degli estremi di presentazione di eventuale domanda di autorizzazione o concessione per interventi sull'area risultante.

In particolare il rilascio dell'autorizzazione di demolizione è subordinato:

- 1) alla libertà da persone e cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
- 2) all'impegno di procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso immediatamente prima di fare corso alla demolizione;
- 3) all'impegno di procedere alla chiusura degli sghembi di fognatura che rimangono inutilizzati;
- 4) all'impegno di sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
- 5) all'impegno di proteggere e conservare l'eventuale patrimonio arboreo.

In caso di inosservanza anche parziale degli impegni di cui al precedente comma, l'amministrazione Comunale può compiere l'intervento sostitutivo in danno dell'inadempiente.

L'autorizzazione di demolizione per immobili comunque soggetti a tutela è subordinata all'eventuale e preventivo nulla-osta delle competenti Autorità.

Qualora l'autorizzazione sia conseguita mediante il silenzio-assenso il richiedente può dar corso ai lavori previa comunicazione al Sindaco.

./..

- L'Autorizzazione a Restauro conservativo:

Gli elaborati e la documentazione da prodursi per la richiesta di autorizzazione alle opere di restauro conservativo sono gli stessi specificati dalle norme comunali per la richiesta di concessione; a questi devono essere aggiunti l'accurato rilievo dello stato attuale e la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.

In particolare alla domanda di autorizzazione deve essere allegato:

- 1) Planimetrie generali orientate delle località ricavate dal P.R.G. e dagli elaborati grafici di specifici strumenti urbanistici (Elenco degli immobili e dei complessi edilizi (art. 7 L.R.T. 59/80), P.P., etc.), comprendenti una zona circostante l'area interessata per una ampiezza non inferiore a mt. 200 del perimetro dell'area stessa.
- 2) Rilievo dello stato attuale comprendente piante, sezioni, prospetti in scala 1:50 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera, completi delle quote principali, disegni dei dettagli costruttivi, architettonici, decorativi in scala adeguata.
- 3) Relazione dello stato attuale comprendente: suolo, fabbricati, manufatti, nonché documentazione storica.
- 4) Piante, sezioni, prospetti quotati dello stato attuale, con indicati gli interventi, ed eventuali nuove opere.
- 5) Documentazione fotografica dello stato attuale, sufficiente alla completa individuazione dell'area e di quanto vi insiste. La documentazione fotografica dovrà essere estesa in modo ragionevole, da far comprendere l'entità ed il tipo degli interventi previsti, al contesto in cui l'immobile o parte di esso si trova inserito. Dovrà inoltre essere redatta una planimetria dei punti di vista.

./..

- 6) Pianta, prospetti, sezioni in scala non inferiore a 1:50 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera completa delle principali quote.
- 7) Pianta degli allacciamenti idrici, fognari, elettrici, telefonici.
- 8) Pianta e sezioni relativi alla individuazione completa degli impianti di riscaldamento, condizionamento, depurazione ed affini eventuali.
- 9) Fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi, ritenuti necessari all'esame del progetto.
- 10) Relazione contenente accurata descrizione sulle tecniche di intervento, sui materiali costruttivi e di rivestimento, murari, decorativi, nonché computo metrico di massima dei materiali e dei lavori occorrenti.

- La Concessione:

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

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

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

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

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

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

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue, salvo interventi minori regolamentati da apposita delibera di Consiglio Comunale.

- 1) Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata in rosso l'area di intervento, o l'estratto nei casi stabiliti con apposita delibera.
- 2) Estratto autentico della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi.
- 3) Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500 in caso di proposte urbanistiche e non inferiore al rapporto di 1:200 in caso di proposte edilizie con le seguenti indicazioni:
 - stato di fatto delle proprietà confinanti considerate nella loro interezza. Per una fascia minima di 20 mt. con indicazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature ecc.), le recinzioni gli ingressi ed ogni altro particolare di rilievo.

- Orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante.
 - Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e particolari. Devono essere indicati i punti di raccordo con le reti pubbliche ed in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.
 - Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti, 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 1946 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 impiegati;
 - eventuali elementi decorativi di carattere significativo;
 - stato di conservazione.

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

- 5) Documentazione fotografica con positive formato minimo 13x18 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui e che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.
- 6) Computo degli indici e verifica delle prescrizioni urbanistiche.
- 7) Disegni, in rapporto non inferiore a 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera con le seguenti indicazioni:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture;
 - ubicazione degli apparecchi igienici;
 - ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di areazione forzata;
 - ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
 - gli ingombri dei volumi tecnici devono essere riportati su tutti gli elaborati grafici per poter controllare il buon ordine dei medesimi;
 - ubicazione e caratteristiche degli scarichi verticali, dei pozzetti di ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico, chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condutture interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
 - strade e parcheggi;

- pavimentazioni 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 di lucernari.

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

Qualora l'opera progettata sia comunicante con gli altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici.

- 8) Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, una trasversale ed una longitudinale.
- 9) Disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese le coperture completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti.

