

REGOLAMENTO EDILIZIO 6

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI	6
Art. 1. - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio	6
Art. 2. - Commissione Edilizia.....	6
Art. 3. - Composizione della Commissione Edilizia	6
Art. 4. - Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia.....	6
Art. 5. - Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia	7
Art. 6. - Progetti per i quali non è necessario consultare la Commissione Edilizia ai fini del rilascio della concessione edilizia.....	7
Art. 7. - Casi in cui, per il rilascio dell'autorizzazione edilizia è necessario consultare la Commissione Edilizia	8
Art. 8. - Commissione Edilizia Integrata.....	8
Art. 9. - Progetti da sottoporre al parere della Commissione Edilizia Integrata	8
TITOLO II DISPOSIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO	9
Art. 10. - Attuazione del Piano Regolatore Generale	9
Art. 11. - Intervento diretto	9
Art. 12. - Strumenti urbanistici attuativi.....	9
Art. 13. - Piano Particolareggiato.....	10
Art. 14. - Piano di Lottizzazione.	10
Art. 15. - Piano Insediamenti Produttivi.....	10
Art. 16. - Piano Edilizia Economica e Popolare.....	11
Art. 17. - Piano di Recupero.....	11
Art. 18. - Programma attuativo di miglioramento agricolo ambientale	11
Art. 19. - Programmi complessi	12
Art. 20. - Procedure per l'esame degli Strumenti Attuativi, delle proposte di Variante al PRG e dei Programmi Complessi.....	12
Art. 21. - Lottizzazioni e Strumenti Attuativi d'Ufficio. Poteri di iniziativa del Sindaco.....	12
Art. 22. - Convenzione Urbanistica.....	13
Art. 23. - Standard urbanistici	13
Art. 24. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	13
-Art. 25. - Limiti urbanistici inderogabili ai sensi del DM 1444/68	13
SUPERFICIE TERRITORIALE (St).....	14
SUPERFICIE FONDIARIA (SF).....	14
SUPERFICIE COPERTA (Sc).....	14
SUPERFICIE UTILE (SU)	15
SUPERFICIE PERMEABILE	15
RAPPORTO DI COPERTURA (Rc).....	16
DENSITA' TERRITORIALE (Dt)	16
DENSITA' FONDIARIA (Df).....	16
VOLUME	16
VOLUMI TECNICI	17
ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)	17
DISTANZA TRA I FABBRICATI.....	18
DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA OMOGENEA (DCZ)	18
DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'(DCP)	18
Art. 26. - Fasce di rispetto stradale ai sensi del nuovo Codice della Strada	18
Art. 27. - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.	19
Art. 28. - Interventi di mutamento di destinazione d'uso.	23
TITOLO III DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'ATTIVITA' EDILIZIA (ASPETTI PROCEDURALI)	24
Capo I – Disposizioni generali	24
Art. 29. - Certificato di destinazione urbanistica.....	24
Art. 30. - Atti abilitanti alla esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.	24
Capo II – La concessione edilizia.....	25
Art. 31. - Opere soggette a concessione edilizia	25
Art. 32. - Domanda e procedure per la presentazione	25
Art. 33. - Documenti a corredo	25
Art. 34. - Documentazione integrativa per le domande relative a insediamenti produttivi	25
Art. 35. - Elaborati richiesti.....	25
Art. 36. - Istruttoria	26
Art. 37. - Rilascio e caratteristiche dell'atto.....	26
Art. 38. - Adempimenti conseguenti al rilascio.....	26
Art. 39. - Contributi di concessione	26
Art. 40. - Titolarità e volturazione.....	26
Art. 41. - Validità, proroga, decadenza e annullamento	26
Art. 42. - Variante al progetto approvato e variante in corso d'opera	27
Art. 43. - Richiesta parere preventivo	28

Capo III - Denuncia di inizio attività.....	28
Art. 44. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività.....	28
Art. 45. - Procedure per la denuncia di inizio attività.....	29
Art. 46. - Documenti ed elaborati a corredo.....	29
Capo IV - Autorizzazione edilizia.....	29
Art. 47. - Opere soggette ad autorizzazione edilizia.....	29
Art. 48. - Domanda, procedure, validità.....	29
Capo V - Altri atti che hanno i medesimi effetti della concessione edilizia.....	29
Art. 49. - Altri atti che hanno i medesimi effetti della concessione edilizia.....	29
Art. 50. - Opere pubbliche comunali.....	30
Capo VI - Opere non soggette ad alcun adempimento.....	30
Art. 51. - Opere non soggette ad alcun adempimento.....	30
Capo VII - Altre disposizioni.....	30
Art. 52. - Progettista, Direttore dei Lavori, Costruttore - Ultimazione lavori.....	30
Art. 53. - Opere soggette a certificato di abitabilità o agibilità.....	31
Art. 54. - Domanda di abitabilità e agibilità.....	31
Art. 55. - Inizio attività produttive.....	31
Art. 56. - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.....	32
Art. 57. - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.....	32
Art. 58. - Esecuzione e conclusione dei lavori.....	33
A) APERTURA DEL CANTIERE, RICHIESTA DEI PUNTI FISSI DI LINEA E DI LIVELLO.....	33
B) OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO.....	33
C) INIZIO DEI LAVORI.....	33
D) ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.....	34
E) CONDUZIONE DEL CANTIERE.....	35
F) SCAVI.....	35
G) CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI.....	35
H) RECINZIONI PROVVISORIE.....	35
I) OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI.....	36
L) STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE.....	36
M) TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI, RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO.....	36
N) VISITE DI CONTROLLO E VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE.....	36
O) ULTIMAZIONE DEI LAVORI.....	37
P) COLLAUDI.....	37
<i>TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE PERTINENZIALI.....</i>	<i>37</i>
Art. 59. - Opere pertinenziali.....	37
Art. 60. - Opere pertinenziali edilizie.....	37
Art. 61. - Abbaini.....	38
Art. 62. - Accessi carrai e loro viabilità.....	38
Art. 63. - Antenne.....	39
Art. 64. - Autorimesse, Box e parcheggi.....	39
Art. 65. - Campi da tennis.....	40
Art. 66. - Canali di gronda e pluviali.....	40
Art. 67. - Canne fumarie, forni e caldaie.....	41
Art. 68. - Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua nel centro storico.....	41
Art. 69. - Impianti Tecnologici privati nel centro storico.....	42
Art. 70. - Condizionatori d'aria.....	43
Art. 71. - Depositi GPL.....	43
Art. 72. - Decorazioni, sovrastrutture e pergolati.....	43
Art. 73. - Facciate, intonaci e loro colori.....	44
Art. 74. - Lucernari.....	44
Art. 75. - Pavimentazioni esterne pertinenziali.....	45
Art. 76. - Piscine.....	45
Art. 77. - Recinzioni provvisorie e amovibili.....	45
Art. 78. - Recinzioni definitive: muri di cinta, cancellate, recinzioni a rete.....	46
Art. 79. - Verande.....	47
Art. 80. - Tendaggi e serrande.....	47
Art. 81. - Opere pertinenziali urbanistiche.....	48
Art. 82. - Attrezzature per la mobilità e sosta dei veicoli.....	48
Art. 83. - Parcheggi pubblici e Autorimesse.....	48
Art. 84. - Strade.....	49
Art. 85. - Impianti di distributori di carburanti.....	49
Art. 86. - Piste ciclabili.....	49
Art. 87. - Attrezzature di arredo urbano.....	50
Art. 88. - Pavimentazioni.....	50
Art. 89. - Illuminazione.....	51

Art. 90. - Segnaletica.....	51
Art. 91. - Sedute e panchine	51
Art. 92. - Contenitori per rifiuti.....	52
Art. 93. - Chioschi.....	52
Art. 94. - Servizi igienici.....	53
Art. 95. - Installazioni pubblicitarie, cartellonistica, targhe indicanti arti, mestieri e professioni	53
Art. 96. - Pensiline e coperture.....	54
Art. 97. - Percorsi pedonali, piazze, sovrappassi e sottopassi	54
TITOLO V DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE	55
Art. 98. - Salubrità del terreno	55
Art. 99. - Tutela delle sponde fluviali e sicurezza idraulica.....	55
Art. 100. - Risorse idriche (rifornimento idrico).....	56
Art. 101. - Regolamentazione delle acque reflue	56
A) RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI.....	56
B) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI NELLE ZONE SERVITE DA FOGNATURA	57
C) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI NELLE ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA.....	57
D) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	57
E) REQUISITI IMPIANTI TRATTAMENTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE	58
F) DIMENSIONAMENTO, CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE	58
Art. 102. - Regolamentazione delle acque superficiali.....	58
Art. 103. - Norme di compatibilità ambientale.....	59
Art. 104. - Salvaguardia e formazione del verde.....	59
A) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	60
B) AREE PUBBLICHE	61
C) CRITERI PER L'ACCESSIBILITÀ E L'USO DELLE AREE VERDI.....	61
D) GIARDINI E ORTI PRIVATI	62
TITOLO VI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA E ALL'IGIENE (Norme tecnologiche).....	62
Art. 105. - Norme per il superamento delle barriere architettoniche e per facilitare e migliorare l'accessibilità urbana ed il comfort ambientale.....	62
A) FRUIBILITÀ DI SPAZI E ATTREZZATURE.....	62
B) NORMATIVA	63
C) TIPOLOGIE PARTICOLARI.....	64
Art. 106. - Requisiti impianti igienici.....	64
Art. 107. - Requisiti rifornimento idrico. Usi civili.....	64
Art. 108. - Requisiti rifornimento idrico. Usi produttivi	65
Art. 109. - Requisiti generali.....	65
A) ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE E DANNOSE	65
B) QUALITÀ DELL'ARIA: SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE, PORTATA DELLE CANNE DI ESALAZIONE E DELLE RETI DI SMALTIMENTO AERIFORMI	65
C) OSCURABILITÀ	66
D) UMIDITÀ RELATIVA E UMIDITÀ SUPERFICIALE	66
E) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DI CALORE	67
Art. 110. - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.....	67
Art. 111. - Requisiti di carattere termico.....	68
Art. 112. - Requisiti di carattere acustico.....	68
Art. 113. - Requisiti illuminotecnici.....	68
Art. 114. - Requisiti relativi all'aerazione.....	69
Art. 115. - Requisiti relativi al dimensionamento degli alloggi e dei locali	70
A) ALTEZZE	70
B) SUPERFICI.....	70
C) SOPPALCHI	70
D) ACCESSORI.....	71
E) SEMINTERRATI.....	71
Art. 116. - Requisiti relativi alla sicurezza ed all'uso.....	71
A) RESISTENZA MECCANICA E STABILITÀ	71
B) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO	71
C) SICUREZZA ELETTRICA	72
D) SICUREZZA CONTRO LE CADUTE.....	72
E) RESISTENZA MECCANICA AGLI URTI ED ALLO SFONDAMENTO	72
F) SICUREZZA DI CIRCOLAZIONE	73
G) PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI.....	73
H) SICUREZZA DEGLI IMPIANTI	73
Art. 117. - Classificazione e caratteristiche dei locali	73
A) CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI	74

B)	CUCINE.....	74
C)	BAGNI.....	74
D)	SCALE.....	75
E)	LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA b.2.....	75
F)	LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA b.3.....	75
G)	LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI.....	75
H)	SOTTOTETTI.....	75
I)	CHIOSTRINE E CAVEDI.....	76
L)	PIANO TERRA.....	76
	Art. 118. - Requisiti degli edifici esistenti.....	76
	Art. 119. - Dichiarazione di alloggio ant igienico o di alloggio inabitabile.....	76
	Art. 120. - Insedimenti industriali. Locali e ambienti di lavoro. Classificazione e caratteristiche.....	77
	Art. 121. - Norme particolari per i locali destinati ad attività soggetta ad autorizzazione sanitaria.....	78
	Art. 122. - Locali per allevamento e ricovero di animali in zona agricola.....	78
	Art. 123. - Centrali termiche.....	78
	TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI.....	78
	Art. 124. - Deroghe.....	78
	Art. 125. - Tolleranze.....	79
	Art. 126. - Sanzioni.....	79
	Art. 127. - Modelli di riferimento e fac-simili.....	79
	Art. 128. - Diritti di informazione accesso agli atti.....	79
	Art. 129. - Norme transitorie e finali. Entrata in vigore.....	79
	REGOLAMENTO EDILIZIO - ALLEGATO.....	80
	DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. (Art. 24. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria).....	80
	ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI. (Art. 12. - Strumenti urbanistici attuativi.).....	80
	PARERI PREVENTIVI.....	80
	PARERI CONSULTIVI.....	80
	1).Piano particolareggiato PP.....	80
	2).Piano di lottizzazione PDL o piano di Comparto.....	81
	3).Piano di edilizia economica e popolare PEEP.....	82
	4).Piano degli insediamenti produttivi PIP.....	82
	5).Piano di Recupero PDR.....	82
	6).Programma attuativo di miglioramento agricolo ambientale PAMA.....	85
	SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE URBANISTICA (Art. 22. - Convenzione Urbanistica).....	85
	MATERIALI E MODALITA' DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E DELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI.....	88
	SCHEMA PROCEDURE PER CONCESSIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'.....	93
	MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI E AREE.....	94
	DOCUMENTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA (Art. 32. - Domanda e procedure per la presentazione).....	94
	DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA (Art. 33. - Documenti a corredo).....	95
	DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER LE DOMANDE RELATIVE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Art. 34. - Documentazione integrativa per le domande relative a insediamenti produttivi).....	96
	ELABORATI RICHIESTI PER LA CONCESSIONE EDILIZIA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE (Art. 35. - Elaborati richiesti).....	96
	1) Redazione elaborati grafici progettuali.....	96
	ISTRUTTORIA DOMANDE CONCESSIONI EDILIZIE (Art. 36. - Istruttoria.).....	99
	DOMANDA.....	100
	NOMINA del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO.....	100
	ENTRO.....	100
	Il Responsabile del Procedimento verifica la completezza formale della domanda richiedendo eventuali integrazioni 100	100
	75 GG.....	100
	ENTRO.....	100
	Il Responsabile o tecnico incaricato Cura l'istruttoria, Acquisisce i pareri e Redige la relazione con valutazione di conformità e proposta.....	100
	ENTRO.....	100
	COMUNICAZIONE RILASCIO CONCESSIONE.....	100
	CARATTERISTICHE DELL' ATTO DI CONCESSIONE (Art. 37. - Rilascio e caratteristiche dell'atto).....	100
	DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER DOMANDA DI MASSIMA E PARERE PREVENTIVO.(Art. 43. - Richiesta parere preventivo).....	101
	PROCEDURE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL' ATTIVITÀ (Art. 45. - Procedure per la denuncia di inizio attività - Art. 9 Legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52)).....	101
	DENUNCIA.....	102
	IL PROPRIETARIO o chi ne abbia TITOLO presenta:.....	102
	ENTRO.....	102

Il Responsabile del Procedimento verifica la completezza formale della denuncia e la conformità richiedendo eventuali integrazioni.....	102
75 GG	102
INIZIO dei LAVORI	102
Con versamento del contributo totale o prima rata concordata.....	102
DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (Art. 46. - Documenti ed elaborati a corredo)	102
DOMANDA, PROCEDURE, VALIDITÀ DELL' AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (Art. 48. - Domanda, procedure, validità).....	102
DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ (Art. 54. - Domanda di abitabilità e agibilità.).....	102
MODALITÀ E DOCUMENTAZIONE PER COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (Art. 58. - Esecuzione e conclusione dei lavori).....	103
DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE (Art. 101. - Regolamentazione delle acque reflue)	103
SPECIE VEGETALI DA UTILIZZARE NELLE PIANTUMAZIONI (Art.107. - Salvaguardia e formazione del verde).....	103

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1. - Oggetto e contenuto del Regolamento Edilizio

1. Il presente regolamento edilizio disciplina, all'interno del territorio comunale, ogni attività comportante trasformazione edilizia e contiene disposizioni per la tutela dei valori ambientali e architettonici, per il decoro e la qualità urbana ed edilizia, per l'igiene e la sicurezza cittadina.

