

COMUNE DI CASTEL SAN NICCOLO'

(Provincia di Arezzo)



REGOLAMENTO EDILIZIO

- Adottato con delibera del C.C. n. 25 del 12.03.1987 e n. 114 del 11.05.1987;
- Ritenuto meritevole di approvazione con le prescrizioni impartite dalla C.R.T.A. nella seduta del 06.07.1988 e fatte proprie dalla G.R.T. con delibera n. 7875 del 05.09.1988;
- Controdedotto con delibera del C.C. n. 201 del 07.11.1988, accogliendo parzialmente le prescrizioni regionali;
- Integrato con delibera C.C. n. 40 del 29.06.1993 (*a seguito della L.R. n. 24/93*);
- Approvato definitivamente con delibera G.R.T. n. 865 del 30.01.1995 con le modifiche d'ufficio (espresse dalla C.R.T.A. nella seduta 16.01.1995)

- Modificato con delibera del C.C. n. 37 del 22.09.1995
- Modificato con delibera del C.C. n. 34 del 26.06.1997

INDICE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

PARTE I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Oggetto e struttura del Regolamento edilizio

Art. 2 – Riferimenti legislativi e normativi di base

PARTE II – NORME GENERALI

Art. 3 – Commissione edilizia

Art. 4 – Attribuzioni e compiti della Commissione edilizia

Art. 5 – Procedure per le adunanze della Commissione edilizia

PARTE III – NORME PROCEDURALI

TITOLO I – AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 6 – Opere soggette a concessione

Art. 7 – Opere soggette ad autorizzazione

Art. 8 – Opere soggette a comunicazione

Art. 9 – Interventi ammissibili con procedura d'urgenza

TITOLO II – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 10 – Attuazione degli interventi *

Art. 11 – Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

TITOLO III – ADEMPIMENTO D'OBBLIGO – RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

Art. 12 – Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

Art. 13 – Determinazione del Sindaco sulla domanda concessione. Impugnativa

Art. 14 – Determinazione del sindaco sulla domanda di autorizzazione

Art. 15 – Deroghe

Art. 16 – Titolarità della Concessione edilizia e/o dell' autorizzazione

Art. 17 – Validità e decadenza della Concessione edilizia e/o dell' autorizzazione

Art. 18 – Varianti al progetto

Art. 19 – Progettista, direttore dei lavori e costruttore

TITOLO IV – CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

Art. 20 – Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Art. 21 – Organizzazione del cantiere

Art. 22 – Occupazione e manomissione del suolo pubblico

Art. 23 – Visite di controllo

Art. 24 – Inizio ed ultimazione dei lavori

Art. 25 – Collaudi

Art. 26 – Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Art. 27 – Domanda di abitabilità ed agibilità: documenti a corredo

PARTE IV - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I – REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 28 - Salubrità del terreno

Art. 29 - Requisiti relativi l'impermeabilità e secchezza

Art. 30 - Requisiti di carattere termico

Art. 31 – Requisiti di carattere acustico

Art. 32 - Requisiti illuminotecnici

Art. 33 – Requisiti relativi all'areazione e dimensionamento dei locali

Art. 34 – Requisiti relativi alla sicurezza

Art. 35 – Requisiti relativi all'accessibilità ed uso

Art. 36 – Locali per allevamento e ricovero animali

TITOLO II – REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 37 – Rifornimento idrico

Art. 38 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Art. 39 - Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Art. 40 – Impianto di smaltimento delle acque piovane

Art. 41 – Impianti igienici

Art. 42 – Impianti di areazione

Art. 43 – Impianti di smaltimento delle acque piovane

Art. 44 – Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

Art. 45 – Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione degli incendi

Art. 46 – Centrali termiche

PARTE V - DEFINIZIONI URBANISTICHE

Art. 47 - Volume

Art. 48 - Volumi tecnici

Art. 49 – Superficie fondiaria e di pertinenza

Art. 50 - Superficie coperta

Art. 51 – Rapporto di copertura

Art. 52 – Indice di fabbricabilità fondiario

Art. 53 – Indice di fabbricabilità territoriale

Art. 54 – Altezza degli edifici

Art. 55 – Distanza dalle strade

Art. 56 – Distanza tra i fabbricati

Art. 57 – Distanza minima dai confini

PARTE VI - STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 58 – Interventi soggetti a lottizzazione

Art. 59 – Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Art. 60 – Domanda di lottizzazione

Art. 61 – Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

Art. 62 – Procedure di approvazione

Art. 63 – Convenzione urbanistica

Art. 64 – Opere di urbanizzazione

Art. 65 – Piano di recupero d'iniziativa privata: competenza a redigerlo. Effetti

Art. 66 – Elementi costitutivi del progetto di piano di recupero del patrimonio edilizio esistente *

Art. 67 – Domanda di approvazione del piano di recupero di iniziativa privata

Art. 68 – Istruttoria, pubblicazione e approvazione del piano di recupero

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI 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.

Per le operazioni legate al ciclo produttivo dell'agricoltura si fa riferimento alla L.R. Toscana n. 10 del 19.02.1979.

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.

ART. 2 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI E NORMATIVI DI BASE

LEGGI NAZIONALI

- R.D. 16.03.1942, n. 262. Codice Civile, Stralcio.

- L. 17.08.1942, n. 1150, Legge urbanistica, con le integrazioni e modifiche della L. 06.08.1967, n. 765, Legge ponte. D.L. 19.11.1968, n. 1187.

- L. 03.11.1952, n. 1902 – Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.

- L. 05.07.1966, n. 517 – Modifica della Legge 03.11.1952 n. 1902.

- DD. MM. 1, 02.04.1968 – Distanza dei nastri stradali e standards urbanistici

- L. 01.06.1971, n. 291 – Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in

materia di urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.07.1971.

- L. 02.02.1974, n. 64 – Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.

- D.M. 05.07.1975 – Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.06.1896 relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico sanitari principali dei locali d'abitazione.