- 10) Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, etc.
- 11) In caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini etc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico.
- 12) In caso di progetti di intervento sul patrimonio edilizio esistente o edifici in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo - demolizione, rosso - nuove strutture) o con analogia simbologia predisposta a cura dello Ufficio Tecnico Comunale, le parti da demolire, quelle da sostituire, quelle realizzate ex-novo e le nuove aperture..
- 13) I disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI 21x29,7 con titolo dell'opera ed il tipo di intervento, firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.
- 14) La relazione (che può anche essere eseguita su modulo stampato appositamente predisposto) sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie di intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rap-

portato con le prescrizioni specifiche degli strumenti di Piano regolatori.

- Per i fabbricati a destinazione produttiva la relazione deve indicare le lavorazioni effettuate, i materiali trattati, depositati, prodotti ed eliminati, gli scarichi liquidi, solidi ed aerei con i relativi impianti di depurazione ed il tipo di energia sfruttata.

Sempre per le attività produttive vanno specificati:

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

15) La relazione geologica geotecnica di fattibilità oltre a quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti, corredata da:

- andamento stratigrafico del sottosuolo (sezione geologica, dati di perforazione, etc.);
- verifica della stabilità della zona prima ed a seguito degli interventi;
- eventuali dati geotecnici inerenti a zone circostanti e loro ubicazione;

Questi elaborati devono essere firmati da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.

16) A) - La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della Legge 373/76 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6/2/78; essa deve essere firmata oltre che dal committente anche dal progettista degli impianti.

B) - I progetti di costruzione devono prevedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zona elettrificate).

Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'E.N.E.L., adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui informare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine NT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.

Questi elementi precisati con lettera inviata all'E.N.E.L. all'interessato dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia.

- 17) La relazione tecnica, sugli impianti di abbattimento delle immissioni nell'atmosfera è necessaria solo per le concessioni relative agli impianti industriali. La suddetta relazione è obbligatoria anche nel caso di concessioni relative ad ampliamenti e modifiche degli impianti tali da comportare variazioni alla quantità ed alla qualità delle emissioni.
- 18) La eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, Q.T.E. etc) richiesta da norme relative all'edilizia speciale e all'edilizia pubblica o in attuazione di prescrizioni di legge.

Art. 13

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

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. 12 devono essere presentate al competente ufficio del Comune il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'Ufficio Tecnico Comunale istruisce le domande di concessione: se i predetti uffici riscontrano incompletezza nella documentazione prodotta potranno condizionare il loro parere a specifiche richieste.

In tal caso il Sindaco comunicherà le manchevolezze riscontrate assegnando un termine per la regolarizzazione, trascorso il quale la pratica verrà archiviata.

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

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

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

- 3) Essendo il Comune di FAUGLIA classificato zona sismica di grado S=9 (D.M. LL.PP 19.3.82) il rilascio della concessione (o autorizzazione) è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni

... ai art. 2 della L.R. Toscana 6.12.1982 n. 85.

4) In ogni caso il rilascio della concessione edilizia dovrà essere preceduto da tutti i nulla-osta, visti, autorizzazioni previsti dalle norme vigenti ai fini del rilascio della concessione stessa.

5) Gli eventuali documenti integrativi richiesti per l'esame o per il rilascio della Concessione devono essere presentati entro e non oltre 60 gg. dall'inizio della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale, fa fede il timbro postale.

Art. 17

TITOLARIETA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione è data, ai sensi dell'art. 4 della L. 27.1.77, n. 10, al proprietario dell'opera e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

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

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

Art. 13

VALIDITA' E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E DELL'AUTORIZZAZIONE.

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

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

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

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

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

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

In caso di annullamento della concessione, ai sensi dell'art. 11 della L. 47/85, il Sindaco applica una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutate dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Art. 19

VARIANTI AL PROGETTO

Qualora si manifesti la necessità di Varianti al progetto, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario. La determinazione del Sindaco sul progetto di Variante non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di Variante è ammessa anche in corso d'opera. In nessun caso la presentazione di Varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dall'art. 5 comma 12 della Legge 28.1.1977 n. 10.

Le Varianti, secondo quanto previsto dall'art. 15 della L. 47/85, non devono comunque riguardare interventi di restauro. L'approvazione della Variante in corso d'opera deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

Art. 20

PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

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

Il titolare della C.E., insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al Sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del Direttore dei Lavori, quando previsto dalla Legge.

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

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

Il committente titolare della C.E., il Direttore dei Lavori, l'assunto-re dei lavori sono responsabili ai sensi dell'art. 6 della L. 47/85, della conformità delle opere alla normativa urbanistica e di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

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

Qualora il Sindaco, accertata l'esecuzione di opere in assenza di concessione, in totale difformità della medesima, ovvero con variazioni essenziali; secondo quanto previsto dagli art. 7 e 8 della L. 47/85, ingiunge la demolizione.

Le opere eseguite in parziale difformità della concessione sono demolite secondo quanto previsto dall'art. 12 della L. 47/85.

Art. 21

APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della L. 1150/42 - l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate; egli deve chiedere altresì, all'ufficio comunale di competenza, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

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

Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il concessionario è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.

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 se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze di progetto.

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

Art. 22

ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

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

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

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere 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 ecc. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere alte almeno 2 mt. e risultare non trasparenti.