Art. 2. - Commissione Edilizia

- ~~1. La Commissione Edilizia è l'organo consultivo tecnico del Comune che esprime pareri motivati prevalentemente sulla qualità estetica, funzionale e tecnologica dei progetti, fermo restando la competenza esclusiva del responsabile del procedimento circa l'accertamento della conformità alle norme vigenti.~~

Art. 3. - Composizione della Commissione Edilizia

- ~~1. La Commissione Edilizia è composta dai seguenti membri di diritto:
 - Sindaco o suo delegato;
 - Responsabile del Servizio Urbanistica o suo delegato che la presiede.
 - Comandante provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato (art.12 legge 13.5.1961 n.469);
 - 4 esperti di urbanistica, edilizia, restauro e arte, tra i quali vi dovranno essere: 1 geometra o perito edile, 1 architetto, 1 ingegnere, 1 geologo.~~
- ~~2. Il Responsabile del procedimento partecipa ai lavori della Commissione Edilizia in forma di relatore.~~
- ~~3. Gli esperti sono designati dalla Giunta Comunale scelti in elenchi di 3 nominativi, proposti dagli Ordini degli Architetti, degli Ingegneri, dei Geologi, dai Collegi dei Geometri o dei Periti Industriali.~~
- ~~4. In caso di rinuncia o di dimissioni di un membro esso dovrà essere sostituito entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni, seguendo la stessa procedura adottata per la nomina.~~
- ~~5. Saranno considerati dimissionari gli esperti che, senza giustificato motivo, siano assenti per 3 sedute consecutive.~~
- ~~6. Gli esperti dureranno in carica per il periodo di tempo corrispondente al mandato amministrativo del Sindaco e possono essere rinominati.~~
- ~~7. Non possono far parte, contemporaneamente, della stessa Commissione Edilizia componenti che abbiano tra loro un grado di parentela (fratelli, ascendenti, discendenti, affini di primo grado, adottante o adottato).~~

Art. 4. - Procedure per le riunioni della Commissione Edilizia

- ~~1. La Commissione Edilizia è convocata dal Responsabile del procedimento nella sua sede abituale ogni volta che lo ritenga opportuno.~~
- ~~2. La convocazione scritta deve pervenire ai commissari in tempo utile rispetto alla data delle riunioni e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.~~
- ~~3. Per la validità delle sedute è necessaria la presenza del Sindaco o suo delegato e di almeno 2 membri eletti, purché sia sempre presente la metà dei membri con diritto di voto.~~
- ~~4. Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti dei presenti e in caso di parità il Presidente ha facoltà di decisione.~~

- ~~5. Il funzionario Responsabile del procedimento sarà relatore della Commissione Edilizia, mentre le funzioni di segretario saranno svolte da un funzionario amministrativo a ciò designato dal Responsabile del Servizio Urbanistica.~~
- ~~6. I commissari che eventualmente fossero direttamente interessati ai progetti all'ordine del giorno della Commissione, non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essi.~~
- ~~7. La commissione può, di sua iniziativa o a richiesta degli interessati, fare intervenire alle sedute i tecnici o i proprietari interessati, per ottenere chiarimenti sui singoli progetti. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale. Ai commissari è attribuito un gettone di presenza, oltre il rimborso spese di viaggio se residenti fuori del capoluogo, la cui entità è fissata dalla Giunta Comunale.~~
- ~~8. Per problemi di speciale importanza, o tutte le volte che lo ritiene utile, il Presidente della Commissione può invitare ad assistere alle riunioni, senza diritto di voto, anche altre persone esperte nei problemi trattati. Agli esperti senza diritto di voto è attribuito il trattamento economico previsto per i componenti la Commissione stessa.~~
- ~~9. I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal segretario della commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.~~
- ~~10. I verbali delle riunioni, redatti dal dipendente che svolge funzione di segretario verbalizzante, sono firmati dal presidente, dal segretario stesso della commissione e da tutti i membri presenti.~~
- ~~11. Il parere della Commissione Edilizia, nel caso di successivi adempimenti ed integrazioni eventualmente necessari per il completamento della pratica, è comunicato dal Responsabile del procedimento agli interessati a mezzo lettera, precisando che comunque tale parere non costituisce presunzione del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia.~~

Art. 5. – Attribuzioni e compiti della Commissione Edilizia

- ~~1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere pareri preventivi o consultivi obbligatori relativamente a:
 - a) domande di concessione edilizia, ad eccezione dei casi previsti al successivo art. 6;
 - b) domande di autorizzazione di cui al successivo art.7;
 - c) revoca od annullamento in sede di autotutela del comune di concessioni o autorizzazioni edilizie già rilasciate;
 - d) qualsiasi progetto che comporti deroga rispetto alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio o delle Norme Tecniche di Attuazione;
 - e) eventuali denunce di inizio dell'attività nei casi in cui il Responsabile del procedimento lo ritenga necessario.~~
- ~~2. In ordine ai progetti per i quali il Responsabile del procedimento richiede il parere della Commissione Edilizia, questa deve esprimersi entro 30 giorni dalla richiesta.~~

Art. 6. – Progetti per i quali non è necessario consultare la Commissione Edilizia ai fini del rilascio della concessione edilizia

- ~~1. Il parere della Commissione Edilizia non è obbligatorio:
 - a) per quanto riguarda le opere relative ad interventi conformi agli strumenti urbanistici attuativi sui quali si è già espressa la Commissione ed approvati definitivamente dal Comune, nel caso in cui gli elaborati degli stessi contengano elementi di definizione e di dettaglio tali da poter apprezzare gli aspetti estetici e architettonici;
 - b) per interventi e/o opere di piccola entità, ivi compreso lievi modifiche all'esteriore aspetto di edifici non vincolati;
 - c) per le varianti a concessioni già rilasciate, purchè siano conformi agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati, non comportino modifiche della sagoma né delle superfici utili e non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e~~

~~delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime e sempre che non si tratti di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs 490/99 e successive modificazioni e integrazioni. Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della legge 457/98 (art.39 L.R.T. 52/99);~~

~~d) rinnovi di concessioni edilizie già rilasciate.~~

~~Art. 7. - Casi in cui, per il rilascio dell'autorizzazione edilizia è necessario consultare la Commissione Edilizia~~

~~1. E' obbligatorio acquisire il parere della Commissione Edilizia per i progetti relativi a:~~

~~a) edifici soggetti al vincolo D.Lgs. 490/99 Titolo I (ex vincolo L. 1089/1939) con esclusione di interventi di manutenzione ordinaria~~

~~b) quando il Responsabile del procedimento lo ritenga opportuno.~~

(~~***Gli artt. da 2 a 7 sono stati abrogati con deliberazione del Consiglio Comunale n. 45 del 15.07.2003***~~)

Art. 8. - Commissione Edilizia Integrata

1. Per l'esercizio delle funzioni di cui alla L.R.T. 2/10/79 n. 52, è istituito, ai sensi dell'art. 10 della L.R.T. 52/99, un Collegio Ambientale composto da tre membri nominati dal consiglio comunale con voto limitato a due in seno al quale nella prima riunione viene eletto il Presidente con le modalità di cui all'art. 6 della L.R.T. 52/79.

2. Il Collegio dura in carica per tutto il mandato del Sindaco. Il Collegio Ambientale è assistito, per le attività di supporto e verbalizzazione, dal Responsabile del Servizio o suo sostituto nelle funzioni.

Art. 9. - Progetti da sottoporre al parere del Collegio Ambientale

1. Sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata i progetti ricadenti in zone soggette a vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/99 Titolo II (ex legge 29.6.1939 n.1497) quando incidenti sui valori paesaggistici ed ambientali oggetto di tutela.

2. Non sono sottoposti a detto parere i progetti relativi ad interventi che non comportino modifiche esterne o che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici. Tra questi interventi si considerano, tra le altre, le modifiche da eseguirsi su pareti che, seppur esterne, prospettino su spazi scoperti interni all'edificio o al nucleo edilizio quali chiostrini, cortili, chiostrine e simili.

3. Non sono inoltre sottoposte al parere, a giudizio del Responsabile del procedimento, le piccole modifiche delle facciate, ovunque esse prospettino, che non comportino significativa alterazione delle medesime e siano pertanto irrilevanti ai fini della tutela del vincolo esistente nella zona nella quale ricade l'edificio interessato, fatta eccezione per gli immobili soggetti a vincolo diretto ai sensi dello stesso D.Lgs. 490/99 Titolo II (ex legge 29.6.1939 n.1497).

TITOLO II ***DISPOSIZIONI DI CARATTERE URBANISTICO***

Art. 10. - Attuazione del Piano Regolatore Generale

1. Il PRG si attua attraverso gli interventi diretti, gli strumenti urbanistici attuativi e i programmi complessi.

Art. 11. - Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.
2. Ogni intervento diretto, ad eccezione delle opere non soggette ad alcun adempimento di cui all'art.51, è subordinato all'atto abilitante relativo all'opera o all'intervento da realizzare definito nel presente regolamento edilizio e, ove previsto, all'assunzione degli oneri di urbanizzazione.
3. L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici e da privati, alle condizioni previste dal presente dal R.E. e dalla legislazione vigente.
4. Gli interventi delle Amministrazioni Statali per la realizzazione di opere pubbliche sono regolati dall'art. 29 della legge 17.8.1942 n.1150 e dall'art.81 del DPR 24.7.1977 n.616.

Art. 12. - Strumenti urbanistici attuativi.

1. Gli strumenti urbanistici attuativi del Piano regolatore generale sono:
 - Piano particolareggiato PP;
 - Piano di lottizzazione PDL;
 - Piano di edilizia economica e popolare PEEP;
 - Piano degli insediamenti produttivi PIP;
 - Piano di Recupero PDR;
 - Programma Attuativo di miglioramento agricolo ambientale PAMA.
2. I contenuti di ogni strumento sono espressi dalle leggi nazionali e regionali e pertanto suscettibili di modifiche ed adeguamenti. Questi strumenti si attuano attraverso i parametri edilizi ed urbanistici espressi dalle NTA vigenti, in attuazione del DM 1444/68. In ognuno di essi, salvo diverse prescrizioni delle NTA stesse, si applicano gli standard urbanistici di cui all'art.23.
3. Lo strumento urbanistico attuativo è esteso all'intera zona o alle zone interessate per conferire una soluzione unitaria, coordinata e inserita ambientalmente anche per quanto riguarda le infrastrutture necessarie.
4. Quando la perimetrazione dello strumento urbanistico attuativo non definisce le zone di intervento edificabili o variamente utilizzabili, l'aspetto della fattibilità geologica seguirà le indicazioni della carta della pericolosità del P.R.G., rinviando ad apposito studio, allegato allo strumento preventivo, la fattibilità delle aree individuate.

5. Nei piani di lottizzazione i proprietari dovranno dimostrare di aver ricercata l'adesione di tutti i proprietari interessati. In mancanza dell'adesione di uno o più di essi, e solo dopo avere accertato il disinteresse di questi ultimi per l'iniziativa, può essere consentito ai proprietari di almeno il 75% dell'area compresa nella zona, di presentare il piano attuativo limitatamente all'area di loro proprietà. Su questo la Commissione Urbanistica effettuerà una valutazione di omogeneità, ammissibilità ed inserimento urbanistico. Ove tale valutazione abbia esito positivo si potrà intervenire attraverso apposita convenzione la quale riguarderà le infrastrutture afferenti alla parziale area di intervento. Per la quota residua fino al 25%, L'Amministrazione Comunale si riserva, valutato il disinteresse dei proprietari di tale residua parte, l'opportunità di attivare le procedure per una contestuale variante al P.R.G., oppure di procedere alla lottizzazione d'ufficio di cui al successivo art.21.
6. Per i Piani di Recupero si applicano le disposizioni di cui all'art.30 della legge 5.8.1978 n.457 modificato dall'art.15 della legge 17.2.1992 n.179.
7. Le procedure di adozione e approvazione si applicano in funzione dell'art. 40 comma 2-7 della L.R. 5/95.
8. Dal momento dell'approvazione del Piano Strutturale Comunale, gli strumenti urbanistici attuativi seguiranno la procedura dell'art. 31 della L.R. 5/95 e relative istruzioni tecniche regionali.
9. Gli elaborati tecnici a corredo degli strumenti attuativi sopra elencati sono indicati nell'[ALLEGATO](#).