- L. 30.04.1976, n. 373 – Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici degli edifici.

- L. 28.01.1977, n. 10 – Norme per l'edificabilità dei suoli.

- L. 03.01.1978, n. 1 – Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.

- L. 05.08.1978, n. 457 – Norme per l'edilizia residenziale.

- L. 25.03.1982, n. 94 – Conversione in legge, con modificazioni, nel decreto legge 23.01.1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti – testo della legge coordinato con il D.L. 23.01.1982, n. 9.

- L. 28.02.1985, n. 47 – Norme in materia di controllo dell'attività urbanistica-edilizia, sanzioni recupero e sanatoria delle opere abusive.

- L. 08.08.1985, n. 431 Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27.06.1985 n. 312 recenti disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

LEGGI CASA

- L. 18.04.1962, n. 167 – Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, con modificazioni ed integrazioni con L. 21.07.1965, n. 904.

- L. 29.09.1964, n. 847 – Autorizzazione ai comuni e loro consorzi a contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18.04.1962, n. 167.

- L. 02.10.1971, n. 865 – Programmi e coordinamento per l'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.08.1942, n.

1150; 18.04.1962 n. 167; 29.09.1962 n. 167; 29.09.1964 n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata.

LEGGI REGIONALI

- L.R. 03.07.1972, n. 17 – Norme per l'esercizio delle funzioni trasferite o delegate alla Regione dal D.P.R. 15.01.1972 n. 8 in materia di urbanistica e viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale.

- L.R. 19.02.1979, n. 10 – Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.

- L.R. 02.11.1979, n. 52 – Sub delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.

- L.R. 25.01.1980, n. 10 – Modifica alla L.R. 02.11.1979 n. 52 relativa alla sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.

- L.R. 30.04.1980, n. 36 – Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.

- L.R. 15.05.1980, n. 53 – Norme per l'esercizio delle funzioni attribuite alla Regione dalle leggi 10.05.1976 n. 319 e 21.11.1979 n. 650 e delega in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

- L.R. 21.05.1980, n. 59 – Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

- L.R. 06.12.1982, n. 88 – Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.

- L.R. 30.06.1984, n. 41 – Norme regionali di attuazione della L. 28.01.1977, n. 10 : 'Norme per l'edificabilità dei suoli' e successive modifiche; Abrogazione della L.R. 24.08.1977 n. 60.

- L.R. 29.10.1981, n. 79 – Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici.

- L.R. 29.06.1982, n. 52 – Norme per la formazione del sistema delle aree protette dei parchi e delle riserve naturali in Toscana.

- L.R. 17.04.1984, n. 21 – Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico, in attuazione dell'art. 20 della Legge 10.12.1981 n. 741.

- L.R. 13.08.1984, n. 50 – Delega dell' esercizio delle funzioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

- L.R. 13.11.1984, n. 65 – Norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e dei fanghi.

- L.R. 31.12.1984, n. 74 – Norme urbanistiche integrative.

- L.R. 09.04.1985, n. 34 – Legge regionale 30.06.1984, n. 41 – integrazioni e modifiche.

- L.R. 07.05.1985, n. 51 – Prime disposizioni di attuazioni L. 47/1985 recante norme in materia di controllo attività urbanistico edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria opere abusive.

- L.R. 07.05.1985, n. 55 – Integrazioni alla L.R. 30.04.1980, n. 36 : disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.

- L.R. 07.05.1985, n. 56 – Norme per l'ampliamento di insediamenti produttivi artigiani.

- L.R. 07.05.1985, n. 57 – Finanziamenti per la redazioni e l'attuazione dei piani di recupero del patrimoni esistente.

PARTE SECONDA - NORME GENERALI

ART. 3 - COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di rilascio delle concessioni edilizie e relativi progetti e, in generale, per i problemi di gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

La C.E. è formata da:

- 1) Il Sindaco o un assessore da lui delegato che la presiede;
- 2) Il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;

- 3) Il Segretario Comunale o Vicesegretario o altro funzionario amministrativo;
- 4) Il funzionario medico della U.S.L. addetto alle questioni dell'igiene, della sanità del territorio e degli abitanti;
- 5) Un rappresentante del Comando dei Vigili del Fuoco;
- 6) Un ingegnere;
- 7) Un architetto;
- 8) Un geometra (o tecnico con qualifica professionale equivalente)
- 9) Un geologo

Un tecnico comunale relatore e senza diritto di voto, anche con funzioni di Segretario della C.E., partecipa ai lavori della stessa.

I componenti di cui ai punti 1,2,3,4,5 sono membri di diritto; quelli ai punti 6,7,8 e 9 sono nominati dalla Giunta Municipale con votazione a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di nomi proposti dai rispettivi organi rappresentativi.

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

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

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

I membri eletti restano in carica tutta la durata della legislazione: saranno rieleggibili dopo 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 Responsabile del Servizio, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, su richiesta di quest'ultimo, del funzionario medico della U.S.L.

E' fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio di sottoporre domande di autorizzazione all'esame della C.E.

Ad ogni componente della C.E. spetta un gettone di presenza nonché il rimborso delle spese di viaggio, nella misura annualmente determinata dal competente Organo.

Ai fini dell'esercizio delle funzioni di cui alla L.R. n. 52/79, come modificata dalla L.R. n. 24/93, la Commissione Edilizia è integrata da tre membri scelti fra esperti in materia paesistica ed ambientale, in possesso dei requisiti di cui all'art. 6 della stessa L.R. n. 24/93.

Le modalità di nomina dei tre membri ed il funzionamento della Commissione edilizia Integrata sono disciplinati dalla L.R. n. 24/93. (1)

(1) *(Commi aggiunti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 29.06.1993).*

ART. 4 - ATTRIBUTI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio 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 già concesse.

La commissione potrà se richiesto anche svolgere le funzioni specifiche di una commissione urbanistica.