I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio d'Igiene competente e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti. E' vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

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

Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute

dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella di dimensioni minime di mt. 1,50 x 0,75 decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile all'esterno con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare C.E.;
- degli estremi della concessione o autorizzazione edilizia;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato;
- dei nomi dell'impresa assuntrice dei lavori e dell'assistente di cantiere;
- del nome del Direttore dei Lavori;

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- A) La Concessione Edilizia firmata ed i relativi elaborati di progetto, muniti del visto originale di approvazione.
- B) Nel caso di opere di particolare impegno costruttivo in Cemento armato, normale o precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile.
- C) Il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori.
- D) Il progetto dell'impianto termico e la documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977).
- E) Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo ove si interviene.

Il Sindaco, in caso di violazione delle disposizioni del presente articolo, può ordinare la sospensione dei lavori.

Art. 23

CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI E ARTISTICI.

I ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico artistico devono essere immediatamente posti a disposizione degli enti competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i 15 giorni successivi. I lavori - per la parte interessata dai ritrovamenti - devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 24

OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI O DI SOPRAELEVAZIONE DI COSTRUZIONI.

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

Nel caso di lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a salvaguardare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

Art. 25

OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO.

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

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

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

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

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

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi: può essere prorogata di 6 mesi in 6 mesi.

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

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

Art. 26
VISITE DI CONTROLLO

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

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

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere entro un massimo di 30 gg. dalla data della richiesta.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con apposito regolamento le sanzioni amministrative e pecuniarie per il mancato rispetto delle presenti norme.

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

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

Art. 27

INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quando le opere che saranno realizzate risultano conformi e non in contrasto rispetto alle seguenti condizioni:

- per nuove edificazioni: getto delle fondazioni;
- per i fabbricati esistenti: inizio di demolizione e/o ricostruzioni risultanti dall'atto di autorizzazione o concessione.

La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

L'esecuzione dello sbancamento non costituisce comunque inizio dei lavori se non è preponderante e prevalente rispetto all'opera da realizzare.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità.

La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

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

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

Art. 23

COLLAUDI

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

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

Gli impianti termici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti a collaudo per verificarne la conformità ai sensi della L. 373/1976.

Sono sottoposti a collaudo anche eventualmente gli altri impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia;

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

OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

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

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

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

La concessione, ove nel caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità della certificazione di abitabilità o agibilità. Per gli interventi di cui all'art. 8 lettera b e d ai sensi dell'art. 220 del T.U. della Legge sanitaria, l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità è necessaria quando l'intervento possa influire in senso negativo sulle condizioni di salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.

Tale eventuale effetto verrà accertato in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione.

Il Sindaco, prima di autorizzare l'occupazione dell'edificio o dell'unità immobiliare, deve accertare che l'intervento non influisca sulla salubrità dell'edificio, autorizzazione di abitabilità o agibilità, e che l'intervento non influisca sulla salubrità dell'edificio esistente o parte di esso interessato dall'intervento.

Art. 30

DOMANDA DI ABITABILITA' ED AGIBILITA': DOCUMENTI A CORREDO

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

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- Generalità e firma del titolare della concessione;
- Estremi della concessione suddetta;
- Esatta ubicazione ed identificazione catastale dell'opera per la quale si richiede l'abitabilità o l'agibilità.

La visita deve avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da un'apposita Commissione composta da:

- Un rappresentante dell'U.S.L.;
- Il Capo dell'Ufficio Tecnico comunale o altro funzionario nominato dal Sindaco;
- Un vigile urbano con funzioni di rilevatore.

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

La Commissione verificata la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico e edilizio, la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistono lievi difformità, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità sarà subordinata alle opere da eseguire per eliminare le difformità o le altre cause di insalubrità ed il termine entro cui provvedervi.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

In caso diverso ove non si configuri un illecito edilizio dovrà essere chiesta una nuova concessione.

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

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

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

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

L'autorizzazione di abitabilità e agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza,

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della L. 28/1/1977 n. 10 e quelle penali dell'art. 17 della stessa Legge.

TITOLO V - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 31

SALUBRITA' DEL TERRENO

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

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi.

Art. 32

REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

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

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

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

Le griglie di aereazione di queste intercapedini non devono presentare

pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.

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

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

Art. 33

REQUISITI DI CARATTERE TERMICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 30.4.1976, n. 373 e relativo regolamento di attuazione e della L. 308/82 e del D.M. 23/11/82. Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti, nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare. La temperatura di progetto dei locali e spazi interni riscaldati non deve essere superiore a 20° C escluso ospedali, cliniche e altre attività similari.

La temperatura di progetto deve essere uguale per tutti i locali e gli spazi riscaldati degli alloggi e non inferiore a 18°C.

REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

Gli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

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

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

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

Le pareti perimetrali esterni degli alloggi devono avere in opera a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Le pareti perimetrali interne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori ai seguenti valori:

- pareti contigue con spazi comuni destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale: 36 dB;
- pareti contigue con altri alloggi: 42 dB;
- pareti contigue con locali destinati a pubblici esercizi o ad attività industriali, artigianali, commerciali, culturali, ricreative e sportive: 50 dB. Qualora in tali locali si svolgano attività che de-

terminino livelli sonori superiori a 80 dB (A) il Sindaco può prescrivere per le pareti perimetrali dei succitati locali, isolamenti acustici normalizzati aventi indici di valutazione maggiori di quelli normativi e tali da tutelare le esigenze della destinazione residenziale; il richiedente ha l'obbligo di attenersi.