Art. 13. - Piano Particolareggiato

1. Il PP è solo di iniziativa pubblica e si applica in tutte le zone espressamente previste dal PRG.
2. La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della delibera comunale di approvazione.
3. Le espropriazioni delle aree interessate devono essere iniziate entro i primi cinque anni da tale data.
4. Il rilascio delle Concessioni Edilizie può essere contestuale alla delibera di cui al comma 2.

Art. 14. - Piano di Lottizzazione.

1. Il PDL può essere di iniziativa privata o pubblica e si applica in tutte le zone espressamente previste dal PRG.
2. La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della registrazione della Convenzione Urbanistica o in subordine dalla data della Delibera Comunale di approvazione
3. La cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria interessate, deve effettuarsi entro i primi tre anni dalla data di registrazione della convenzione, eventualmente prorogabile in accordo con l'Amministrazione Comunale.
4. Il rilascio delle Concessioni edilizie può essere contestuale alla Delibera di cui al comma 2.
5. Le zone appositamente perimetrate e indicate con la scritta "COMPARTO" sono subordinate ad un piano di comparto urbanistico (PCU) riservato ai privati, previa autorizzazione alla redazione da parte del Consiglio Comunale.

IL PCU non può contemplare superfici inferiori a quelle delimitate con apposito perimetro nella tavola in scala 1/2000 di PRG come unità minima di progettazione e di attuazione urbanistica.

Potrà essere ammessa l'eventuale realizzazione del comparto in porzioni che dovranno risultare chiaramente individuate nelle tavole del progetto e riconosciute funzionari dal Consiglio Comunale.

Eventuali edifici esistenti nel comparto saranno valutati come volume esistente da detrarre dalla volumetria ottenibile applicando l'indice di zona alla superficie territoriale definita dal comparto. Gli elaborati di PCU sono gli stessi del PL.

Art. 15. - Piano Insediamenti Produttivi.

1. Il PIP è solo di iniziativa comunale e si applica in tutte le zone espressamente previste dal PRG.
2. La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della Delibera Comunale di approvazione.

3. Le espropriazioni e le assegnazioni delle aree interessate devono essere iniziate entro i primi cinque anni da tale data.
4. Il rilascio delle Concessioni edilizie può essere contestuale alla Delibera di cui al comma 2.
5. Per gli effetti dell'art.2 comma 64 legge 662/96, il Comune può cedere in proprietà le aree, già concesse in diritto di superficie, destinate ad insediamenti produttivi delimitate ai sensi dell'art.27 della legge 22.10.1971 n.865.

Art. 16. - Piano Edilizia Economica e Popolare.

1. Il PEEP o piano di zona o piano di edilizia residenziale pubblica è di sola iniziativa comunale e si applica in tutte le zone espressamente previste dal PRG o da individuare con apposita variante ai sensi dell'art.40, comma 2-7 della L.R. 16.1.1995 n.5.
2. La durata del Piano è espressa in 18 anni dal momento della Delibera Comunale di approvazione.
3. Per gli effetti dell'art.3 della legge 18.4.1962 n.167, l'estensione delle zone da includere nei PEEP è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.
4. In caso di edilizia Convenzionata o Agevolata, gli interventi sulle aree PEEP, sono realizzabili da cooperative edilizie, da imprese di costruzioni, da enti o dai privati proprietari delle aree riuniti in consorzi. Le aree interessate, saranno preventivamente espropriate e cedute in diritto di proprietà o concesse in diritto di superficie agli assegnatari. Le convenzioni devono stabilire i costi di costruzione da mantenere ed i termini di accordo tra le proprietà oggetto di contributo pubblico.
5. In caso di totale o parziale scelta di Edilizia Sovvenzionata, l'Amministrazione Comunale individuerà le quantità di alloggi da realizzare con sovvenzione pubblica attraverso l'ATER regionale contestualmente alla delibera di adozione e approvazione comunale.
6. Il rilascio delle Concessioni edilizie può essere contestuale alla delibera di cui al comma 2.

Art. 17. - Piano di Recupero.

1. Il PDR può essere di iniziativa privata o pubblica e si applica:
 - a) in tutte le aree o fabbricati espressamente previsti dal PRG ;
 - b) in tutte le aree o fabbricati per i quali si intenda individuare una zona di degrado e di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78;
 - c) in aree da individuare con apposita variante ai sensi dell'art.40, comma 2-7 della L.R. 16.1.1995 n.5.
2. La durata del Piano è espressa in 10 anni dal momento della Delibera Comunale di approvazione, o dalla registrazione della convenzione urbanistica.
3. La cessione e la realizzazione delle aree a standard di urbanizzazione primaria o secondaria interessate, deve effettuarsi entro i primi tre anni da tale data, eventualmente prorogabile in accordo con l'Amministrazione Comunale.
4. Nel caso di irreperibilità delle aree a standard per zone o fabbricati eseguiti in assenza di aree reperibili a tal uso, il Dirigente del Servizio Urbanistica, può dichiarare che il piano non necessita di dotazione di standard aggiuntivi, o, in subordine, che gli standard sono reperiti altrove con apposita variante contestuale.
5. Il rilascio delle Concessioni Edilizie può essere contestuale alla delibera di cui al comma 2.

Art. 18. - Programma attuativo di miglioramento agricolo ambientale

1. Il programma ha valore di piano attuativo nei casi previsti espressamente dal PRG o qualora sia prevista in zona agricola, la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore ai mc.600, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetrie. Le procedure per la sua approvazione sono quelle previste dalla legge regionale per i piani attuativi dell'art.40, comma 2-7, e dell'art.31 della L.R.5/95.

2. Tale norma procedurale si applica fino alla approvazione della variante per le zone agricole ai sensi della L.R.64/95 o in subordine fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico.
3. I contenuti e gli elaborati del PAMA sono indicati all'interno del Regolamento Regionale n.4 del 5 settembre 1997.
4. L'approvazione del Programma in sede Comunale può avere contestualmente valore di approvazione di Concessione edilizia.

Art. 19. - Programmi complessi

1. I programmi complessi sono strumenti di programmazione e pianificazione che possono avere valore di variante urbanistica, di strumento urbanistico attuativo e di concessione edilizia e si avvalgono delle singole norme procedurali nazionali e regionali. I programmi sono i seguenti:
 - Accordo di programma.
 - Programmi di riqualificazione urbana.
 - Programmi di recupero urbano.
 - Programmi integrati d'intervento.
 - Programmazione negoziata.
 - Intesa istituzionale di programma.
 - Accordo di programma quadro.
 - Patto territoriale.
 - Contratto di programma.
 - Contratto di area.
 - Contratti di quartiere.

Art. 20. - Procedure per l'esame degli Strumenti Attuativi, delle proposte di Variante al PRG e dei Programmi Complessi

1. I privati singoli, associati, le cooperative, i consorzi e ogni forma associativa prevista dall'ordinamento nazionale, presentano apposita domanda al Sindaco per l'avvio del procedimento di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, di varianti urbanistiche o di programmi complessi.
2. La domanda può essere finalizzata all'acquisizione di:
 - pareri preventivi (vedi in [ALLEGATO](#))
 - pareri consultivi sugli elaborati per strumenti già previsti dal PRG.(vedi in [ALLEGATO](#))

Art. 21. - Lottizzazioni e Strumenti Attuativi d'Ufficio. Poteri di iniziativa del Sindaco.

1. Nelle aree soggette a strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata, nel caso di inadempienza da parte dei proprietari, e nel caso che la realizzazione di tali strumenti risulti di rilevante interesse pubblico e improrogabile per l'attuazione del PRG, il Sindaco può esercitare i seguenti poteri:
 - Invito scritto ai proprietari delle aree o fabbricati interessati a presentare richiesta di parere preventivo o risolutivo sullo strumento urbanistico attuativo entro il termine ultimo di 180 giorni dal ricevimento.
 - Nelle lottizzazioni, nel caso i proprietari aderiscano in misura inferiore ai 3/4 della proprietà, il Sindaco procede alla compilazione d'ufficio del progetto di lottizzazione che sarà approvato secondo l'art.40 comma 7 e l'art.31 della L.R.5/95.
 - Nei Piani di Recupero di rilevante interesse pubblico, tali limiti di proprietà sono definiti dall'art.30 della legge 457/78, così come modificato dall'art.15 della legge 179/92.
 - Il Sindaco, trascorsi, senza iniziative dei privati, i termini previsti, provvede alla progettazione e attuazione d'ufficio degli strumenti attuativi con l'inizio delle opere di interesse pubblico previste nel progetto, mediante occupazione di urgenza delle aree interessate e loro espropriazione nei termini di legge.

2. Successivamente a tale fase, è consentito il subentro delle parti private interessate al completamento delle opere, attraverso il pagamento degli oneri dovuti, le spese e le maggiorazioni comprensive degli interessi legali maturati.

Art. 22. - Convenzione Urbanistica

1. Per gli strumenti urbanistici di iniziativa privata è prevista tra gli elaborati la stipula di apposita convenzione le cui spese di registrazione sono a cura dei richiedenti.
2. I contenuti sono:
 - cessione aree di urbanizzazione primaria e secondaria; o in subordine la monetizzazione di queste ultime se previste dal PRG;
 - il piano finanziario e i relativi scomputi;
 - la durata;
 - le polizze di garanzia fidejussoria;
 - le condizioni tecniche procedurali per l'esecuzione delle opere;
 - le modifiche ammissibili per le varianti.
3. Nell'[ALLEGATO](#) è riportato uno schema tipo.

Art. 23. - Standard urbanistici

1. Gli standard urbanistici sono definiti dal Decreto Ministeriale 2.4.1968 n.1444 e si applicano sull'intero territorio comunale sulla base delle indicazioni previste dalle zone omogenee del PRG vigente.
2. La verifica degli standard è obbligatoria per ogni strumento urbanistico, sia variante al PRG sia piano attuativo, sia programma complesso nei rapporti indicati al comma 5°.
3. Non sono soggetti a tale verifica gli strumenti attuativi espressamente individuati dalle norme tecniche d'attuazione, i cui standard sono stati verificati sull'intero territorio comunale o su ambiti limitrofi.
4. Per le zone A e per le zone B, nel caso gli standard non siano immediatamente reperibili nel lotto di pertinenza devono essere ritrovati in aree adiacenti o limitrofe, in aggiunta agli standard di piano esistenti. Per tale procedimento è possibile attivare la variante art.40 comma 2 lettera a) da adottarsi contestualmente al piano attuativo interessato.
5. I rapporti minimi sono quelli stabiliti dagli art. 3 e 5 del DM.1444/68, salvo diversa indicazione delle NTA e garantendo comunque, per le zone residenziali, una superficie minima di mq. 3 ad abitante per i parcheggi pubblici.
6. Ai fini dei rapporti tra abitanti e volumi insediati e da insediare, si assume il valore di 100 mc. per abitante.

Art. 24. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

1. Le opere di urbanizzazione sono quelle previste dalla normativa nazionale e sono standard urbanistici ai sensi dell'articolo precedente.
2. Per il solo caso del verde pubblico attrezzato di urbanizzazione primaria è possibile suddividerne la superficie con il verde di quartiere di urbanizzazione secondaria, garantendo comunque un minimo di verde primario di mq.3 per abitante.
3. In caso di esubero evidente di verde, all'interno o nei pressi delle aree oggetto di piano attuativo o variante, il verde secondario può essere oggetto di monetizzazione, attraverso la convenzione urbanistica di cui all'art.22.

Art. 25. - Limiti urbanistici inderogabili ai sensi del DM 1444/68

1. I limiti urbanistici definiscono l'attuazione del Piano regolatore, degli strumenti attuativi e dei programmi complessi nel rispetto delle NTA vigenti. La verifica di tutti i limiti costituisce elemento

indispensabile per l'approvazione di tutti gli strumenti urbanistici e per il successivo rilascio delle concessioni edilizie. I limiti urbanistici si applicano per ogni zona omogenea individuata nel PRG e non sono mai derogabili per interventi di iniziativa privata. La modifica dei valori quantitativi espressi nei limiti costituisce variante alle NTA del PRG, approvabile con le procedure consentite dall'art.40 comma 8/20 della L.R.5/95 in assenza di Piano strutturale.

2. I limiti sono:

SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

La superficie territoriale è l'area totale di una determinata zona omogenea, soggetta ad una densità edilizia territoriale e ad uno specifico strumento attuativo o programma complesso.

La superficie territoriale è la sommatoria delle seguenti superfici:

- superficie fondiaria;
- aree di urbanizzazione primaria e secondaria, (standard urbanistici DM 1444/68);
- strade in progetto interne alla zona omogenea non previste dal PRG.

La superficie territoriale non include:

- le aree destinate ad uso pubblico dal PRG vigente, comprese quelle destinate alla rete principale della viabilità e parcheggi;
- le viabilità esistenti, salvo diversi accordi oggetto di convenzioni urbanistiche vigenti;
- edifici esistenti e loro aree di pertinenza, se oggetto di specifica zonizzazione.

SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

La superficie fondiaria è la superficie di terreno disponibile per l'edificazione di una determinata zona omogenea, soggetta ad una densità fondiaria.

La superficie fondiaria si applica sui seguenti strumenti del PRG:

- Strumento urbanistico attuativo
- Programmi complessi
- Intervento edilizio diretto.

La superficie fondiaria degli strumenti urbanistici attuativi e dei programmi complessi è parte della superficie territoriale così come indicato dal paragrafo precedente e nel rispetto delle quantità delle NTA.