Il parere della commissione edilizia è richiesto anche nel caso di domanda di nuova concessione edilizia a seguiti di decadenza di una precedente concessione, sia per mancato inizio

dei lavori nel termine di un anno dal suo rilascio, sia nel caso di non ultimazione dei lavori nel termine fissato dalla concessione stessa.

La commissione esprime parere:

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

ART. 5 - PROCEDURE PER LE ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal presidente, in prima convocazione ed in seconda convocazione, a distanza di almeno 1 ora l'una dall'altra.

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 con la presenza obbligatoria del Presidente, in prima convocazione, ed almeno n.4 membri, compreso il Presidente, in seconda convocazione.

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 ed 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 o 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 ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati, in caso di non unanimità devono essere anche riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente e dal segretario.

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

Il parere della commissione edilizia è comunicato dall'Ufficio Tecnico agli interessati con lettera per i successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica.

PARTE TERZA - NORME PROCEDURALI

TITOLO I – AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

ART. 6 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

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

In particolare sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o 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. 59 del 21.05.1980, 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. ecc...);

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 dall'amministrazione comunale;

5) opere di urbanizzazione secondarie;

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.

9) muri di recinzione;

ART. 7 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione del sindaco, da rilasciarsi nelle forme e con le procedure di cui al successivo

art. 14 del presente regolamento edilizio, le seguenti opere:

a) interventi di manutenzione straordinaria (art. 31 L. 457 del 05.08.1978 e L.R. n. 59 del 21.05.1980);

b) interventi manutensivi di carattere straordinario che sono definiti negli specifici strumenti urbanistici;

c) interventi di installazione e trasformazione di vetrine, insegne mostre, tende esterne mobili, cartelloni pubblicitari o di indicazione, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo, perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque: sono fatte salve le norme più restrittive per le categorie di lavoro previste agli altri punti del presente articolo;

d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo: per gli interventi più consistenti o per i manufatti di maggiore pregio il sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'ufficio tecnico comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli che sono richiesti per le concessioni edilizie;

e) gli interventi di rimozione o la modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale e di arredo urbano;

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. 01.06.1939, e L. 29.06.1939 n. 1497, le seguenti opere:

- impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;

- le occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;

- le opere di demolizione, i rinterrì e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

g) recinzioni non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

Le opere di fognatura e depurazione civile ed industriale, di cui al presente punto, possono essere definite con apposita delibera di consiglio comunale.

ART. 8 - OPERE SOGGETTE A COMUNICAZIONE

Non sono soggette a concessione edilizia né ad autorizzazione ma a semplice comunicazione al sindaco:

- gli interventi di manutenzione ordinaria (definiti all'art. 31 della L. 457, dalle normative regionali di cui alla L. 21.05.1980 n. 59 e dalle specifiche articolazioni delle disposizioni regionali inserite negli strumenti urbanistici vigenti, se più restrittive).

- tutte le opere interne agli edifici così come regolamentato dall'art. 26 della L. 28.02.1985 n. 47.

- L'esecutore dovrà dichiarare il tipo e l'entità di questi interventi, comunicando per scritto, almeno 10 gg. prima del sindaco, l'inizio delle opere.

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

ART. 9 - INTERVENTI AMMISSIBILI CON PROCEDURA D'URGENZA

Oltre alle opere ad 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 necessità ed urgenza, tali da mettere in pericolo l'incolumità delle persone.

Queste opere possono essere attuate senza preventiva domanda: entro 24 ore deve essere 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 gg. dall'inizio degli stessi e corredata da una relazione tecnica a firma di un professionista abilitato che specifichi esaurientemente i motivi e le cause dell'intervento.

TITOLO II – DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

ART. 10 - 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 dalle leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale; fatte salve, inoltre, le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni) sono le seguenti:

- 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 e 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 in essa devono essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste, con l'indicazione dei materiali impiegati. Dovranno altresì essere allegati alla domanda tutti quei documenti, indicati sulla delibera approvata dal Consiglio comunale di cui all'art. 12 del presente regolamento edilizio.

- 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 deve essere aggiunta la documentazione storica necessaria a giustificare le scelte e i criteri adottati nell'elaborazione del progetto.

- 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 e anche essere compilati gli eventuali altri stampati forniti dal comune.

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

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

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

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

Il contenuto dei seguenti elaborati è definito come segue, salvo interventi minori, regolamentati da apposita delibera di consiglio comunale che dovrà disciplinare anche le categorie nelle quali possono essere suddivisi gli elaborati relativi alle domande di concessione edilizia e che a titolo semplificativo possono essere le seguenti:

A) documenti ed elaborati necessari per richiedere un parere preventivo a mezzo di planivolumetrico;

B) documenti ed elaborati necessari per richiedere la concessione edilizia;

C) documenti necessari per il ritiro della concessione edilizia:

1 – il riferimento allo strumento urbanistico (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento, o l'estratto, nei casi stabiliti con apposita delibera.

2 - Planimetria catastale aggiornata anche sotto la diretta responsabilità del tecnico progettista.

3 – Planimetria dello stato di fatto in rapporto 1:500, in caso di proposte urbanistiche e non inferiori al rapporto 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 mt. 20 con indicazioni delle destinazioni d'uso dei fabbricati, anche accessori, delle aree scoperte (ponteggi, piazzali di carico e scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature di alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature, ecc...), le recinzioni, gli ingressi ed ogni altro particolare 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 e, in loro mancanza le caratteristiche di provvista, evacuazione ed uso delle opere in oggetto.

- Con apposita grafia verranno rappresentati i distacchi, che l'edificazione deve mantenere da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti ecc...

4 – per tutti gli interventi sul patrimonio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati interessati all'intervento 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 1942 occorre anche una documentazione illustrativa della quale risultino:

- l'epoca di costruzione e quella delle principali modificazioni;

- la tipologia edilizia;

- le caratteristiche costruttive (strutture portanti, strutture portate, tipo e tessitura dei solai, presenza di elementi ad arco, volte ecc...)