L'indice di valutazione del livello di pressione sonora di calpestio standardizzato, dedotto la misura in opere di porte e finestre chiuse, non deve superare 68 dB nei locali di soggiorno degli alloggi allorchè sul pavimento dei locali sovrastanti venga azionato un generatore di calpestio normalizzato.

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

Art. 35

REQUISITI ILLUMINOTECNICI

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

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta.

Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

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

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

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

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

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

REQUISITI RELATIVI ALL'AEREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

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

Possono fruire di aereazione artificiale i locali già individuati all'art. 35 ai punti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

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

Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

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

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

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

L'altezza media può essere ridotta:

- a 2,40 m nei gabinetti e negli antigabinetti degli edifici con destinazione residenziale e non residenziale; negli spogliatoi, negli spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale.

- di 2,20 negli antigabinetti e nei disimpegno degli edifici con destinazione residenziale; nei locali non destinati alla permanenza di persone.

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

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

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

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

I gabinetti degli alloggi, fatta eccezione per quelli ad uso esclusivo degli utenti di una sola camera da letto, devono essere disimpegnati dai singoli locali.

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 5.7.75.

Su pilotis dimensione minima interna ascensore:

- 0,90 m x 1,30 m porta larghezza minima 0,90 m;
- Inclinazione rampe delle scale, alzata max 17cm. pedata minima 30 cm;
- Rampe indipendenti abbinata alle scale larghezza non inferiore a 1,30 m lunghezza non superiore a 10 m. pendenza compresa fra il 5% e l'8%;

- Fruibilità dell'alloggio mediante ingressi e porte interne non inferiori a 0,80 m.;
- Fruibilità dei servizi comuni con un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m.;
- La manovrabilità degli essenziali comandi elettrici dell'alloggio, non deve essere posta ad una h superiore a 0,90 m. dal pavimento.

Art. 37

REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITA' ED USO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

I sopralchi devono essere dotati di parapetti.

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

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

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

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

REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

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

Il parapetto e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericole per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0,90 m.

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

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

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

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

L'illuminazione artificiale di emergenza, ove ritenuta necessaria, può essere prescritta dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

Art. 39

ACCESSO E FRUIBILITA' DELLE COSTRUZIONI DA PARTE DELLE PERSONE FISICAMENTE IMPEDITE.

I luoghi da rendere accessibili nelle costruzioni alle persone fisicamente impedito nello loro capacità motorie, visive ed auditive, ad integrazione di quelli elencati dalla Legge, sulla base del seguente regolamento sono:

- Le nuove costruzioni con destinazione residenziale;
- Le nuove costruzioni destinate ad usi misti e produttivi allorchè non abbiano da assolvere ad esigenze operative particolari;
- Le costruzioni recuperate, quanto meno per l'accesso delle persone;
- Gli spazi di ogni altra costruzione, nuova o recuperata, coperta o scoperta, dove a causa della loro funzione collettiva debba essere assicurata la fruibilità degli spazi stessi da parte di tutti;

Requisiti:

Accesso ai mezzi di sollevamento meccanico delle persone nelle costruzioni con più di tre piani abitabili o due se costruiti su pilotis, piani abitabili fuori terra allorchè tali mezzi non raggiungano il piano stradale e le parti destinate anche parzialmente al parcheggio sul suolo privato:

- attraverso rampe indipendenti abbinate alle scale; di larghezza non inferiore a 1,30 m; di lunghezza non superiore a 10 m; di pendenza compresa fra il 5% e l'8%; convenientemente protette ai loro lati e pavimentate con materiale antisdrucciolevole;
- la disponibilità di almeno un ascensore di dimensione interna minima di 0,90 m x 1,30 m; con apertura della cabina posta sul lato più corto attraverso porta a scorrimento laterale di larghezza non inferiore a 0.90 m;

- l'inclinazione delle rampe delle scale in ragione di gradini non alzata non superiore a 17 cm. e pedata non inferiore a 30 cm.;
- le attrezzature di queste ultime con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi 1,50 m;
- una larghezza minima della piattaforma di distribuzione, anche se servite dal solo ascensore di 1,50 m;
- la fruibilità dell'alloggio mediante portoncini di ingresso e porte interne - ivi comprese quelle di accesso alla cucina e ad almeno un locale igienico con più di tre apparecchi - di larghezza non inferiore a 0,80 m e, in particolare, l'uso di quest'ultimo da parte delle persone vincolate all'uso della sedia a ruote;
- la fruibilità dei servizi comuni nelle costruzioni di cui all'art. 34.1.4; nelle stesse costruzioni la fruibilità di almeno un gabinetto mediante porte di accesso prive di dislivello e non inferiori a 0,80 m;
- la manovrabilità degli essenziali comandi elettrici, dell'alloggio, che non devono essere posti a un'altezza superiore a 0,90 m dal pavimento.

LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle previsioni del presente Regolamento e alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostanno, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

In ogni caso gli ambienti rurali destinati al ricovero degli animali domestici, se formano corpo con la casa di abitazione, non dovranno essere in alcun modo, in comunicazione diretta con gli ambienti abitati.

Le stalle e le scuderie dovranno avere un'altezza, da pavimento a soffitto, non inferiore a ml. 3,00 e fruire di illuminazione ed areazione naturale.

I ricoveri per il bestiame dovranno presentare comunque i seguenti requisiti:

- pavimento in materiale facilmente lavabile, previsto dai necessari scali in conformità alle vigenti disposizioni di legge;
- pareti ad intonaco civile;
- soffitto realizzato in modo da poter essere pulito agevolmente.

Inoltre i ricoveri per il bestiame devono essere dotati di una concimaia, conforme alle disposizioni di legge, posta ad una distanza non inferiore a ml. 30,00 dalla abitazione e ml. 50,00 dai pozzi di acqua.

Le aie, che dovranno essere pavimentate, i cortili, gli orti annessi alle case rurali dovranno essere dotati di adeguati scarichi per la raccolta delle acque.

TITOLO VI - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

RIFORNIMENTO IDRICO

1) Usi civili.

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

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

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

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

2) Usi industriali.

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo della 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 ciascuno 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), a tale proposito

avrà essere presentato uno studio idrogeologico, firmato da un geologo o altro professionista abilitato, proporzionato al tipo di utilizzo richiesto.

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

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

MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione o allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive ed attività relative ad imprese agricole) secondo quanto specificato dall'art. 2135 del Codice Civile e dalla L. 690 dell'8.10.76.

1) Smaltimento nelle zone servite da fognatura.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono sempre ammessi purchè osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura.

A) Acque meteoriche (acque bianche) devono essere raccolte e smaltite a mezzo di apposita e distinta condotta fognatura.

B) Acque nere: tutti gli scarichi delle acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura per le acque nere.

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

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

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

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco.

2) Smaltimento nelle zone non servite da fognatura.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal Sindaco.

A) Per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc. gli scarichi debbono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione.

L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

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

B) Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purchè gli effluenti corrispondano alla tabella A della L. 319.

L'effluente liquido relativo può essere disperso per sub-irrigazione o pozzi assorbenti.

Per scarichi di insediamenti di entità superiore è obbligatorio un impianto ad ossidazione totale.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 5 metri dai muri di fondazione e non meno di 20 metri da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di Legge.

Possono essere usati i pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30 - 40 litri giornalieri pro capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, onde proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno 3 metri dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo non dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300 - 400 litri per utente, per un numero di utenti non superiore a 18 - 20 persone.

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

Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esistenti: l'Amministrazione Comunale dovrà stabilire un apposito programma di ammodernamento o sostituzione degli eventuali impianti che non fossero rispondenti alle caratteristiche descritte all'Allegato 5 delle "Disposizioni del Ministero dei LL.PP. - Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento".

C) Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi impermeabilizzati o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti, particolari precauzioni dovranno essere prese nelle zone soggette a movimenti franosi.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Art. 43

PROVVEDIMENTI DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. 690 dell'8.10.76.

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

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle seguenti norme stabilite agli artt. 12 e 13 della L. 319 del 10.5.76 e agli artt. 15 e 16 della L. 650/79.

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

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

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

IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

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

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

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

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

E' vietato emettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi altra provenienza; la confluenza delle acque piovane con altre acque di rifiuto sarà consentita solo

al livello del citato pozzetto finale di ispezione, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche ed acque luride.

SERVIZI IGIENICI

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

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

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

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

In questi casi deve essere previsto un locale antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di almeno mq. 2, lunghezza di almeno m. 2,40.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1,50.

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

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

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

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

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

La camera del sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aereazione deversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aereazione sfociante in alto sul tetto.

E' vietato costruire latrine in corpi sporgenti; esse dovranno essere sistemate all'interno degli alloggi.

Art. 46

IMPIANTI DI AEREAZIONE

Nei casi d'adozione di impianti di aereazione artificiale, oppure di aria condizionata, il Sindaco può, caso per caso, stabilire prescrizioni particolari: tutto questo tenendo conto sia delle varie categorie dei locali e sia del fatto che si intervenga su un edificio esistente.

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

Il rilascio dell'autorizzazione d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali.

Art. 47

IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

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

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

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

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

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

./..

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque reflue devono innettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrrate alla seconda camera della fossa settica che serve alla chiarificazione delle acque "nere"; le condutture interrrate che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane ed acque luride.

Nelle località servite di pubblica fognatura tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchetto di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrrate ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le "calate" delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente dell'U.S.L. e dall'Ufficio Tecnico comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Art. 48

DIMENSIONAMENTO E CARATTERISTICHE DELLE FOSSE SETTICHE E DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE.