La superficie fondiaria, nel caso di intervento diretto, si determina su terreni liberi o parzialmente edificati, alle seguenti condizioni:

- che l'area interessata sia riconducibile ad un unico poligono chiuso, includendo anche viabilità interne di servizio non escluse dalla densità fondiaria;
- che siano contestualmente verificati tutti i Limiti, del presente articolo, per consentire l'eventuale edificazione;
- che non discenda da frazionamenti di aree che hanno già utilizzato la densità fondiaria di PRG.

La superficie fondiaria può essere determinata in due modi:

- 1) attraverso il rilievo geometrico, anche vettoriale, delle aree interessate desunte dalla Cartografia Tecnica Regionale, con sovrapposta la destinazione di PRG. In tal caso lo spessore grafico del perimetro di zona si intende interno e quindi parte della superficie fondiaria;
- 2) attraverso una superficie in mq. determinata a priori dallo strumento urbanistico vigente.

SUPERFICIE COPERTA (Sc)

La superficie coperta è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra comprese:

- altre costruzioni annesse all'edificio principale;
- le logge coperte o i balconi coperti e chiusi da due lati;
- pensiline, coperture o aggetti ornamentali a sbalzo con sporgenza oltre m.1,50;
- i porticati, le terrazze che appoggiano a terra con pilastri;
- le pensiline di fabbricati ad uso produttivo e commerciale, con sporgenza superiore a m.4,00 a condizione che siano di tipo smontabile;
- le parti seminterrate e interrate che eccedono il 10% della sagoma del fabbricato.

Sono comunque esclusi dal calcolo della superficie coperta:

- le terrazze a sbalzo non coperte;

- le gronde tradizionali;
- le pensiline di distributori di carburante o stazioni di servizio.

SUPERFICIE UTILE (SU)

La superficie utile di un fabbricato è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra esclusi i seguenti elementi :

- murature, vani ascensori , cavedi, scale, sguanci, vani di porte e finestre;
- porticati di uso pubblico;
- logge e balconi;
- locali per impianti tecnici (centrali termiche, autoclavi, cabine elettriche, e assimilabili);
- autorimesse e cantine seminterrate realizzate ai sensi dell'art.41 sexies della L.1150/42 e successive modificazioni ed integrazioni.

Norma transitoria:

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono pure esclusi dal computo della superficie utile le costruzioni precarie, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, e tutte le costruzioni comunque abusive rispetto al P. d. F. adottato il 30.4.1969 e non sanate con la L. 47/85, in quanto debba procedersi alla loro demolizione.

SUPERFICIE UTILE LORDA _S.U.L._

La S.U.L. è la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra misurati al lordo degli elementi verticali con esclusione:

- dei portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- dei vespai ed intercapedini sotto il pavimento o sotto il piano di campagna ispezionabili dall'esterno;
- dei parcheggi interrati e seminterrati costruiti ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42;
- dei parcheggi interrati e seminterrati costruiti ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89;
- del piano interrato e seminterrato, non destinato a parcheggio, purchè non ecceda il 20% del volume fuori terra;
- delle zone a pilotis di uso privato o condominiale limitatamente al 50% della medesima superficie;
- delle logge coperte e chiuse su tre lati, limitatamente al 50% della medesima superficie;
- dei balconi e delle terrazze;
- delle superfici poste sotto le falde dei tetti inclinati con altezza utile inferiore a mt 2,40 limitatamente al 50% della medesima superficie;
- delle pensiline, coperture, aggetti ornamentali a sbalzo con sporgenza fino a mt 1,50 e le scale aperte di larghezza massima di mt 1,50;
- dei volumi tecnici così come definiti dal R.E.;
- degli spessori delle murature esterne eccedenti i 30 cm, necessari per interventi di bioedilizia così come disciplinati dalle norme regionali e comunali;
- delle chiostrine a cielo aperto o parzialmente coperte con lucernari ventilati;
- dei porticati aperti su tre lati quando la sua superficie è inferiore al 50% della superficie coperta, come definita dal R.E., in quanto pertinenza del fabbricato residenziale; in tutti gli altri casi sono computati al 50%;

degli androni di ingresso e i pozzi scala condominiali, gli ascensori, passerelle e ballatoi di distribuzione fermo restando che gli stessi elementi costituiscono SUL quando interni a singole unità immobiliari.

SUPERFICIE PERMEABILE

La superficie permeabile è l'area che consente il percolamento delle acque meteoriche nel sottosuolo. Contribuiscono alla riduzione della superficie permeabile:

- la proiezione a terra di tutti gli aggetti che eccedono la superficie coperta di cui al paragrafo precedente;
- i fabbricati seminterrati e totalmente interrati per proiezione ortogonale sul terreno;
- le aree esterne pavimentate o bitumate.

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni totali la superficie permeabile non può essere inferiore al 25 % del lotto oggetto di intervento.

Nel caso si utilizzino per le aree esterne pavimentazioni filtranti di tipo autobloccante, ogni mq. di esse, costituisce 0,60 mq di superficie permeabile.

RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura è la percentuale che esprime il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria pertinente (Sf): $Rc = Sc/Sf$.

Il rapporto di copertura è espresso a priori dalle NTA di PRG e deve essere sempre rispettato e verificato per ogni intervento edilizio o urbanistico contestualmente agli altri Limiti di questo articolo.

DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

La densità territoriale è l'indice di fabbricabilità territoriale (It) che determina il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni ettaro di superficie territoriale (St) così come definita al paragrafo specifico.

DENSITA' FONDIARIA (Df)

La densità fondiaria è l'indice di fabbricabilità fondiario che determina il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) così come definita al paragrafo specifico. ($I_f = V/Sf$).

VOLUME

Il volume complessivo di un fabbricato è la somma dei prodotti dell'area della figura geometrica delimitante esternamente ciascun piano, per l'altezza interna comprensiva dello spessore dei solai (compreso quello al piano terra). Per l'ultimo piano, nel caso di copertura inclinata con interno non controsoffittato, l'altezza si calcola come media tra le altezze minori e maggiori al sotto dei correnti del vano preso in esame.

Sono esclusi dal calcolo del volume complessivo:

- gli spessori delle murature esterne e delle coperture eccedenti i 30 cm. (allo scopo di promuovere la bioedilizia ed il risparmio energetico);
- la maggior altezza determinata dall'inserimento di cordoli di coronamento dei solai di piano e di copertura in applicazione della disciplina di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche", fino ad un massimo di cm.60;
- le chiostrine a cielo aperto o parzialmente coperte con lucernari ventilati, in quanto prese d'aria e di luce che non fanno volume;
- i volumi tecnici sono esclusi alle seguenti condizioni:
 - 1) quelli progettati per il ricovero di impianti che, per esigenze funzionali agli impianti stessi, per un massimo di 15 mc. Per unità immobiliare ;
 - 2) per le zone a prevalenza produttive la Commissione edilizia stabilisce per casi specifici la dimensione dei volumi tecnici ammissibili;
 - 3) per volumi tecnici già esistenti che necessitano di modifiche di ogni tipo, la Commissione edilizia decide proponendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti;
- portici, gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico;
- vespai ed intercapedini sotto il pavimento o sotto il piano di campagna ispezionabili dall'esterno;
- i parcheggi interrati e seminterrati, costruiti ai sensi dell'art.41 sexsies della L.1150/42;
- i parcheggi interrati e seminterrati costruiti ai sensi dell'art.9 della L.122/89.

Sono parzialmente inclusi nel calcolo del volume complessivo:

- i volumi interrati e seminterrati, non destinati a parcheggi, per la parte eccedente il 20% del volume fuori terra;
- le zone a pilotis di uso privato o condominiale che vengono computate al 50%;
- le logge coperte e chiuse su tre lati sono computate al 50%;
- i vani abitati o utilizzati per sgombero, posti sotto le falde dei tetti inclinati se hanno un'altezza media inferiore a m.2,40 vengono computati al 50%;
- i porticati aperti su tre lati non sono computati nel calcolo del volume quando la sua superficie è inferiore

al 50% della superficie coperta in quanto pertinenza del fabbricato residenziale; negli altri casi sono computati al 50%.

VOLUMI TECNICI

Si definiscono volumi tecnici quei volumi e relativi spazi di accesso strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze funzionali agli impianti stessi, non possono essere collocati entro il corpo dell'edificio. (T.A.R. Lazio n 413/96; Cons. Stato n. 1025/92; Cons. Stato n. 239/82; Cons. Stato n.232/77).

Sono considerati volumi tecnici in via esemplificativa:

- gli extracorsa degli ascensori;
- gli impianti di riscaldamento e/o di refrigerazioni (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative);
- gli impianti televisivi, di parafulmine;
- le canne fumarie e di ventilazione;
- i vani scala al di sopra della linea di gronda e abbaini per l'accesso al tetto, purché di larghezza non superiore a m.1,20, che per esigenze di funzionalità non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio;
- le cabine elettriche;
- gli alloggiamenti di impianti e gruppi di misura per le telecomunicazioni, l'adduzione di energia elettrica e dell'acqua potabile;
- le autoclavi;
- le centrali termiche;
- i volumi utilizzabili per il risparmio energetico quali serre solari e muri solari.

Restano esclusi dalla nozione di volumi tecnici i vani che assolvono funzioni complementari all'abitazione, quelli di sgombero, le soffitte, i sottotetti, gli stenditoi chiusi (Cons. Stato n.44/91)..

RESIDENZA RURALE

Ai fini dell'applicazione dell'art. 5, comma 3, della legge regionale 4 aprile 1997, n. 25, è considerata residenza rurale l'unità immobiliare riferita alle esigenze degli imprenditori agricoli, impegnati nella conduzione del fondo, così come definiti dalla L.R. n. 6 del 12.1.1994.

EDIFICI UNIFAMILIARI

Ai fini dell'applicazione dell'art.9, lettera d) della legge 10/77 ed ai sensi e per gli effetti dell'art.23 comma 2 della legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52 è considerato edificio unifamiliare il fabbricato composto da un appartamento con superficie utile complessiva inferiore a mq. 100 e con un rapporto sup. appartamento/ sup. altri locali maggiore di 2.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)

L'altezza degli edifici è da calcolarsi per ciascun fronte di un fabbricato, ed è la distanza tra la quota della linea di intersezione della facciata con l'intradosso della copertura (piana od inclinata, dove l'intradosso è inteso come il piano di imposta di solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composite come quelle in legno o a queste assimilabili) ed il terreno allo stato definitivo. Nei fronti fiancheggiati da rampe di accesso e di manovra ai garage con larghezza inferiore a m.5,00, l'altezza è la distanza tra la quota sopra indicata e il piano di calpestio del piano terra. L'altezza massima dell'edificio è data dalla maggiore altezza tra quelle dei diversi fronti.

L'altezza può essere determinata in due modi:

- 1) attraverso il rilievo geometrico della distanza tra gli elementi sopra indicati;
- 2) a priori, dalle NTA vigenti, attraverso sagome e profili o numero di piani, stabiliti in sede di strumento urbanistico attuativo o in altri strumenti di programmazione.

Possono superare l'altezza massima dell'edificio, fissata dalle norme di attuazione, solo i volumi tecnici di cui alle definizioni precedenti.

Per i nuovi edifici valgono le disposizioni particolari riportate nella sezione C, punti C.2 e C.3 dell'Allegato al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

DISTANZA TRA I FABBRICATI

La distanza tra i fabbricati esistenti o in progetto è definita specificatamente dall'art.9 del DM.1444/68 .Le norme che seguono sono da considerarsi integrative della norma nazionale.

La definizione dei limiti di distanza tra fabbricati è subordinata alle zone omogenee previste dallo strumento urbanistico vigente.

In presenza di strumenti urbanistici attuativi o di programmazione la distanza tra fabbricati è definita dagli stessi in sede di planovolumetrico.

Fuori dalle zone "A" per i nuovi edifici, per le sopraelevazioni, e per le ristrutturazioni che modificano la sagoma degli edifici la distanza minima assoluta è di m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche parzialmente. La norma si applica anche se una sola delle pareti è finestrata.

Per determinare se due edifici sono antistanti occorre un rilievo geometrico così articolato:

«Si prolungano i lati degli edifici in questione sino alla linea di confine di proprietà. Se tali proiezioni si toccano per almeno un punto, gli edifici si dicono antistanti. La distanza si misura pertanto come segmento di unione tra i punti degli edifici che sono antistanti.»

Nel caso di edifici con perimetro a forma di poligono irregolare, ogni lato deve essere valutato in via autonoma come fronte maggiore o di testata con lo stesso metodo.

Negli interventi sugli edifici esistenti che si trovano a distanza inferiore a m.10 rispetto ad edifici antistanti, è ammessa l'apertura di prese d'aria e di luce con dimensione massima di mq.0.60 e poste ad altezza da terra che non consenta l'affaccio e l'attraversamento. Fatte salve le norme del codice civile e le servitù acquisite.

Per i nuovi edifici valgono inoltre le disposizioni particolari riportate nella sezione C, punto C.4 dell'Allegato al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 16.1.1996 "Norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche".

DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA OMOGENEA (DCZ)

La distanza minima dai confini degli edifici è la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato ed il confine di zona omogenea.

Non concorrono alla sagoma in pianta del fabbricato gli aggetti delle coperture, i balconi non coperti, gli elementi decorativi e le scale aperte di larghezza massima ml.1,5.

La distanza minima non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a m.5,00 e non è derogabile ad eccezione per le zone all'interno di piani attuativi o di comparti edificatori. Fanno eccezione i garage **completamente** interrati che potranno edificarsi sui confini del lotto.

DISTANZA DAI CONFINI DI PROPRIETA'(DCP)

La distanza minima dai confini degli edifici è la misura del segmento minimo congiungente la parte di sagoma più sporgente del fabbricato ed il confine di proprietà, (esclusi gli aggetti delle coperture, i balconi non coperti e gli elementi decorativi) ed è definita dalle NTA vigenti.

Non concorrono alla sagoma in pianta del fabbricato gli aggetti delle coperture, i balconi non coperti, gli elementi decorativi e le scale aperte di larghezza massima ml.1,5.