- materiali impiegati;

- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;

- stato di conservazione.

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

5 – Documentazione fotografica, 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;
- ubicazione degli apparecchi igienici;
- ubicazione e caratteristiche di canne fumarie di areazione forzata;
- ubicazione e caratteristiche di scale, collegamenti verticali in genere, ascensori, montacarichi;
- gli ingombri di 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 di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro luogo autorizzato;
- strade e parcheggi;
- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature, tappeti erbosi, piante di alto fusto, con indicazione della specie;
- materiali del manto di copertura, andamento delle falde, camini, gronde, punti di calata, ubicazione, estensione e tipo dei lucernari.

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

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

8 – Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in realizzazione dell'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e le 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 anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno e dalle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelle delle facciate aderenti.

10 – Disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti, con l'indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi ecc....

11 – In caso di aree complesse – edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini ecc...., delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con l'ambiente esterno – pubblico 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 d'esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo = demolizione, rosso = nuove strutture) o con analogo simbologia predisposta a cura dell'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 2 copie su fondo bianco, piegate in formato UNI 21 x 29.7 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 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, le eventuali possibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie d'intervento, le eventuali possibilità di recupero di recupero e di reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per la sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.

La deve anche specificare, se del caso, il rispetto dei requisiti tecnici necessari per l'ottenimento di determinati finanziamenti stabiliti dalle leggi vigenti.

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

Sempre per attività produttive vanno specificati:

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

15) - a) La documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico devono essere redatti in conformità al disposto della legge 373/1976 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 06.02.1978; essa deve essere firmata, oltre che dal committente, anche dal progettista degli impianti.

b) I progettisti di costruzioni devono provvedere un sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione dei fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

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

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

17 - L'eventuale ulteriore documentazione (atti, convenzione, dati tecnici, Q.T.E., ecc...) richiesta da norme relative all'edilizia speciale pubblica o in attuazione di prescrizioni di leggi.

18 - Relazione geologica così come richiesta dalle leggi vigenti, norme di legge.

ART. 11 - PROCEDURE PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE PER L'ESAME DEI PROGETTI

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia corredati dagli elaborati e dai documenti di cui al precedente art. devono essere presentati al competente ufficio del Comune, e può essere rilasciata apposita ricevuta con data di arrivo e con numero di protocollo.

L'ufficio tecnico comunale istruisce le domande di concessione i predetti uffici riscontrano incompletezze 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 regolamentazione, 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., ai fini dell'attuazione del punto G dell'art. 20 della L. 833/78 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/56, di conformità alla normativa igienico sanitaria. Il

predetto parere è richiesto anche sulle domande di autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria, interessanti impianti o servizi igienico - sanitari od opere che modificano elementi distributivi.

Ai sensi delle disposizioni della L. 17.08.1942 n. 1150 e successive integrazioni, il sindaco è tenuto a comunicare propria determinazione sulle domande, entro 60 gg. dalla data di presentazione; sono fatte salve le norme relative alla L. 94/1982 all'art. 48, L. del 05.08.1978, n. 457.

3 - Nelle zone sismiche il rilascio della concessione (o autorizzazione) è subordinato al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. del 06.12.1982, n.88.

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

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

ART. 12 - CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE

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

1 - le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione

2 - la succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima.

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 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 richieste di competenza di organi esterni all'amministrazione comunale.

7 - la data entro la quale debbono essere iniziati i lavori (compresa entro un anno dalla data di notifica del rilascio della concessione) e la data entro la quale debbono essere ultimati (compresa entro tre anni dalla data di inizio lavori). Nel caso di mancata comunicazione di inizio dei lavori la concessione decorre dalla data di rilascio.

8 - l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L.10/77.

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 opere 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 nazionale e regionale vigente e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

14 - al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute attestanti il pagamento dei contributi di legge.

ART. 13 - DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE – IMPUGNATIVA

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, ed espletata la verifica della commissione edilizia, il sindaco decide sulla domanda, rilasciando o negando la concessione.

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

Al momento del ritiro della concessione edilizia vanno consegnate le ricevute di pagamento dei contributi a favore della cassa di previdenza alla quale è iscritto il progettista che ha firmato il progetto.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio del Comune per la durata di 15 gg. consecutivi.

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

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

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

ART. 14 - 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, il restauro e il risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 gg.

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. 01/06/1939, n. 1089 e dalla legge 29/06/1939, n. 1497.

Per gli interventi di cui all'art. 7, il comma della L.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 gg. dalla presentazione dell'istanza stessa.

ART. 15 - DEROGHE

La facoltà di deroga è esercitata dal sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quello dei vigenti strumenti urbanistici limitatamente ai casi di edifici di impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal sindaco, previa deliberazione del consiglio comunale.

ART. 16 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E/O DELL'AUTORIZZAZIONE

La concessione è data ai sensi dell'art. 4 della L. 27.01.1977, n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

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

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

ART. 17 - 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 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 tre anni per il completamento delle opere non è derogabile.

Le norme di cui sopra sono applicabili anche alle autorizzazioni.

ART. 18 - VARIANTI AL PROGETTO

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

La determinazione del sindaco sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

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. 15 della Legge 28.02.1985 n. 47.

ART. 19 - PROGETTISTA, DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

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

Il titolare della concessione edilizia, insieme alla comunicazione dell'inizio dei lavori, deve notificare al sindaco il nominativo e la residenza del costruttore, nonché quello del direttore dei lavori, 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 qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al sindaco con le modalità di cui sopra.

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

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

TITOLO IV

CONDUZIONE DEI LAVORI, VERIFICHE, SANZIONI

ART. 20 - 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 d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Deve depositare, infine, presso l'ufficio tecnico del comune il progetto di massima e la documentazione relativa all'applicazione della legislazione vigente per l'impianto di ascensore.