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

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

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- essere a tre o più camere, per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- avere una capacità utile complessiva minima di mc. 0,50 per abitante equivalente;
- presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 1,50;
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", o a "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;

avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato, ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato e doppi chiusini in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

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

CARATTERISTICHE DEI FABBRICATI AI FINI DELLA PREVENZIONE DEGLI INCENDI

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

- 1) i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici;
- 2) la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
- 3) ogni scala può servire fino ad un massimo di 500 mq. di Su coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- 4) le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni e di 15 cm. se in cemento armato;
- 5) scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aereati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq. 0,50 e provvisti di porta metallica;
- 6) ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita di infisso apribile. Scale interne " a pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m. 14.

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

I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di spessore;

8) in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso.

Art. 50

CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26.7.1965, n. 996; 13.7.1966, n. 615; 30/4/1976, n. 373, dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

1) Centrali termiche a combustibile liquido.

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

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

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc., (definiti ai sensi della legge 25.7.1956, n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22/12/1970, n. 1391.

Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purchè almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 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 scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

b) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere aereazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a $1/30$ della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. 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 di fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc.

2) Centrali termiche a gas 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:

99

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

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

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

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

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

Gli impianti che utilizzano il g.p.l. ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h, destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di ac-

qua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

Art. 51

RISPARMIO ENERGETICO

A) Impianti termici.

Si dovrà prevedere, per l'uso razionale dell'energia, il riscaldamento con impianti che escludono l'utilizzo dell'energia elettrica come fonte primaria.

B) Rifasamento impianti.

Negli usi condominiali o di tipo industriale - commerciale gli impianti elettrici debbono essere previsti e realizzati affinché il prelievo avvenga a costi $\geq 0,9$ secondo quanto prescritto dalle leggi in materia.

Art. 52

ACCESSO DI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E RECINZIONI

- 1) L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili; ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico. L'accesso a uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna.
- 2) L'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito nei seguenti casi:
 - 2.1 - Lo spazio privato implichi funzioni di parcheggio, autorimesse d'uso pubblico, di negozi, laboratori, depositi e simili che richiedono passi carrabili multipli;
 - 2.2 - Lo spazio privato non permetta al proprio interno l'inversione di marcia e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.
- 3) E' concessa, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale, l'apertura nella cordatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati alle seguenti condizioni:
 - 3.1 - la larghezza del passo carrabile in tutte le zone, non deve essere inferiore a ml. 2,50, e la distanza dal ciglio stradale non inferiore a ml. 3,50;
 - 3.2 - la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a 10 m., fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
 - 3.3 - la distanza da un altro passo carrabile non deve essere inferiore a 2 m. e, ancora, la distanza dello stesso dal confine di proprietà non deve essere inferiore a 1 m.

0.4 - Non sono consentite recinzioni all'interno di spazi condominiali;

0.5 - E' facolta del Sindaco prescrivere che le aree in fre-
gato a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, can-
cellate o quanto meno con assiti permanenti di aspetto
decoroso.

Art. 53

STRADE PRIVATE

Le strade private di accesso alle singole proprietà dovranno rispondere al requisito della transitabilità con mezzi meccanici, secondo quanto previsto dal terzo comma dell'art. 52 del presente R.E..

Il loro imbocco nella rete viaria pubblica dovrà essere preventivamente approvato dall'Amministrazione.

Le strade private, qualora non siano chiuse da cancello, dovranno essere identificate come tali da apposito cartello portante la scritta "STRADA PRIVATA".

Art. 54

SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

E' reso obbligatorio in tutti i casi di interventi relativi costruzioni, ricostruzioni, ed interventi edilizi integrali, predisporre spazi di sosta e parcheggio privati ai sensi dell'art. 18 della L. 765/1967 sue successive modificazioni ed integrazioni, nelle proporzioni seguenti:

- aree residenziali: 1 posto auto per ogni alloggio, anche monolocale e comunque non meno di mq. 15 ogni mq. 100 di superficie utile.
- aree commerciali: oltre a quanto previsto dalla L. 765/1967 per gli esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere realizzati mq. 1,00 di parcheggio per ogni mq. di superficie di vendita; per gli esercizi di dimensione superiore a mq. 400 di superficie di vendita è richiesta una superficie destinata a parcheggio pari a mq. 2,00 per ogni mq. di superficie di vendita.

TITOLO VII - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 55

VOLUME

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

- 1) Nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume del fabbricato dovrà essere computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dell'intradosso del manto di copertura in corrispondenza della linea di gronda.
- 2) Nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono solo come prese d'aria e di luce).
- 3) Nel computo del volume non vengono compresi i volumi tecnici: Portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume.
 Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso condominiale non viene computato nel calcolo del volume.
 I volumi che interrompono la continuità di queste zone sono computati integralmente nel calcolo del volume.
 L'altezza dei "pilotis" dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere inferiore a metri 2,20.
- 4) Le logge chiuse su tre lati non sono computate nel calcolo del volume.
 I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale tutte le volte in cui i vani stessi risultino di fatto abitabili.

Nel caso di ampliamento di manufatti esistenti il loro volume dovrà

essere computato con le modalità previste per i fabbricati di nuova progettazione.

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

Solo la parte interrata del volume eccedente il 30% del volume dell'edificio fuori terra sarà considerato volume.