La distanza minima non deve essere inferiore ad $\frac{1}{2}$ dell'altezza massima dell'edificio e comunque non inferiore a m.5,00 ed è derogabile con accordo scritto tra le parti interessate, solo se non riduce la distanza prevista dai confini di zona omogenea e non riduce le distanze tra fabbricati già enunciate. Fanno eccezione i garage **completamente** interrati che potranno edificarsi sui confini del lotto.

Art. 26. - Fasce di rispetto stradale ai sensi del nuovo Codice della Strada.

1. Le fasce di rispetto stradale sono definite ai sensi dell'art.18 del Decreto Legislativo n.285 del 1992 e regolamentate dal DPR 16.12.1992 n.495.
2. Le fasce di rispetto si applicano nei centri abitati (per le strade di tipo D come classificate dal nuovo Codice della Strada), nelle aree di nuova previsione di PRG poste fuori dai centri abitati, e nel rimanente territorio comunale posto fuori dal centro abitato.
3. Le fasce di rispetto sono determinate da due strumenti:
 - PRG;
 - Nuovo Codice della strada.
4. Le fasce determinate dal nuovo codice della strada sono minimi inderogabili che il PRG può esclusivamente ampliare per interesse pubblico.

FASCE DI RISPETTO STRADALE O DISTANZA DALLE STRADE DETERMINATA DAL PRG

Distacchi dalle strade (con la sola esclusione della viabilità privata interna a fondo cieco): non inferiori a m. 5 per strade di largh. inf. a m. 7,00; non inferiori a m. 7,50 per strade di largh. tra m. 7,00 e m. 15,00; non inferiori a m. 10,00 per strade di largh. maggiore a m. 15,00; per i fabbricati prospettanti la S.S. 74 la distanza minima è di m. 10.

La distanza è la misura del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, dei balconi e scale aperte inf. a m. 1,50) ed il confine stradale così, come definito all'art.3 punto 10 del Decreto Legislativo 285/92. La sede stradale va considerata nel suo stato di fatto o quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici qualora quest'ultima risulti più estesa.

Art. 27. - Interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico.

1. In ogni caso di comprovato degrado edilizio o urbanistico, l'Amministrazione Comunale può adottare una specifica perimetrazione ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.
2. In tali zone l'intervento può essere soggetto a Piano di recupero o a intervento edilizio diretto nel rispetto delle categorie d'intervento previste dal PRG vigente.
3. Le categorie d'intervento sono:

LA MANUTENZIONE EDILIZIA

La manutenzione edilizia è una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio tesa a conservare, riparare e migliorare le condizioni fisico-igieniche dei fabbricati.

Essa può interessare un'unica unità immobiliare o più unità fino ad un intero edificio o gruppi di edifici appartenenti ad una stessa Amministrazione Condominiale.

Si articola in manutenzione ordinaria e straordinaria.

LA MANUTENZIONE ORDINARIA

E' una modalità d'intervento di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici nonché dei relativi impianti tecnologici, così come espresso dall'art.31 della legge 5.8.1978 n.457.

Sono opere di manutenzione ordinaria:

- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, sempre che vengano conservate le caratteristiche esistenti e non vengano alterati gli elementi architettonici o decorativi;
- gli interventi necessari a mantenere in efficienza o ad adeguare alle normali esigenze di servizio, purché gli interventi non comportino la costruzione ex novo di locali igienici e tecnologici; i seguenti impianti tecnologici esistenti:
 - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - impianti igienico-sanitari;
 - impianti di ascensore o montacarichi;
- la costruzione, il rifacimento e la sostituzione di pavimenti rivestimenti interni in edifici non soggetti a tutela del D.lgs. 490/99 titolo I (L.1.6.1939 n.1089);
- l'apertura e chiusura di vani porte, della larghezza non superiore a m.1,00 all'interno di singole unità immobiliari, senza variazione del numero dei vani;
- la sostituzione ed il rifacimento di infissi interni;
- la sostituzione ed il rifacimento di infissi esterni eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- il rifacimento e la riparazione del manto di copertura eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- il rifacimento e la riparazione dell'isolamento con materiali e caratteri non diversi da quelli esistenti;
- il rifacimento e la riparazione di intonaci e coloriture esterne eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;

- il rifacimento e la riparazione di pavimenti o rivestimenti esterni, eseguiti con materiali, caratteri o colori non diversi da quelli esistenti;
- la sistemazione degli spazi esterni, comprese le aree verdi, che non comporti opere murarie o rimodellamenti del terreno.

PROCEDURE:

Tutte le opere interne o esterne in essa previste non sono soggette ad alcun procedimento di approvazione o controllo comunale.

In caso di immobili vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 titolo I (L.1.6.1939 n.1089) è necessario conseguire il nullaosta della Sovrintendenza ai monumenti. Inoltre nel caso di immobili assoggettati alle disposizioni del D.lgs. 490/99 (leggi 1.6.1939 n.1089, 29.6.1939 n.1497), 8.8.1985 n.431, 18.5.1989 n.183 gli interventi devono essere realizzati nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

LA MANUTENZIONE STRAORDINARIA

E' una modalità d'intervento sul patrimonio edilizio tesa a rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e migliorare le condizioni fisico-igieniche degli immobili attraverso opere interne ed esterne, incluso l'adeguamento alle barriere architettoniche, alle seguenti condizioni:

- che non si modifichi la destinazione d'uso prevista dalle NTA vigenti;
- che non si aumenti il numero di unità immobiliari;
- che non aumenti la superficie utile abitabile interna degli immobili;
- che non comporti aumenti di volume.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti:

1. - opere interne:

- tutte le opere eseguite su edifici industriali e loro aree di pertinenza, così come definite dalla Circolare Ministeriale del 16.11.1977 n.1918 con esclusione delle opere che generano aumento di superficie utile (ad esempio tettoie).
- le creazioni e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle unite immobiliari;
- la demolizione e sostituzione dei solai con il mantenimento della quota;
- l'adeguamento dello spessore delle murature perimetrali interne, delle coperture dei solai ai fini della coibentazione termica ed acustica;
- le opere per realizzare ed integrare i locali per servizi igienico-sanitari e tecnologici e le relative canne di esalazione, purché non prospicienti le strade pubbliche;
- gli impianti tecnologici ed i relativi volumi tecnici, purché ricavati nell'ambito del volume del fabbricato e/o dell'unità immobiliare, quali:
 - impianti di riscaldamento o raffreddamento;
 - impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
 - impianti igienico-sanitari;
 - impianti di ascensore o montacarichi,
 - locali caldaia;
 - locali autoclave.

2. - opere esterne:

- il rifacimento di infissi esterni, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento di rifiniture esterne e tinteggiature, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento totale di intonaci, con modificazioni di materiali o colori;
- il rifacimento e/o sostituzione parziale o totale delle coperture, compresi gli elementi strutturali, ferma restando la quota di colmo e di gronda; il tutto con o senza modificazioni di materiali o colori;
- la sostituzione e/o installazione di elementi architettonici (cornici, zoccolature, gradini), con modificazione dei tipi e della forma;
- il consolidamento e rifacimento parziale di murature;
- l'installazione di antenne riceventi di piccole dimensioni purché condominiali;
- la costruzione di canne fumarie non prospicienti le strade pubbliche;

- la realizzazione di manufatti per la protezione dei contatori del gas, di impianti elettrici, contatori di acqua, ecc.;
- la costruzione di opere di allacciamento fognario;
- depositi G.P.L., ecc.;
- le sistemazioni esterne ai fabbricati (verde, vialetti, accessori) che comportino opere murarie o rimodellamenti del terreno;
- le sottomurazioni ed interventi nel sottosuolo;
- la costruzione di vespai, con altezza massima netta di cm.60;
- la costruzione di scannafossi ispezionabili anche dall'esterno, con ampiezza massima netta di cm.100;
- la realizzazione di muri di sostegno e contenimento di altezza fuori terra inferiore a m.1,50;
- l'apertura o modifica di passi carrabili con esecuzione di opere, murarie, previa acquisizione del parere del competente Ufficio.

PROCEDURE:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (art. 4 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

Denuncia di inizio dell'attività;

Autorizzazione edilizia sempre per una sola delle seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo D.lgs. 490/99 titolo I (ex vincolo L. 1089/39 - tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- b) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali);
- c) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina ex art. 6 L. 394/91;
- d) gli immobili interessati siano assoggettati Piani Paesistici, Piani di bacino L. 183/89;
- e) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A del D.M. 1444/68 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso
- f) Se previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

IL RESTAURO SCIENTIFICO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Questa modalità d'intervento è una categoria di tipo culturale, critica, che discende dal riconoscimento di valori storico, artistici e tipologici di un determinato organismo edilizio atta a conservarlo mediante le tecniche del restauro.

Il restauro scientifico consiste nella conservazione di partizioni interne, prospetti, collegamenti verticali, colori e altri elementi che contribuiscono al riconoscimento tipologico formale dell'edificio.

Sono inclusi:

- consolidamenti e risanamenti delle strutture primarie portanti (opere di sottofondazione, di ripresa delle murature, di bonifica dall'umidità);
- consolidamento e risanamento delle strutture secondarie (portate) con eventuali sostituzioni di parti deteriorate, impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi agli originali nel pieno rispetto delle quote d'imposta dei solai, delle dimensioni di ogni opera e delle sue forme;
- il ripristino di elementi architettonici e edilizi (stipiti, scale, mazzette, soglie) che dovrà avvenire impiegando tecniche costruttive e materiali analoghi a quelli preesistenti;
- il ripristino di elementi decorativi sia esterni che interni (stemmi, decorazioni pittoriche, ecc.) ed il ripristino delle sistemazioni a verde dell'arredo esterno;
- la rimozione di elementi estranei all'organismo edilizio;
- l'inserimento di nuovi elementi accessori e di impianti tecnologici;
- la modifica della destinazione d'uso, purché compatibile con l'impianto distributivo, a condizione che non si muti il carico urbanistico degli standard previsti dal PRG;
- l'apertura di finestre per esigenze di aerazione dei locali, ove non sia prescritto il mantenimento delle facciate.

Per gli interventi sugli edifici del centro storico occorre far riferimento alla disciplina riportata in ALLEGATO.

PROCEDURE:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (art. 4 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

Denuncia di inizio dell'attività;

Autorizzazione edilizia sempre per una sola delle seguenti condizioni:

- g) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo D.lgs. 490/99 titolo I (ex vincolo L. 1089/39 - tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- h) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali);
- i) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina ex art. 6 L. 394/91;
- j) gli immobili interessati siano assoggettati Piani Paesistici, Piani di bacino L. 183/89;
- k) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A del D.M. 1444/68 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso
- l) Se previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per interventi di ristrutturazione edilizia si intendono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; tali interventi comprendono altresì:

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

PROCEDURE:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (art. 4 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

Denuncia di inizio dell'attività;

Autorizzazione edilizia sempre per una sola delle seguenti condizioni:

- m) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo D.lgs. 490/99 titolo I (ex vincolo L. 1089/39 - tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- n) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali);
- o) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina ex art. 6 L. 394/91;
- p) gli immobili interessati siano assoggettati Piani Paesistici, Piani di bacino L. 183/89;
- q) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A del D.M. 1444/68 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso
- r) Se previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Per interventi di ristrutturazione urbanistica si intendono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

PROCEDURE:

CONCESSIOENE EDILIZIA (art. 3 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

TRASFERIMENTO DI VOLUMETRIA

In applicazione della L.R. 25/97 nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia è consentito il trasferimento di volumetria nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino a un max di 600 mc. di volume ricostruito; Il trasferimento di volumetria può avvenire solo per edifici esistenti ovvero legittimamente costruite ed edificate corredate dalla certificazione di conformità e può essere realizzato un solo nuovo fabbricato.

Contestualmente al trasferimento di volumetria è vietato il cambio di destinazione di uso.

PROCEDURE:

CONCESSIOENE EDILIZIA (art. 3 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

AMPLIAMENTI

Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e volume.

PROCEDURE:

CONCESSIOENE EDILIZIA (art. 3 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

Art. 28. – Interventi di mutamento di destinazione d’uso.

1. La disciplina delle destinazioni d’uso degli immobili, è regolata dalle disposizioni di cui alla L.R. 23.5.1994 n.39. Il PRG stabilisce per ogni zona le destinazioni d'uso preferenziali, ammesse, vietate le eventuali norme transitorie per destinazioni attuali in contrasto con quelle di PRG. Le destinazioni d'uso in atto al momento dell'entrata in vigore del PRG sono consentite anche se in contrasto con il PRG stesso.
2. In base a tale disciplina il Comune può regolare le modificazioni, i mutamenti delle destinazioni d’uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni ineditati mediante il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni.
3. Tale disciplina individua aree determinate e specifiche nelle quali chiunque intenda mutare le destinazioni d’uso degli immobili anche in assenza di opere edilizie, è tenuto a richiedere al Sindaco la preventiva autorizzazione.
4. Nelle more della redazione da parte del Comune del piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni resta ferma l’applicazione e la classificazione di cui all’art.4 della citata L.R. 39/94 che definisce mutamenti delle destinazioni d’uso i passaggi da una all’altra delle seguenti categorie:
 - a) residenziale
 - b) industriale-artigianale
 - c) commerciale
 - d) turistico-ricettive
 - e) direzionali
 - f) pubbliche o di interesse pubblico
 - g) agricole
 - h) a parcheggio
 - i) verde privato.
5. Non si ha mutamento della destinazione d’uso qualora non si modifichi l’uso in atto per una superficie inferiore al 35% della superficie utile dell’unità immobiliare e comunque inferiore a mq.30 anche se effettuati in più interventi successivi.
6. Per mutamenti della destinazione d’uso di immobili, o spazi, o parti di essi, da uso privato ad uso pubblico o ad uso privato aperto al pubblico, dovranno essere messe in atto i necessari adeguamenti alle disposizioni per l’eliminazione delle barriere architettoniche di cui al DM 14.6.1989 n.236, al DPR 24.7.1996 N.503 ed alle norme espressamente richiamate nel presente regolamento edilizio. In

questi casi, ai sensi del 6° comma dell'art.24 della legge 5.2.1992 n.104, il rilascio dell'autorizzazione alla agibilità e alla abitabilità è condizionato alla verifica tecnica della conformità alla normativa vigente in materia.