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.

La mancata effettuazione della visata, 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 delle altre inosservanze di progetto.

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

ART. 21 - ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE

Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni, di cui al D.P.R. 07.01.1956, n. 164, le norme sulla prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e competa i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori, in conformità al D.P.R. 24.04.1955, n. 547.

Per tutta la durata del 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...

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

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

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa e costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione:

- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della concessione edilizia;
- del nome del progettista;
- del nome del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato.
- dei nomi dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione dell'autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:

- a) - Concessione edilizia firmata e relativi elaborati di progetto.
- b) - Per opere in cemento armato, normale precompresso o prefabbricato, copia del progetto e della relazione vistati dal Genio Civile.
- c) - Giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori.
- d) - Progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico (L. 373/1976, D.P.R. 1052/1977).
- e) - Progetto dell'impianto ascensore con tutta la documentazione relativa alla legislazione vigente.
- f) Ogni ulteriore autorizzazione eventuale necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

ART. 22 - 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 dell'amministrazione comunale.

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

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al 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 chiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

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

ART. 23 - VISITE DI CONTROLLO

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

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

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

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 della U.S.L., agli ispettori del lavoro ecc... per i controlli di loro competenza.

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

ART. 24 - INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI

I lavori si considerano iniziati quando le opere soddisfano le condizioni stabilite da apposita delibera del consiglio comunale che disciplina le varie categorie di opere o di tipi di intervento.

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

L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni 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 dell'agibilità (qualora sia richiesta). La licenza di abitabilità va richiesta per gli edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori deve essere data comunicazione al sindaco con lettera raccomandata, richiedendo gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'amministrazione comunale in merito alla conformità dell'edificio 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 alle autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

ART. 25 - COLLAUDI

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

Tutte le opere pubbliche sono soggette all'obbligo di collaudo statico.

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 verificare la conformità ai sensi della L. 373/1976.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli 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.

ART. 26 - OPERE SOGGETTE A 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 abitati o 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 di agibilità.

Per gli interventi di cui all'art. 7 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 all'intervento.

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

Ai fini dell'agibilità deve comunque essere verificato se sia necessario il parere dell'U.S.L. (punto G dell'art. 20 della L. 833/78 e dell'art. 48 del D.P.R. 303/1956) in conformità alla normativa igienico sanitaria.

ART. 27 - 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 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 agibilità.

La visita deve avvenire entro 60 gg. 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 dovranno essere avvertiti mediante comunicazione scritta e potranno essere presenti.

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

Con l'ausilio dei competenti servizi della U.S.L. verrà anche verificata l'osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza sul lavoro.

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, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

In caso diverso, ove non configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta 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 di agibilità deve avvenire entro 90 gg. dalla presentazione della domanda corredata dal nullaosta 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 di 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 o 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. 28.01.1977, n. 10 e quelle penali dell'art. 17 della stessa legge e successive modificazioni.

PARTE QUARTA - NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

ART. 28 - SALUBRITA' DEL TERRENO

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

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. 29 - REQUISITI RELATIVI ALL'IMPERMEABILITA' E SECCHENZA

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

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

I locali abitabili, posti al piano terreno, indispensabilmente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio areato; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di 15 cm.

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

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. 30 - REQUISITI DI CARATTERE TECNICO

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 30.04.1976, n. 373 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o d'inserimento d'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.

ART. 31 - REQUISITI DI CARATTERE ACUSTICO

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

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

- I rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- I rumori e suoni 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 esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 16 decibel. Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla norma vigente in materia.

ART. 32 - 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;
- 3 - i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- 4 - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagni;
- 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 delle caratteristiche ambientali del manufatto.

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

ART. 33 - REQUISITI RELATIVI ALL'AREAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEI LOCALI

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

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

Possono fruire di areazione artificiale i locali già individuati all'art. 32 ai punti n. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di areazione 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 tre piani può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di areazione 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 finito non deve comunque essere inferiore a 2.00 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;
- a 2.40 m negli antigabinetti e nei disimpegni 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 di 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 05.07.1975.

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

Il dimensionamento minimo dei singoli vani deve fare riferimento alle disposizioni di legge di cui al D.M. 05.07.75.

ART. 34 - REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

Gli edifici ed i loro elementi costruttivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impegno.

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

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per uso accidentale. La loro altezza non deve essere minore di 0.90 m.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono corrispondere 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 areati.

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

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

ART. 35 - REQUISITI RELATIVI ALL'ACCESSIBILITÀ ED USO

La manutenzione di elementi costruttivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni 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 e vibrazioni.

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

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

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 così da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

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

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

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli, in condizioni meteorologiche normali, e 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 costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

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

ART. 36 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO 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.....

TITOLO II - REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

ART. 37 - RIFORNIMENTO IDRICO

1) - USI CIVILI

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitanti, 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.

Tale amministrazione la rilascia, previ gli opportuni accertamenti dopo aver acquisito tra gli altri il parere dell'U.S.L. competente per il territorio e dell'ufficio tecnico comunale in ottemperanza alle disposizioni di legge.

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

2) USI INDUSTRIALI

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

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

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'amministrazione comunale, sia dall'amministrazione provinciale cui è demandato dalla L. 319/76 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

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

ART. 38 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI

Per insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazione e allo svolgimento di attività (alberghiera, turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività relative ad imprese agricole), secondo quanto specificato dall'art. 2135 del codice civile e dalla L. dell' 08.10.76, n. 690.

1 - SMALTIMENTO NELLE ZONE SERVITE DA FOGNATURE –

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

a .. Acque meteoriche (acque bianche) devono essere convogliate alle pubbliche fognature con allacciamento con allacciamento separato e distinto da quello convogliante le acque nere.