- 6) Vespai ed intercapedini sotto il pavimento non sono computati ai fini del calcolo del volume, fino ad un'altezza di ml. 0,50 dal piano di campagna.
- 7) Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

Art. 56

VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 30 mc. per per ogni edificio anche se composto da più entità residenziali o simili: i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), stenditoi e lavatoi condominiali.

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D): oltre a quanto previsto al primo comma del presente articolo, sono considerati volumi tecnici con un limite massimo pari al 30% del volume totale concesso e/o autorizzato, silos, ciminiere, locali caldaie, cabine elettriche, fienili.

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

SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (SF)

Art. 37

Per la superficie fondiaria di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie del terreno disponibile per l'edificazione avente destinazione omogenea, misurata al netto di strade, parcheggi, piazze, aree per attrezzature collettive, sociali ed aree a verde pubblico.

Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

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

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata né a cavallo di spazi o di aree pubbliche 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.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzione di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente. Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole.

Art. 58

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta Sc si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese le eventuali costruzioni annesse all'edificio medesimo, delimitate dalla superficie esterna delle mura perimetrali, ivi comprese anche le logge coperte. Le terrazze a sbalzo, le gronde, le pensiline non accessibili e gli aggetti ornamentali con sporgenza inferiore a metri lineari 1,20 non rientrano nel computo dell'area coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Le superfici delle costruzioni sotterranee o seminterrate potranno eccedere di un massimo del 30% le superfici coperte del piano tipo degli edifici fuori terra a cui efferiscono.

La superficie delle costruzioni sotterranee destinate a pertinenze di servizio delle residenze (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico) può eccedere la superficie fuori terra fino ad un massimo del 30% della stessa.

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

Art. 59

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

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

$$(Rc = Sc/Sf)$$

Art. 60

INDICE DI FABBRICABILITA'

Per indice di fabbricabilità fondiaria si intende il rapporto espresso in mc/mq tra il volume edilizio e l'area di pertinenza dell'abitazione (Lotto), escluso strade ed attrezzature sociali.

$$if = V/Sf$$

TITOLO VIII - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PUBBLICA E PRIVATA

Art. 65

INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONE

Il rilascio della concessione edilizia nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti è subordinato alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione), qualora ciò sia richiesto anche al di fuori delle zone di espansione residenziale.

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

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

Art. 66

LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE E D'UFFICIO

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

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765.

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

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

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

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

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

./..

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

Art. 67

DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

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

- a) Stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
- b) Documenti attestanti la proprietà;
- c) Estratto originale di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) Progetto planivolumetrico consistente in:
 - una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un minimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curva di livello con equidistanza non inferiore a m. 2,50 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione della lunghezza di ciascuna strada;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;

- forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza reciproca fra i vari edifici dello stesso lotto.

e) Profili regolatori prospicienti le strade.

f) Tabella comprendente:

- 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
- 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
- 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
- 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici - volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc. - ed i relativi dati del complesso dei lotti.

g) Elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:

- 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto nel Programma quali opere di urbanizzazione primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765;
- 2) eventuali particolari costruttivi, gli eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle, fognature, impianti di illuminazione;

h) Computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

i) Relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra. Inoltre la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale.

Il Comune tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del piano indicanti:

- modalità di intervento, parametri edilizi per ciascun lotto;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso ammesse per ciascun lotto;
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione da collocare;
- colori da rispettare;
- tipo di recinzione da adottare.

m) Schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4 del 5° comma dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n. 764.

Gli elaborati definitivi dovranno essere presentati in 6 (sei) copie, bollati a norma di legge e firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista, ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo professionale del medesimo.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dall'art. 65.

Art. 53

PROCEDURA DI APPROVAZIONE

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

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

Quindi, anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli organi di controllo, il Sindaco provvede a chiedere il nulla-osta alla Regione a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 12 della L.R.T.

31/12/84, n°74, in quanto ammissibili.

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

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

Art. 69
CONVENZIONE URBANISTICA

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

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- c) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati alle opere di urbanizzazione secondaria.

ugualmente può convenire che, in luogo della cessione di aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una o alcune soltanto di tali opere.

Nel caso in cui al comma precedente il proprietario deve versare la somma corrispondente alla quota degli oneri per le opere di urbanizzazione secondaria oppure la somma corrispondente alla quota parte degli oneri per le opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi.

Al momento del rilascio delle singole concessioni edilizie il richiedente dovrà versare gli oneri previsti dalla vigente normativa ai sensi dell'art. 3 della Legge 28.1.1977, n. 10 e dell'art. 16 della Legge reg. n. 41 del 30.5.1984. Avrà, peraltro, diritto allo scomputo, totale o parziale, in dipendenza delle opere eseguite e delle aree cedute, in base al criterio di ripartizione percentuale del totale dei costi per opere di urbanizzazione primaria contenuti nella tabella A allegata alla Legge reg. 24.8.1977, n. 60 che stabilisce preventivamente per quale quota ciascuna opera incide sul totale. Le opere realizzate e le aree cedute saranno ai fini dello scomputo considerate per ciascuna concessione in proporzione al volume ammissibile sul lotto rispetto al volume dell'intera lottizzazione; il valore delle aree sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Art. 70

PENALITA' PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

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

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

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

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 71

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, l'adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 72

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

Ai sensi dell'art. 9 della L.R. n. 59/1980, il piano di recupero di iniziativa privata introdotto dall'art. 28 della L. 457/1978 è lo strumento preventivo edilizio esistente.