PROCEDURE:

ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' (art. 4 legge Regionale 14 ottobre 1999, n. 52)

Denuncia di inizio dell'attività;

Autorizzazione edilizia sempre per una sola delle seguenti condizioni:

- s) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo D.lgs. 490/99 titolo I (ex vincolo L. 1089/39 - tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- t) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali);
- u) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina ex art. 6 L. 394/91;
- v) gli immobili interessati siano assoggettati Piani Paesistici, Piani di bacino L. 183/89;
- w) gli immobili interessati siano compresi nelle zone A del D.M. 1444/68 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso
- x) Se previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

TITOLO III

**DISPOSIZIONI RIGUARDANTI L'ATTIVITA' EDILIZIA
(ASPETTI PROCEDURALI)**

Capo I – Disposizioni generali

Art. 29. - Certificato di destinazione urbanistica.

1. Il certificato di destinazione urbanistica costituisce l'elemento preliminare per chi ha titolo a richiedere uno strumento attuativo, una autorizzazione o concessione edilizia o per effettuare una denuncia di inizio attività.
2. Va richiesto obbligatoriamente prima della domanda di strumento urbanistico attuativo e facoltativamente prima della richiesta di concessione.
3. La richiesta del certificato di destinazione urbanistica, indirizzata al Responsabile del Servizio Urbanistica, va corredata da estratto della mappa catastale. Tale documento può essere prodotto in copia autentica sottoscritto e timbrato dal tecnico abilitato con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle interessate.
4. Il Servizio Urbanistica rilascerà il certificato entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.
5. Tale certificato conterrà tutte le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l'indicazione dei vincoli sovraordinati presenti sull'area o sull'immobile oggetto dell'intervento e queste dovranno costituire parametro di riferimento per la progettazione.
6. Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento per l'istruttoria da parte dei competenti Uffici Comunali.

Art. 30. - Atti abilitanti alla esecuzione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

1. Gli atti abilitanti alla esecuzione di trasformazioni edilizie ed urbanistiche sono i seguenti:
 - Rilascio della **concessione edilizia** di cui all' art. 7 della L.R. 14 ottobre 1999 n. 520.
 - Deposito della **denuncia di inizio attività** di cui all' art. 9 della L.R. 14 ottobre 1999 n. 52.
 - Rilascio dell' **autorizzazione edilizia** di cui all'art. 8 della L.R. 14 ottobre 1999 n. 52.

Capo II – La concessione edilizia

Art. 31. - Opere soggette a concessione edilizia

1. Sono soggette a concessione edilizia (onerosa o gratuita secondo quanto disposto dalle vigenti leggi e/o dal regolamento comunale degli oneri) le seguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie:
 - a) interventi di nuova edificazione;
 - b) ampliamenti e sopraelevazioni non assimilate alla ristrutturazione edilizia;
 - c) interventi di ristrutturazione urbanistica;
 - d) opere di urbanizzazione primaria e secondaria quando non siano realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale;
 - e) infrastrutture e impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato (quando non costituiscano pertinenze degli edifici ai sensi dell'art.817 del codice civile);
 - f) depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto che comportino la trasformazione in via permanente del suolo inedificato (al di fuori della ordinaria conduzione dei fondi agricoli);
 - g) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva;
 - h) manufatti necessari a realizzare stazioni di servizio per la distribuzione dei carburanti;
 - i) interventi previsti nel Programma di miglioramento agricolo ambientale di cui alla legge regionale 14.4.1995 n.64;
 - j) serre fisse (non stagionali), intendendo per tali gli impianti stabilmente infissi al suolo, di tipo prefabbricato o eseguiti in opera, destinati esclusivamente a colture specializzate prodotte in condizioni climatiche artificiali;
 - k) ogni altra opera di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ivi compreso quelle che comportino la realizzazione di strutture chiuse su tre lati oltre alla copertura o che siano collegate stabilmente al suolo.

Art. 32. - Domanda e procedure per la presentazione

1. La domanda di concessione edilizia, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale (vedi [ALLEGATO](#): modalità e documenti da allegare).
2. Le domande di concessione edilizia corredate dagli elaborati e dai documenti, presentate al Servizio Urbanistica del comune, il quale, verificata la ricevibilità delle stesse, comunica al richiedente, o ad un suo delegato, il nominativo del responsabile del procedimento di cui agli art. 4 e 5 della legge 241/90 nonché le altre informazioni ai sensi delle norme di leggi vigenti.
3. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine di presentazione, fatte salve quelle relative alle varianti in corso d'opera, quelle relative alle opere di pubblico interesse e quelle che contengono anche interventi per il superamento delle barriere architettoniche.

Art. 33. - Documenti a corredo

1. La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai documenti ed elaborati indicati in [ALLEGATO](#).

Art. 34. - Documentazione integrativa per le domande relative a insediamenti produttivi

1. La domanda di concessione ed autorizzazione per insediamenti produttivi industriali o artigianali dovrà essere integrata con documentazione indicata in [ALLEGATO](#)

Art. 35. - Elaborati richiesti

- 1 La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati indicati in [ALLEGATO](#)

Art. 36. - Istruttoria

1 L'Ufficio competente comunale istruisce le domande di concessione secondo l'iter indicato in [ALLEGATO](#)

Art. 37. - Rilascio e caratteristiche dell'atto

1. Il soggetto competente per il rilascio delle Concessioni Edilizie è il *Responsabile del Servizio Urbanistica*, secondo le procedure previste dalla legge e riportate in [ALLEGATO](#).
2. Il documento con il quale viene rilasciata la concessione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere quanto indicato nell'[ALLEGATO](#).
3. Una copia degli elaborati con gli estremi dei pareri, del nulla osta e del visto del dirigente del servizio deve essere restituita al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso il Servizio Urbanistica del Comune.
4. La Concessione Edilizia potrà essere sottoposta, a speciali condizioni, all'osservanza di determinate modalità e all'esecuzione di determinate opere.

Art. 38. - Adempimenti conseguenti al rilascio

1. Il titolare della Concessione Edilizia è tenuto a provvedere alla presentazione della documentazione necessaria ai fini del rilascio della concessione adottata, nonché della corresponsione degli oneri , entro 60 giorni dalla richiesta da parte del Servizio Urbanistica.
2. Il ritiro della Concessione Edilizia può avvenire a mani dello stesso titolare, di un suo delegato con atto formale, o dal direttore dei lavori ove già regolarmente nominato. Alla concessione è allegata una copia del progetto con attestazione dell'avvenuta approvazione.
3. Il mancato ritiro dell'atto di concessione entro i 360 giorni successivi alla data di ricevimento della comunicazione, produce la decadenza della concessione stessa, salvo eventuali proroghe per documentati motivi.

Art. 39. - Contributi di concessione

1. Per i contributi di concessione occorre fare riferimento ai provvedimenti predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Art. 40. - Titolarità e volturazione

1. La Concessione Edilizia è data, ai sensi dell'art.4 della Legge 27.1.1977 n.10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla, ha carattere reale ed è quindi trasferibile agli aventi causa. Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.
2. La Concessione Edilizia è sempre rilasciata fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza delle norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia.
3. In caso di trasferimento della concessione durante la sua efficacia, il nuovo titolare è tenuto a richiedere tempestivamente al *Responsabile del Servizio Urbanistica* del Comune il provvedimento di voltura consistente nel cambiamento di intestazione ed equivalente alla rinnovazione soggettiva del rapporto, restando inalterato il contenuto dell'atto concessorio già esistente. La voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo. L'atto di voltura, se non accompagnato da equivalenti garanzie sostitutive prestate dal nuovo titolare, non comporta la liberazione dell'originario concessionario dagli obblighi già sorti a suo carico circa il pagamento del contributo concessorio.

Art. 41. - Validità, proroga, decadenza e annullamento

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

2. La proroga della concessione può avere luogo per fatti estranei alla volontà del concessionario, debitamente motivati, che siano riconosciuti con determinazione del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune e su proposta istruita dall'Ufficio competente.
3. La domanda di proroga deve essere presentata nei termini di validità della concessione.
4. Un periodo di tempo più lungo di tre anni per l'ultimazione dei lavori può essere concesso:
 - in considerazione della mole dell'opera da realizzare e per le sue caratteristiche tecnico-costruttive;
 - per particolari condizioni idrogeologiche dell'area interessata dall'opera;
 - in caso si tratti di opere pubbliche o realizzate con finanziamenti pubblici la cui elargizione sia prevista in più esercizi finanziari.
5. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito il titolare della concessione deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata.
6. La Concessione Edilizia decade e perde di efficacia nei seguenti casi:
 - per mancato ritiro e mancata costituzione di garanzie;
 - per inosservanza del termine di inizio lavori;
 - alla scadenza del termine fissato per l'ultimazione dei lavori;
 - al venir meno, in seguito a revoca o annullamento o altro motivo, di autorizzazioni, nulla-osta e pareri indispensabili al rilascio della concessione stessa;
 - per l'entrata in vigore di nuove contrastanti previsioni urbanistiche, quando i lavori della concessione già rilasciata non siano stati iniziati o quando non vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio (art.31, ultimo comma, della legge 1150/42, e successive modificazioni ed integrazioni).
7. La dichiarazione espressa di decadenza della concessione da parte del *Responsabile del Servizio Urbanistica* del Comune non necessita del preventivo parere della Commissione Edilizia.
8. La Concessione Edilizia può essere annullata per vizi di legittimità e con efficacia retroattiva.
9. L'annullamento della concessione da parte del Responsabile del servizio nell'esercizio del potere di autotutela può intervenire in ogni tempo, previo parere non vincolante della Commissione Edilizia Comunale sempreché sussista, oltre ad un vizio di legittimità anche l'interesse pubblico concreto ed attuale all'eliminazione dell'atto concessorio.
10. Il provvedimento del Responsabile del servizio deve essere adeguatamente motivato; esso deve essere notificato agli interessati, e comunicato agli Uffici Comunali di controllo e di repressione degli abusi edilizi.
11. L'annullamento della concessione comporta altresì l'obbligo di sospensione dei lavori, che sono considerati in ogni caso eseguiti senza titolo.
12. Qualora l'intestatario della concessione intenda riprendere i lavori, dovrà rimuovere le cause che hanno originato l'annullamento e richiedere ed ottenere il rilascio di una nuova concessione edilizia.

Art. 42. - Variante al progetto approvato e variante in corso d'opera

1. Qualora si manifesti la necessità di varianti al progetto, gli interessati possono presentare istanza per l'approvazione dei relativi progetti di varianti; questi sono soggetti alla stessa procedura di approvazione seguita per il progetto originario, salvo quanto stabilito all'art. 6 punto c..
2. La determinazione sul progetto di variante si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori e non modifica in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti dalla concessione rilasciata per il progetto originario.
3. Qualora si tratti delle varianti sostanziali l'istanza si configura come nuova ed autonoma rispetto a quella originaria e potrà essere accolta purché non in contrasto con sopravvenute variazioni agli strumenti o norme di legge o di regolamento, comportando altresì di regola, il ricalcolo o la variazione a conguaglio del contributo concessorio.
4. Nel caso di varianti in corso d'opera a Concessione Edilizia di cui all'art. 39 della legge regionale n. 52/99 (cioè varianti che siano conformi agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio vigenti

e non in contrasto con quelli adottati, che non comportino modifiche nella sagoma né delle superfici utili, che non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e sempre che non interessino immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99, che non riguardino interventi di restauro), vi è solo l'obbligo di presentare il progetto dell'opera così come effettivamente realizzata contestualmente agli adempimenti previsti per l'ultimazione dei lavori.

Art. 43. - Richiesta parere preventivo

1. Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione Comunale per interventi edilizi che comportino una complessità di elaborazione definitiva o la implicazione di valutazioni più generali può presentare apposita istanza.
2. L'istanza, presentata con le modalità indicate in [ALLEGATO](#), viene verificata ed istruita dal Servizio Urbanistica (che richiederà se necessario eventuali pareri ad altri uffici comunali) e che valuterà la necessità di richiedere il parere delle commissioni.

Capo III - Denuncia di inizio attività.

Art. 44. - Opere soggette alla denuncia di inizio attività

1. gli interventi sottoelencati sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività, sempreché le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati:
 - a) Tutte le TRASFORMAZIONI in alternativa alla CONCESSIONE qualora siano specificatamente DISCIPLINATE da: Regolamento Urbanistico, Regolamento Edilizio, Programma Integrato d'intervento, Piani Attuativi L.R. 5/95;
 - b) Le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
 - c) recinzioni, muri di cinta e cancellate, purché presentino le seguenti caratteristiche:
 - la parte di muro pieno non potrà, di norma superare l'altezza di cm.90 ed essere lasciata al grezzo (priva, di intonaco o facciavista);
 - gli elementi anti-intrusione da apporsi sopra il muro non potranno superare l'altezza complessiva di metri 2,00 dal piano di campagna, compresa la parte di muro pieno ed essere schermati in modo da impedire l'introspezione con qualunque soluzione diversa da siepi ed altre essenze arbustive;
 - d) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi di pertinenza sul suolo o nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - e) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili;
 - f) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
 - g) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazione permanente del suolo stesso;
 - h) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità;
 - i) le opere di manutenzione ordinaria recanti mutamento all'esteriore aspetto dei luoghi;
 - j) le opere di manutenzione straordinaria, restauro conservativo e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
 - k) aree destinate ad attività sportive, nelle zone appositamente previste dal PRG, senza creazione di volumetrie;
2. Sono soggette alle stesse formalità della denuncia di inizio attività, le opere eseguite su edifici e loro area di pertinenza, come definite dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici n.1918 del

16.11.1977, con esclusione delle opere che generano aumento di superficie utile o di volumi computabili ai fini del rispetto degli indici di fabbricabilità e degli altri parametri urbanistico/edilizi.
3. Per gli interventi sopra indicati resta ferma la necessità dell'autorizzazione prevista dalla legge 30.12.1923 n. 3267 in caso di presenza del vincolo idrogeologico.