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

Per l'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 dall'esterno e 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, l'autorità che gestisce il servizio pubblico può vietare l'immissione di quegli scarichi

che siano giudicati incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal sindaco.

2 - SMALTIMENTO NELLE ZONE NON SERVITE DA FOGNATURE.

Salvo le disposizioni più restrittive o, comunque, diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art. 14 della L. 10/04/1976, n. 319, in mancanza di fognature, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno preventivamente autorizzati dal sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni:

a .. Per insediamenti di entità superiore a 50 vani o a 5000 mc. gli scarichi devono essere incanalati in manufatti per la depurazione, di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio e agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione.

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

B .. Per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a 2 unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche, purché 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 insediamento di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale.

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

Pozzi e tubazioni disperdenti devono farsi 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 dei 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 infiltrazione, da

rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno un metro dai muri di fondazione e di almeno 50 metri da condotte, pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero 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 immissione di acque meteoriche.

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

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

Fosse settiche e pozzi neri devono essere periodicamente svuotati, con le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

ART. 39 - MODALITA' DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Per insediamenti produttivi s'intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con caratteri di stabilità e permanenza, attività di produzione di beni secondo quanto stabilito dalla L. 690 del 08.10.76.

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 10.05.76 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.

ART. 40 - 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 gli altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a 2.00 mt. dal suolo, nel quale tratto devono essere messe in opera entro cassette d'isolamento nella muratura, o realizzate con materiale idoneo nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

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

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

ART. 41 - IMPIANTI IGIENICI

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

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

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

E' vietato l'accesso diretto alle 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 di antilatrina.

Le latrine devono avere una superficie di mq. 2, lunghezza di almeno un metro ed altezza di almeno mt. 2.40.

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

Le latrine devono essere ventilate ed illuminate da una propria finestra di superficie adeguata, prospettante su spazio libero.

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

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

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

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

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

ART. 42 - IMPIANTI DI AREAZIONE

Nei casi d'adozione d'impianti di areazione 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 dev'essere allegato uno schema dell'impianto e, ove nel caso, il progetto esecutivo del medesimo.

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

ART. 43 - IMPIANTI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE LURIDE

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

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

Nel caso d'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da queste disposizioni solo quando non possono essere tecnicamente risolte; la soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra i 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 d'isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappello di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

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

NELLE LOCALITA' SERVITE DA PUBBLICA FOGNATURA PRIVA D'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 immettersi in idonei pozzetti d'ispezione a sifone, i quali devono, a loro volta, collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica, che serve alla chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato, che convogliano gli affluenti delle fosse settiche, devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale, purchè la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione, separata per acque piovane ed acque luride.

NELLE LOCALITA' SPROVVISTE DI PUBBLICA FOGNATURA tutte le "calate" delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetto d'ispezione o in pozzetti interrato a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni e pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e

delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico dell'U.S.L. e dall'ufficio tecnico comunale.

ART. 44 - 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. 1.00 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. 0.25 per abitante equivalente, con un minimo di mc. 2.00; dette capacità minime, (mc. 0.25/ab e mc. 2.00), si riferiscono all'edificio nel suo insieme, indipendentemente dal numero degli appartamenti – presentare un'altezza del liquido mai inferiore a mt. 0.85)
- avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H" o ad "U" rovesciato, in gres, o altro materiale molto resistente, di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati così da pescare per almeno cm. 40 al disotto 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 armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento armato compresso previa installazione di pietra e rin fianchi 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 d'abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della seguente prescrizione.

ART. 45 - 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 i magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione e ad uffici; sono ammesse scale esterne aperte;

2 - La struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più piani non può essere inferiore a mt. 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 s.u. coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;

4 - Le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; 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 d'infisso apribile eventualmente anche sul soffitto. Scale interne a "pozzo" sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a mt. 14;

7 - Gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno 4 cm. di sp.;

8 - In tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete per uffici e simili.

9 - Oltre a quanto sopra specificato, la rispondenza a tutte le normative di legge in materia.

ART. 46 - CENTRALI TERMICHE

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle leggi 26.07.65, n. 966; 13.07.66, n. 615; 30.04.76, 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 300.000 Kcal/h, detti locali devono avere areazione 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 Kcal/h, o a 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiore.

La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6.0.

Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione d'acqua calda per edifici civili, cucine etc., (definiti ai sensi della Legge 25.07.1956, n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al DPR 22.12.70, n.1391.

Può essere destinato a contenere i focolari di qualsiasi vano di un edificio oppure un fabbricato apposito, purché almeno una parete del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a mt. 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 le aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso; sia accessibile direttamente da spazi a cielo aperto; le porte siano apribili verso l'esterno ed incombustibili.

B) Locali destinati al deposito dei combustibili: devono avere areazione 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 da fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/70 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 degli edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

A) UBICAZIONE ED AREAIONE

Gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti ne contigui a locali destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamenti di persone, infiltrazioni di gas e aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi, nonché essere areati 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 areato, direttamente dall'esterno.

C) DIMENSIONI DEL LOCALE

3) CENTRALI TERMICHE A GAS PETROLIO LIQUEFATTO (GPL).

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

PARTE V - DEFINIZIONI URBANISTICHE

ART. 47 - VOLUME

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

1 - nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto di corpi di fabbrica aventi diverse altezze, il volume del fabbricato sarà computato come sommatoria del prodotto delle rispettive superfici per le rispettive altezze lorde, da calpestio a calpestio e, per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla linea di incontro della facciata con il piano di posa del solaio di copertura.

2 - nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente a chiostrine (spazi scoperti all'interno dell'edificio, che servono come presa 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 viene computato al 50%.

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 mt. 2.40 fino al terzo piano, altezze maggiori possono essere previste per edifici oltre i tre piani, per un massimo di mt. 2.50.

4 - Le logge aperte su tre lati sono computate al 50%. I volumi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati vanno computati nel volume totale, quando 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 si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti all'edificio.