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

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

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

Gli interventi previsti nei piani di recupero che non vengano convenzionati ai sensi dell'art. 7 della L. 10/1977 non possono fruire delle agevolazioni creditizie previste dalla L. 457/1978. Il Consiglio Comunale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione di cui all'art. 69 del presente Regolamento. In quest'ultimo caso, la convenzione può anche contenere una clausola mediante la quale i proprietari assumono, anche per i loro aventi causa, l'obbligo di dare in locazione una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, concordando il canone con il Comune ed assicurando la priorità ai precedenti occupanti.

Art. 15
ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PROGETTO DI PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO
EDILIZIO ESISTENTE.

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di piano di recupero debbono essere presentati in n° 5 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210 x 297 e debbono contenere, in ciascuna tavola ed elaborato, l'oggetto dell'intervento, la generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo. Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n. 59/80 e successive modificazioni.

Per le richieste d'interventi specifici si rimanda alle Norme di Attuazione relative all'Elenco degli immobili e dei complessi edilizi del Comune di Fauglia (art. 7 L.R. n. 59/80).

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delib. di C.C.: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati a seconda dell'estensione e dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenza sul P. di R..

In via generale tali elaborati sono così definiti:
Relativamente al punto A dell'art. 10

1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio (tab. no); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L. 59/80.

La relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenenti:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servizi derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanotti, ecc.);
- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di Recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato);
- eventuali individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico);

2) estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alla norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli

istrutti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area

oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con delib. C.C. ai sensi dell'art. 27, tit. IV della L. 457/78.

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

6) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.

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

8) Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluso foto di carattere storico.

Articolamento ai punti B e D dell'art. 10

La Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologia di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie.

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
- computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.

10) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento", nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base P.R.G.C., il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;

- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- destinazioni d'uso annesse per ciascuna "unità minima di intervento";
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 765/1968;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
- tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
- tipo di recinzione da adottare;
- relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981.

11) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

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

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.

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

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

14) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie d'intervento;
- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unità minima d'intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;

- superficie utile e/o volume totale realizzati secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 L. 765/1968).

Relativamente al punto C dell'art. 10.

- 15) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di C.C..

Relativamente al punto E dell'art. 10

- 16) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/1981.

inoltre, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di un
geologo abilitato all'esercizio professionale e in particolare, in caso
di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrolo-
gico dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 74

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

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

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

Alla domanda vanno inoltre allegati:

1) nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L. 1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.

2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497.

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

Art. 75

ISTRUTTORIA, PUBBLICAZIONE ED APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.

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

TITOLO IX - DISPOSIZIONI VARIE

Art. 76

APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.

L'Amministrazione comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare (o fare applicare) sul fronte delle costruzioni:

- 1) Le targhe contenenti le indicazioni dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- 2) I cartelli per segnalazioni stradali;
- 3) Le piastrine e i capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- 4) Le mensole, i ganci, le condutture per la pubblica illuminazione e per i servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- 5) I cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto e di pronto soccorso e delle farmacie;
- 6) I cartelli segnalatori dei servizi statali di PP.TT., Telefoni, Monopolio e simili;
- 7) Gli orologi elettrici;
- 8) I sostegni per i fili conduttori elettrici;
- 9) Gli avvisatori elettrici stradali con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- 10) Le targhe e gli apparecchi relativi ai pubblici servizi.

- Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista;
- Gli apparecchi elencati nel presente articolo non devono arrecare molestia all'utenza dello stabile.
- L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone;
- Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui ai comma precedenti, deve darne avviso al Sindaco o all'ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso;
- La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli enti o privati installatori;
- Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

Art. 77

NUMERO CIVICO DEGLI EDIFICI

- 1) L'Amministrazione comunale assegna il numero civico e relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario;
- 2) Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso;
- 3) Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta d'ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario;
- 4) In caso di demolizione dell'edificio, di soppressione di porte esterne di accesso pedonale, di sostituzione con numeri luminosi o di variazione della numerazione civica, il proprietario restituisce all'Amministrazione, nel termine di quindici giorni, gli indicatori assegnatigli;
- 5) In luogo del numero civico, come sopra assegnato, è ammessa a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.
Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.

Art. 78

SISTEMAZIONE DEI MARCIAPIEDI

- 1) L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
- 2) I Proprietari devono sostenere le spese di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà. La quota, imputata per le parti di essi in fregio a spazi o costruzioni attraverso i quali sono accessibili immobili interni, è a carico di tutti i proprietari.

Art. 79

CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E CAVE

- 1) Il Sindaco può per ragioni di sicurezza, di igiene e di decoro prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie per stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.
- 2) Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.
- 3) In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno del contravventore.

Art. 80

VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Secondo quanto prescritto dall'art. 4 della L. 47/1985 e sue successive modificazioni ed integrazioni, il Sindaco esercita la vigilanza sull'attività urbanistica-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di Legge e di Regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella Concessione o nella Autorizzazione.