Art. 45. - Procedure per la denuncia di inizio attività

1. Le procedure per la denuncia di inizio attività sono indicate in [ALLEGATO](#).

Art. 46. - Documenti ed elaborati a corredo

1. Alla denuncia d'inizio dell'attività deve essere allegata la documentazione indicata in [ALLEGATO](#) firmata sia dal richiedente che dal professionista abilitato.

Capo IV - Autorizzazione edilizia.

Art. 47. - Opere soggette ad autorizzazione edilizia

1. Sono soggette ad autorizzazione edilizia le opere e gli interventi soggetti alla denuncia di inizio attività di cui all'art. 44 ove sussista anche una sola delle seguenti condizioni:

- gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo D.lgs. 490/99 titolo I (ex vincolo L. 1089/39 tutela delle cose di interesse artistico e storico);
- per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art.151 del D.Lgs. 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39 - Protezione delle bellezze naturali);
- gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina ex art. 6 L. 394/91;
- gli immobili interessati siano assoggettati Piani Paesistici, Piani di bacino L. 183/89;
- gli immobili interessati siano compresi nelle zone A del D.M. 1444/68 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso;
- Se previsto dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

2. Inoltre sono soggette ad autorizzazione edilizia:

- a) 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 o visibili da luoghi pubblici, manufatti di carattere precario e di durata limitata nel tempo ad esclusione di quelli installati in occasione di feste, sagre o manifestazioni organizzate da circoli o associazioni varie;
- b) perforazioni di pozzi per l'estrazione delle acque;
- c) interventi di rimozione o modifica di elementi di decoro di carattere tradizionale;
- d) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere all'interno delle strutture cimiteriali;

Art. 48. - Domanda, procedure, validità

1. La domanda di autorizzazione edilizia, da indirizzare al Sindaco, deve essere compilata su appositi moduli forniti dall'Amministrazione Comunale con le modalità e gli elaborati necessari indicati in [ALLEGATO](#).

Capo V - Altri atti che hanno i medesimi effetti della concessione edilizia.

Art. 49. - Altri atti che hanno i medesimi effetti della concessione edilizia

1. Producono gli stessi effetti della concessione edilizia i seguenti atti:

- a) approvazione di progetti di opere pubbliche comunali da parte della Giunta Comunale;
- b) conclusione di accordi di programma e degli altri programmi complessi;
- c) approvazione del Programma attuativo di miglioramento agricolo ed ambientale;

Art. 50. - Opere pubbliche comunali

1. Per le opere pubbliche del comune, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni del P.R.G. e del presente regolamento edilizio, nonché l'esistenza dei nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche.

Capo VI - Opere non soggette ad alcun adempimento.

Art. 51. - Opere non soggette ad alcun adempimento

1. Oltre a quanto disposto dalla art. 81 del DPR n. 616/77, non sono soggette ad alcuna autorizzazione o comunicazione, i seguenti interventi:
 - a) manutenzione ordinaria che non rechino mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili;
 - b) opere di urgenza e necessità immediata, eseguite su ordinanza del Sindaco emanata per la tutela della pubblica incolumità;
 - c) demolizione di opere abusive, ordinate dal Responsabile Ufficio Urbanistica;
 - d) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo, che abbiano carattere geognostico;
 - e) opere e installazioni di segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada nonché elementi a corredo della sicurezza stradale;
 - f) opere finalizzate alla eliminazione o al superamento di barriere architettoniche purché non consistano in rampe o ascensori esterni o manufatti che comunque alterino la sagoma dell'edificio, e non siano attuate su edifici vincolati (art.7 comma 1° legge 13/89).
2. Gli interventi relativi ad opere di urgenza, che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti sotto la responsabilità personale del committente, solo per quanto riguarda l'eliminazione dell'effettiva esistenza del pericolo.
3. E' fatto obbligo al proprietario od all'avente titolo di dare entro 24 ore, immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 15 (quindici) giorni dall'inizio di questi ultimi, la richiesta di concessione edilizia.
4. Il committente dell'intervento, qualora non sia il proprietario o l'avente titolo, dovrà darne immediata notizia all'uno e all'altro, a seconda dei casi, per metterlo in grado di adempiere al disposto del comma precedente.
5. Di tale comunicazione dovrà essere contemporaneamente trasmessa copia al Sindaco.

Capo VII - Altre disposizioni

Art. 52. - Progettista, Direttore dei Lavori, Costruttore - Ultimazione lavori.

1. La progettazione delle opere edilizie deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: ingegneri, architetti, geometri, dottori agronomi, periti, iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.
2. Il titolare della concessione edilizia, dell'autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio attività, 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.
3. 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.
4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata al sindaco con le modalità di cui sopra, comprese le eventuali sostituzioni del costruttore o del direttore dei lavori. In caso di sostituzione del direttore dei lavori o del costruttore i lavori devono essere sospesi fino alle sottoscrizioni dei subentranti.
5. Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle eventuali modalità esecutive fissate nell'atto di

concessione, che delle norme generali di legge e di regolamento, in particolare delle disposizioni e degli adempimenti di cui al decreto legislativo 14.8.1996 n.494.

6. Il titolare della concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività, il committente e il costruttore sono responsabili, ai fini e per gli effetti delle norme contenute nel titolo V della L.R. 14 ottobre 1999, n. 52, della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alla previsione di piano nonché - unitamente al direttore dei lavori - alla concessione, dell'autorizzazione o della denuncia di inizio dell'attività. Essi sono inoltre tenuti al pagamento delle sanzioni pecunarie e solidalmente alle spese per l'esecuzione in danno, in caso di demolizione delle opere abusivamente realizzate, salvo che dimostrino di non essere responsabili dell'abuso.
7. Ai sensi dell'art.3 del DPR 22.4.1994 n.425, il Direttore dei lavori ha l'obbligo di presentare la dichiarazione per l'iscrizione al catasto dell'immobile immediatamente dopo l'ultimazione dei lavori di finitura e, comunque, entro 30 giorni dall'installazione degli infissi.
8. Ad ultimazione dei lavori, un professionista abilitato, che può essere anche il direttore dei lavori, certifica la conformità dell'opera al progetto presentato (art. 11 R.R. n, 52/99).

Art. 53. - Opere soggette a certificato di abitabilità o agibilità.

1. Le opere per le quali gli edifici, o parti di essi, devono essere utilizzati a seguito del certificato di abitabilità o agibilità sono:
 - nuova costruzione o ricostruzione;
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione edilizia o di ampliamento e che riguardino parti strutturali degli edifici;
 - in conseguenza dell'esecuzione di lavori di restauro o ristrutturazione edilizia o di ampliamento contestuali a mutamento a mutamento di destinazione d'uso;
 - realizzazione di vani abitabili od agibili in piani seminterrati o sottotetti;
 - variazione di destinazione di uso.

Art. 54. - Domanda di abitabilità e agibilità.

1. Una volta ultimati i lavori nei casi previsti dal precedente art.53, l'agibilità o l'abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico - sanitarie.
2. L'abitabilità o l'agibilità decorrono dalla data in cui perviene al Comune tale attestazione.
3. La domanda deve essere corredata dei documenti indicati nell'[ALLEGATO](#).
4. Entro 180 giorni dalla comunicazione dell'attestazione, il Comune, tramite l'AUSL, può disporre ispezioni, anche a campione, al fine di verificare i requisiti di abitabilità e agibilità delle costruzioni;

Art. 55. - Inizio attività produttive.

1. Gli insediamenti produttivi obbligati all'ottenimento di autorizzazioni speciali di competenza di altri Enti previsti dalle leggi vigenti potranno iniziare l'attività solo previo ottenimento delle suddette autorizzazioni speciali.
2. Gli Insediamenti Produttivi significativi (in particolare quelli ricadenti nella definizione dell'art. 48 D.P.R. 303/56: costruzione, ampliamento ed adattamento di edifici o locali da adibire a lavorazione industriale cui presumibilmente debbano essere notificati al G.O. NIP USL di appartenenza) la notifica preventiva potrà essere effettuata mediante rapporto informativo e dovrà contenere una descrizione dell'oggetto delle lavorazioni, delle principali modalità delle stesse e delle caratteristiche dei locali e degli impianti, corredata da disegni di massima, in quanto occorrano.
3. Il suddetto rapporto informativo dovrà essere inviato al G.O. NIP della zona U.S.L. di appartenenza.

Art. 56. - Vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia.

1. Il Comune esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nella concessione o nell'autorizzazione.
2. L'autorità comunale competente, quando accerti l'inizio, di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate, da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla L. 167/62, e successive modificazioni ed integrazioni, provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenente ai beni disciplinati dalla L. 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs 29 ottobre 1999, n. 490, l'autorità comunale provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
3. Ferma rimanendo l'ipotesi prevista dal comma 2, qualora sia constatata, dai competenti uffici comunali, l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, l'autorità comunale competente ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'adozione dei provvedimenti definitivi, da adottare e notificare entro quarantacinque giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
4. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibita la concessione ovvero non sia stato apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta Provinciale, al Sindaco, ad altre autorità interessate, al Responsabile dell'Ufficio Urbanistica, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.
5. La mancata apposizione del cartello o la mancata presenza in cantiere anche di uno dei documenti previsti comporta l'applicazione della sanzione amministrativa da lire 100.000 = Euro 51,65 a lire 300.000 = Euro 154,94 obblabile in lire 200.000 = Euro 103,29.

La giunta con proprio atto deliberativo determina l'ammontare delle sanzioni, ove già non previste nel testo del presente Regolamento, per le contravvenzioni alle norme, fatte salve quelle che non siano già esplicitamente previste da leggi nazionali o regionali in materia.

Art. 57. - Occupazione e manomissione di suolo pubblico

1. Per l'occupazione di suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione o autorizzazione edilizia, sia nel caso che non occorra alcuna autorizzazione, deve essere inoltrata apposita domanda al Responsabile dell'Ufficio competente, ad eccezione che per imprese, od altri soggetti, che operano per conto dell'Amministrazione Comunale.
2. 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.
3. La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo da parte dei vigili comunali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto:
 - ai problemi del traffico;
 - ai problemi di accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta;
 - ai requisiti prescritti da leggi e da regolamenti di settore;
 - alle necessità del transito pedonale.
4. Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione ed eventualmente, su decisione del Responsabile dell'Ufficio competente, una congrua cauzione, verificata dall'Ufficio Tecnico, per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato. La durata della concessione è stabilita in un massimo di 12 mesi consecutivi: può essere prorogata su richiesta motivata.

5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.
6. L'occupazione di suolo pubblico nelle ore diurne in modo permanente e ripetuta per esposizione merci, posti di ristoro, attività ricreative, ecc., è subordinata ad autorizzazione in conformità al vigente ed apposito regolamento, ed al pagamento di una tassa di occupazione; l'autorizzazione è subordinata al sopralluogo da parte dei vigili comunali che verificheranno la ammissibilità della richiesta in rapporto a quanto indicato al comma 3 e previo parere del servizio I.S.P. dell'azienda U.S.L. competente.

Art. 58. - Esecuzione e conclusione dei lavori

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

Riferimento legislativo:

1. Prima di iniziare i lavori il titolare della concessione edilizia o della denuncia di inizio attività è tenuto a richiedere al Servizio Urbanistica l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali devono essere riferite le opere da realizzare, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale, ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria, ove esistano tali infrastrutture, nonché presentare le richieste di allacciamento e di eventuale occupazione di suolo pubblico.
2. Le operazioni sopra indicate sono eseguite da personale del Comune, oppure da personale messo a disposizione dal titolare o dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale. Di tali operazioni dovrà essere redatto apposito verbale sottoscritto anche dalle parti per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte dell'Ufficio Comunale entro 30 giorni dalla richiesta.
3. Trascorso il termine per l'effettuazione della visita i lavori possono essere iniziati. In tal caso il Direttore dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'assuntore dei lavori, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

B) OCCUPAZIONE E MANOMISSIONE SUOLO PUBBLICO

1. Nel caso che si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione o autorizzazione, sia nel caso di opere che non necessitano di alcuna autorizzazione, occorre far riferimento alle disposizioni di cui all'art. 57.

C) INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare di concessione o autorizzazione edilizia, o di denuncia di inizio attività, deve comunicare al *Responsabile del Servizio Urbanistica* la data di inizio dei lavori a mezzo raccomandata o consegnare a mano, utilizzando apposito modello o simili e allegando la documentazione indicata in [ALLEGATO](#).
2. Per le opere ricadenti nell'ambito d'applicazione del D.Lgs 14 agosto 1996, n. 494 e successive modificazioni ed integrazioni (Attuazione della Direttiva 92/57/CEE concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili), l'inizio dei lavori è sospeso fino alla comunicazione al Comune della trasmissione all'AUSL competente della notifica preliminare, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza e di coordinamento nei casi previsti.
3. La comunicazione d'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. I lavori si considerano iniziati quando le opere eseguite soddisfano le condizioni proprie del tipo di intervento da realizzare. L'esecuzione complessiva dello scavo di sbancamento e delle fondazioni costituisce comunque inizio dei lavori.

4. Qualora per qualsiasi motivo i lavori iniziati dovessero essere interrotti, il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al *Responsabile del Servizio Urbanistica*, indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa, e disporre le cautele necessarie a garantire, durante detta interruzione, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.
5. Della ripresa dei lavori dovrà essere data immediata comunicazione al *Responsabile del Servizio Urbanistica*, così come dovrà essere comunicata qualunque variazione degli operatori.

D) ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE.