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

7 - Il volume interrato di un edificio non può superare il 40% del volume dell'edificio fuori terra.

8 - Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la volumetria compresa al di sotto dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile.

ART. 48 - VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici con un limite massimo di 200 mc. 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).

Nelle zone a destinazione produttiva (E - D) l'amministrazione comunale, su proposta dell'ufficio tecnico, stabilirà con apposita delibera l'elenco dei manufatti che rientrano nei volumi tecnici (vedi normativa riportata in fondo all'articolo).

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.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO (Delibera della Giunta Comunale n. 140 del 20.11.2000)

- a) Sono da considerarsi "volumi tecnici", e quindi esclusi dal computo ai fini della determinazione dell'Indice di Fabbricabilità (If) e Rapporto di Copertura (Rc) i seguenti manufatti o locali:
 1. Attività esistenti: locali necessari ad accogliere apparecchiature tecniche necessarie all'adeguamento di dell'attività, quali locali per centrali termiche o elettriche, per la refrigerazione o il condizionamento, per alloggiamento di compressori, quadri elettrici o simili;
 2. Attività esistenti o previste: depositi interrati di acqua o combustibili, extracorsa di ascensori o montacarichi, silos, comignoli ciminieri o simili, ingressi di sicurezza a mezzo di gabbie blindate, cabine elettriche di trasformazione o distribuzione.
- b) Tali locali non potranno comunque superare la volumetria complessiva di mc. 200 per ogni edificio, anche se comprendente più attività. In tal caso la volumetria massima sarà ripartita in egual misura tra tutte le attività esistenti o previste. Non rientrano nella volumetria di cui sopra le cabine elettriche in quanto comunque dimensionate sulla base di esigenze puramente funzionali;
- c) I locali come sopra individuati dovranno avere le dimensioni minime tecnicamente indispensabili per assolvere alla loro specifica funzione ed essere, per quanto più possibile, armonicamente inseriti nel contesto architettonico dell'edificio;
- d) Per tutti i locali riconosciuti volumi tecnici in base alla presente normativa, è prescritto il rispetto della distanza dal confine non inferiore a mt. 5.00 e sempre che sia garantita la distanza di mt. 10.00 tra fabbricati; Una minore distanza dal confine è ammessa previo accordo tra confinanti, mediante stipula di convenzione per atto pubblico, che assicuri comunque il rispetto della distanza tra fabbricati.

ART. 49 - SUPERFICIE FONDIARIA DI PERTINENZA (Sf)

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

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

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche 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. 50 - SUPERFICIE COPERTA

Per superficie coperta S_c s'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 oggetti ornamentali con sporgenza inferiore a ml. 1.50 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 50% le superfici coperte del piano tipo degli edifici fuori terra a cui afferiscono.

La superficie della costruzioni sotterranee, destinate a pertinenza di servizio della residenza (garages, autorimesse, cantine, impianti di carattere tecnologico), può eccedere la superficie fuori terra anche del 60%.

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

ART. 51 - RAPPORTO DI COPERTURA

Per il rapporto di copertura R_c si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (S_c) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire e la superficie pertinente (S_f).

$$R_c = S_c / S_f$$

ART. 52 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

Per indice di fabbricabilità fondiario si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente, misurata come all'art. 49 ($I_f = V/S_f$).

ART. 53 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

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

ART. 54 - ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza di ogni fronte (HF) è individuata nel modo seguente:

1 - nel caso di coperture a falda l'altezza di ciascuna fronte dei fabbricati è determinata in mt. dalla differenza tra la quota corrispondente all'intersezione tra l'intradosso del piano di copertura e quello della facciata ed il piano di campagna;

2 - nel caso di coperture piane:

a - dall'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se ritirato, e la più bassa tra le quote medie del piano strada o marciapiede, quando questo esista;

b - dalla differenza tra l'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota media del piano di campagna preesistente, ove il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica.

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

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di un'altezza pari alla metà della differenza tra la quota di colmo di maggiore pendenza e quella corrispondente e quella corrispondente alla pendenza del 35%.

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

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

Non rientrano nel calcolo dell'altezza le rampe incassate strettamente necessarie per l'accesso ai locali interrati.

ART. 55 - DISTANZA DALLE STRADE

Per distanza dalle strade s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi e i balconi fino a 1.50) ed il ciglio della strada, come definito all'art. 2 del DM 1404 del 01.04.68 (G.U.13.04.68 n. 69). La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel precedente comma, nel caso che ciò sia espressamente consentito negli elaborati degli strumenti urbanistici in vigore a condizione che si tratti di opere da realizzarsi attraverso interventi urbanistici preventivi.

ART. 56 - DISTANZA TRA I FABBRICATI

Per distanza tra i fabbricati s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (escluso gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e i balconi fino a 1.50) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; in particolare si precisa che:

1 - per nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte: non opera, invece, quando le costruzioni, pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;

2 - sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme o regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare;

3 - è ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale venga assicurato il rispetto della distanza prescritta tra gli edifici fronteggianti, ove il confine realizzi un intervento edilizio;

4 - è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

5 - per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al punto 1 del presente articolo o alle disposizioni del D.M. 1444, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

ART. 57 - DISTANZA MINIMA TRA I CONFINI

Per distanza minima tra i confini s'intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e i balconi fino a m. 1.50) ed il confine prospiciente.

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

PARTE VI - STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

ART. 58 - INTERVENTI SOGGETTI A LOTTIZZAZIONI

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 anche per le zone per le quali non è prevista, 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 e relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

ART. 59 - LOTTIZZAZIONI OBBLIGATORIE D'UFFICIO

Il sindaco ha facoltà ad 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 06.08.67, 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 gg. dalla notifica, l'accettazione e la volontà ad 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. 60 - DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE

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

a) stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona di lottizzazione ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;

documentazione fotografica esclusiva dell'area;

destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia (alberature, strutture agricole, fossi, strade poderali, murature etc..);

b) documenti attestanti la proprietà;

c) planimetrie catastali aggiornate delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare anche sotto la diretta responsabilità del tecnico progettista;

d) progetto planivolumetrico consistente in:

una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 mt.; in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 2.50 ed aggiornata delle strade dei fabbricati esistente 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;

- i spazi destinati a parcheggi pubblici;

- le eventuali aree, in dettaglio, gravate da uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici, etc..), a verde pubblico o centri sportivi;

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

e) eventuali profili regolatori prospicienti le strade e gli schemi tipologici;

f) tabella comprendente:

- la superficie dell'area da lottizzare;

- la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;

- la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;

- la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, etc..) ed i relativi dati del complesso dei lotti;

g) elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:

- 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 dispositivi dell'art. 8 della legge 6.8.1967, n. 765.

- 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 l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;

i) relazione illustrativa del progetto con riferimento ai documenti di cui sopra;

l) schema della convenzione dei rapporti fra amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1, 2, 3, 4, del V. comma dell'art. 8 della Legge 6.8.1967, n. 765.

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.

La progettazione delle lottizzazioni deve rispettare quanto disposto dall'art. 58.

m) le lottizzazioni possono essere adottate ed approvate anche se non sono inserite nel PPA.

ART. 61 - PENALITA' PER INADEMPIENZE E SVINCOLO DELLE CAUZIONI

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

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

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

ART. 62 - PROCEDURA DI APPROVAZIONE

I piani di lottizzazione sono approvati, su richiesta del proprietario o dei proprietari interessati, con deliberazione consiliare sottoposta a 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 del 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.

Sono fatte salve le disposizioni introdotte alla legislazione urbanistica regionale, in quanto ammissibili.

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

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

ART. 63 - 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 ad 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 d'intervento non comprenda spazi destinati ad 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 di 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 28.1.77, n.10 e della L.R. 41 del 30.6.84 e successive modifiche. 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 regionale 30.6.84 n. 41 che 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. 64 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria sono: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, 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, di adduzione idrica e di gas, la luce elettrica, le attrezzature viarie e di collegamento con la città o le zone già urbanizzate, etc..

ART. 65 - IL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA:

COMPETENZE A REDIGERLO. EFFETTI

Il piano di recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dall'art. 28 della legge 457/78 e dell'art. 9 della Legge Regionale n. 59/80.

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 legge 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero, relativi ad una porzione o

alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno 3/4 del valore complessivo degli immobili interessati.

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

Il consiglio regionale, per interventi particolarmente importanti, può, in tal caso, subordinare anche la concessione onerosa alla stipula della convenzione. 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 contribuire alla politica sociale dell'amministrazione comunale per quanto concerne la residenza (concessione in locazione di una quota delle abitazioni recuperate a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune, priorità di cessione o di locazione degli alloggi recuperati ai precedenti occupanti, etc...)

ART. 66 - 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 3 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato A4 (mm. 210 x 297); debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'albo professionale del medesimo.

Il progetto di piano di recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. n. 59/80 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delibera di consiglio comunale: in questo modo essi potranno essere ridotti o diversamente articolati, a, seconda dell'estensione o dell'importanza delle aree, dei manufatti o di altre questioni di pubblico interesse che abbiano incidenze 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 d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano) ; analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L. 59/80.

2. - Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente.

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

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

- vincoli che riguardano più specificatamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale e 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 risultino occupati);

- forma di godimento degli attuali occupati (proprietà, affitto etc..);

- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti od istituti, comunale etc...)

- caratteristiche costruttive del fabbricato;

- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite del medesimo fabbricato);

- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico).

4. - Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e relativo programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe e alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e

debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto di intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con delibera di consiglio comunale ai sensi dell'art. 27, tit. IV della Legge 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 50 m. dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.

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

- orientamento;
- viabilità esistente con indicazione della demolizione 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 prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;

8. - Documentazione fotografica, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse le foto di carattere storico.

RELATIVAMENTE AI PUNTI "B" E "D" DELL'ART. 10.

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

- schema di circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;

- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;

- programma di attuazione (metodologie d'intervento, tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, prescrizioni 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 ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:

- le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima d'intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata (P.R.G.C. - P. di F.), 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 ammesse per ciascuna "unità minima d'intervento";

- STANDARDS di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della L. 765/68;

- 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, etc..;

- tipo di recinzione da adottare;

- la relazione di fattibilità geo - morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 1.1.81.;

11. - Planimetrie 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 d'intervento", della tipologia d'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 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, condominiale, verde pubblico d'urbanizzazione primaria, verde d'urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici d'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 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento 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 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, rete di distribuzione e relativi accessori, quali acquedotti, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del metano, etc..., 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 edilizia caratterizzanti il progetto, e cioè:

- 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 volumi totali esistenti nel comparto d'intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);

- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima d'intervento" e relativo indice di fabbricabilità fondiaria;

- superficie utile e/o volume totale, realizzabili secondo il progetto all'interno della zona d'intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente)

- superficie destinata alle opere d'urbanizzazione primaria, distinta in superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi di rete.

- Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;

- superficie destinata alle opere d'urbanizzazione secondaria alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso 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 d'intervento";

- superficie destinata a verde privato;

- superficie destinata a verde condominiale;

- superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 L. 765/68)

RELATIVAMENTE AL PUNTO "C" DELL'ART. 10.

15. - Convenzione redatta in base ai contenuti descritti alla convenzione tipo, approvata con delibera di consiglio comunale.

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 realizzazione di fattibilità geo - morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.81.

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

ART. 67 - DOMANDA DI APPROVAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO D'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. 1089/39, 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 1089/39.

2. - Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/39 e della L. 26/78, 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. 2.11.79, n. 52.

ART. 68 - 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. del 21.5.80, n. 59 e successive modificazione ed integrazioni.