1. Nei cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, comunque autorizzati, vanno rispettate:
 - le norme di prevenzione infortuni, di cui al DPR 7.1.1956. n.164, al Decreto Legislativo 626/94 e al Decreto Legislativo 14.8.1996 n.494 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - 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.In particolare è richiesta l'autorizzazione comunale nel caso di installazione di gru per il sollevamento materiali che con il loro raggio di azione interessino aree esterne al cantiere.
2. Sono tenuti all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra, in conformità al DPR 24.4.1955 n.547.
3. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
4. Deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.
5. Queste segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.
6. Il cantiere deve essere provvisto di una tabella decorosa, costruita con materiali resistenti alle intemperie e visibile dall'esterno con l'indicazione di:
 - tipo dell'opera in corso di realizzazione;
 - estremi della concessione edilizia o dell'atto abilitante all'esecuzione dell'opera;
 - nominativo del titolare della concessione edilizia;
 - nominativi del progettista e del direttore dei lavori;
 - nominativi del progettista e del direttore dei lavori per le opere in cemento armato;
 - nominativi dei costruttori e dei direttori e/o assistenti di cantiere;
 - nominativi dei coordinatori in materia di sicurezza e di salute.
7. In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti:
 - concessione o autorizzazione edilizia, denuncia di inizio attività firmata e relativi elaborati di progetto;
 - copia del progetto e della relazione vistati dal Genio civile, per opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato;
 - giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori, per le opere più impegnative e/o con finanziamento pubblico;
 - progetto degli impianti tecnologici e documentazione relativa all'isolamento termico (legge 373/1976, DPR 1052/1977);
 - progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente;
 - ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità del progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

E) CONDUZIONE DEL CANTIERE

1. In ogni intervento edilizio debbono essere adottate tutte le necessarie precauzioni per garantire l'igiene e l'incolumità dei lavoratori e dei cittadini nel rispetto delle norme vigenti.
2. Il costruttore, il proprietario ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva ai fini della responsabilità verso terzi.
3. Ogni cantiere deve essere organizzato, recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi, per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne e notturne, integrate da illuminazione stradale, gestite da costruttore che ne è responsabile.
4. I materiali di demolizione debbono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite trombe o recipienti, per evitare il sollevamento delle polveri. I restauri esterni di qualsiasi genere ai fabbricati prospicienti alle aree pubbliche o aperte al pubblico, potranno effettuarsi solamente con opportune protezioni dei fabbricati medesimi onde impedire la propagazione di polveri.
5. Nel caso di interventi prospicienti aree pubbliche, le recinzioni, anche provvisorie, dovranno garantire decoro e sicurezza per i cittadini. Se realizzate in zone di particolare interesse urbano o ambientale dovranno essere definite con specifico disegno da allegare in sede di concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività.

F) SCAVI

1. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti posti nelle vicinanze, nonché delle persone. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in specie di quelli stradali. Ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

G) CAUTELE PER LA SALVAGUARDIA DI RITROVAMENTI ARCHEOLOGICI, STORICI ED ARTISTICI

1. Il titolare della concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività, qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico od artistico in seguito all'esecuzione dei lavori, deve informare tempestivamente il *Responsabile del Servizio Urbanistica*, che a sua volta richiederà l'intervento degli Enti competenti.
2. I lavori, per la parte interessata dai ritrovamenti, devono essere sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia (D.Lgs 29.10.1999, n. 490 ex legge 1.6.1939 n.1089).

H) RECINZIONI PROVVISORIE

1. Il titolare di concessione o autorizzazione edilizia o della denuncia di inizio di attività, prima di dar corso ad interventi su aree adiacenti spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area impegnata dai lavori o, comunque, adottare i diversi necessari accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dalle competenti uffici comunali.
2. La denuncia deve essere corredata dal nulla - osta degli enti esercenti le condutture ed i cavi aerei e sotterranei interessati.
3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso.
4. Le recinzioni provvisorie devono avere aspetto decoroso, essere in legno o comunque tali da non risultare trasparenti.
5. Va inoltre, assicurato il mantenimento, durante tutto il periodo dei lavori, della piena efficienza della recinzione, sotto il profilo della sicurezza e del decoro, rimuovendo, a cura dell'impresa, ogni affissione abusiva o scritta deturpante.

6. Il titolare della concessione edilizia, quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, deve preventivamente richiedere all'Amministrazione Comunale la relativa formale concessione; se la recinzione racchiude manufatti che interessino servizi pubblici deve essere consentito pronto e libero accesso agli addetti a tali servizi.
7. Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito il titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia ha l'obbligo di presentare, almeno 15 giorni prima della scadenza, domanda di rinnovo della speciale concessione, indicando la presumibile durata dell'ulteriore occupazione.

I) OBBLIGHI DA OSSERVARE IN CASO DI INTERRUZIONE DEI LAVORI

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene, e del decoro.
2. In difetto, il *Responsabile del Servizio Urbanistica* ingiunge gli opportuni provvedimenti salvo la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

L) STRUTTURE PROVVISORIALI DI CANTIERE

1. Tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti, o simili) devono avere requisiti di resistenza e di stabilità ed essere dotate di protezioni per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose. Esse devono, altresì, conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
2. Le fronti dei ponti verso strada vanno chiuse con stuoie o graticci od altro mezzo idoneo e devono essere provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di idonei strumenti per lo scarico dei materiali, onde evitare la formazione e la propagazione di polveri.
3. Per tali strutture devono essere effettuati tutti gli adempimenti di cui al Decreto Legislativo 16.9.1994 n.626.

M) TUTELA DEI MANUFATTI ATTINENTI AI SERVIZI PUBBLICI, RIPRISTINO DI SUOLO PUBBLICO

1. L'assuntore dei lavori, ove l'esecuzione dei lavori stessi comporti la manomissione del sottosuolo pubblico o la costituzione di assiti o ponteggi su area pubblica, deve richiedere preventivamente la necessaria autorizzazione al Comune ed agli enti di erogazione dei servizi, al fine di evitare ogni danno a manufatti esistenti. L'autorizzazione dovrà contenere le modalità e le opportune garanzie per il ripristino.
2. Ultimati i lavori, le opere di ripristino relative alle aree pubbliche devono essere eseguite:
 - a regola d'arte ed in modo da garantire la sicurezza della circolazione pedonale e veicolare;
 - a cura e a spese del titolare dell'autorizzazione o della concessione edilizia, in solido con l'assuntore dei lavori.
3. La riconsegna delle aree avverrà, in contraddittorio fra l'Amministrazione Comunale le parti interessate, con la redazione di apposito verbale.

N) VISITE DI CONTROLLO E VIGILANZA DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

1. Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte del Sindaco che svolge tale attività avvalendosi degli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, dell'Ufficio Tecnico Comunale e delle strutture sanitarie territoriali.
2. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dall'Amministrazione Comunale, al personale della ASL, agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.
3. Qualora le visite di controllo accertassero l'esecuzione di opere difformi dal progetto approvato, a meno di varianti in corso d'opera definite dall'art.39 della legge regionale 14 ottobre, n. 52, e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, si dovrà procedere ai sensi degli artt.28 e seguenti della stessa legge regionale 52/99.

4. Le presenti norme valgono in quanto ammissibili anche per le denunce di inizio di attività.

O) ULTIMAZIONE DEI LAVORI

1. I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità (qualora sia necessaria).
2. L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dall'atto autorizzativo e comunicata al Servizio Urbanistica del Comune entro 30 giorni, inviando il modello appositamente predisposto con uniti i documenti indicati nell'[ALLEGATO](#), mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o a mano, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori stessi.
3. Ad ultimazione dei lavori, nei casi previsti dal comma 2 dell'art.11 della legge regionale 52/99, l'agibilità o abitabilità dei locali è attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità dell'opera al progetto presentato con tutti i documenti indicati nell'[ALLEGATO](#);
4. Al termine dei lavori il titolare della concessione, il Direttore dei Lavori ed il Progettista devono depositare gli atti di legge relativi ed autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

P) COLLAUDI

1. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della legge 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico nonché gli edifici in muratura (decreto ministeriale 20.11.1987 e successive modificazioni ed integrazioni).
2. Gli impianti tecnici degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) debbono essere sottoposti alla normativa di legge vigente in materia (L. 46/90 e L. 10/91).
3. Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia se specificatamente richiesto da leggi e regolamenti vigenti in materia.
4. Le visite di collaudo devono essere di norma svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

TITOLO IV DISPOSIZIONI PER LA QUALITA' URBANA ED IL DECORO DELLE OPERE PERTINENZIALI

Art. 59. - Opere pertinenziali

1. Le opere pertinenziali sono finalizzate al completamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie attraverso la regolamentazione in termini qualitativi e di decoro delle funzioni accessorie degli insediamenti abitativi.
2. Possono essere riferite ad una singola unità immobiliare, a più edifici, ad uno o più lotti, a spazi pubblici e di completamento della scena urbana ed extra-urbana. Si articolano in:
 - opere pertinenziali edilizie
 - opere pertinenziali urbanistiche

Art. 60. - Opere pertinenziali edilizie

1. Sono opere costituenti pertinenza , impianto tecnologico e accessorio al servizio di unità edilizie esistenti o in progetto, che devono essere in rapporto di complementarietà o strumentalità funzionale dell'immobile o unità edilizia principale nelle condizioni espresse per ogni funzione in elenco. Sono articolate nelle seguenti funzioni accessorie:
 - Antenne
 - Autorimesse, box e parcheggi
 - Campi da tennis

- Abbaini
- Accessi carrai e loro viabilità
- Canali di gronda e pluviali
- Canne fumari, forni e caldaie
- Condizionatori d'aria
- Decorazioni, sovrastrutture e pergolati
- Depositi GPL
- Facciate, intonaci e loro colori
- Lucernari
- Pavimentazioni esterne
- Piscine
- Recinzioni
- Serramenti e verande
- Tendaggi e serrande

Art. 61. - Abbaini

1. E' un elemento accessorio del tetto, finalizzato a renderlo accessibile per opere di manutenzione. La dimensione deve consentire un agevole passo d'uomo e di materiali. Può svolgere funzioni di lucernario al fine di rendere luminosi i sottotetti praticabili, con una superficie vetrata max di 0.70 mq.
5. E' ammesso un solo abbaino per tetto, ove sia possibile accedere a questo da spazi condominiali.
6. Sono vietati nelle zone A1 e A5 (centro storico).

PROCEDURE: Denuncia d'inizio attività. Autorizzazione per gli edifici vincolati.

Art. 62. - Accessi carrai e loro viabilità

1. Sono passi per veicoli privati con accesso diretto od indiretto dalle strade urbane od extraurbane. Ai sensi del nuovo codice della strada il «Passo Carrabile» è l'accesso ad un area laterale idonea allo stazionamento di uno o più veicoli. La sua realizzazione è subordinata alle seguenti condizioni:
2. Deve essere ben visibile dalla strada attraverso opportuni sguanci e specchi orientabili. Nei casi di interruzione del marciapiede (o di un percorso pedonale), prima e dopo il passo carrabile devono essere inseriti efficaci dispositivi di avvertimento del cambiamento di quota, mediante apposizione di modeste zigrinature del marciapiede stesso, disposte in senso trasversale al percorso, in modo da costituire preavviso per le persone con problemi di vista o non vedenti.
3. Il cancello, o sbarra o altro elemento di chiusura, deve essere arretrato dalla strada di almeno m.4.00, incluso il marciapiede. In caso di accessi esistenti posti a distanza inferiore deve essere garantita un'apertura automatica comandata a distanza al fine di non occupare la sede stradale per i veicoli in transito.
4. La larghezza minima del passo per un solo veicolo è di m.2,00. Nel caso di più veicoli, di accessi condominiali, o di passi agricoli, la larghezza minima è di m.3,00.
5. La viabilità privata, interna agli accessi, deve rispettare la norma sulla superficie permeabile del presente Regolamento Edilizio.

PROCEDURE: Nuovi passi e rinnovi: denuncia presso l'Ufficio competente con la dimostrazione dei requisiti richiesti. L'Amministrazione Comunale può valutare la possibilità di revocare l'autorizzazione di passi carrabili esistenti in caso di accertate situazioni di pericolo per modificate condizioni della viabilità.

Art. 63. - Antenne

1. Le antenne televisive in numero non superiore ad una per ogni unità immobiliare devono essere collocate esclusivamente sulla copertura degli edifici, sono da escludersi pertanto le installazioni su balconi o terrazzi non di copertura, a distanza del filo di gronda non inferiore alla rispettiva altezza emergente dal tetto. Le parabole dovranno essere installate con una dimensione massima di cm.80 di circonferenza. All'interno del Centro Storico, nel caso di manutenzione straordinaria del tetto, è obbligatoria la centralizzazione delle antenne televisive.
Gli immobili composti da più unità abitative di nuova costruzione o quelli soggetti a ristrutturazione generale, per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari si avvalgono di norma di antenne collettive e possono installare o utilizzare reti via cavo per distribuire nella singole unità le trasmissioni ricevute mediante antenne collettive.
2. Le antenne per interesse pubblico, relative ad impianti di telecomunicazioni od altri, che non rientrino nelle categorie previste dall'art.81 del DPR 616/1977, devono essere collocate preferibilmente all'esterno del centro abitato, qualora non lo siano deve esserne diminuita la potenza. Devono garantire e dimostrare la totale sicurezza in materia di microonde o emissioni elettromagnetiche per le persone residenti in prossimità, sia per il singolo impianto sia tenendo conto della situazione complessiva in cui questo viene ad inserirsi. Al fine del rilascio della concessione deve essere acquisito sul progetto il parere dell'autorità sanitaria competente.

PROCEDURE: Per il comma 1 l'installazione degli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari all'interno del Centro Storico, è prescritta previa acquisizione del parere da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali e della Commissione Edilizia Comunale, l'Autorizzazione Comunale. Per il comma 2 è prevista l'Autorizzazione edilizia con pagamento di apposita tassa comunale carico della società richiedente che può essere diversa dalla proprietà.

Art. 64. - Autorimesse, Box e parcheggi

1. Sono pertinenze di uso privato destinate alla sosta coperta o scoperta dei veicoli. Sono realizzabili in presenza di un edificio principale di pertinenza sia di uso residenziale che di altri usi. La disciplina si applica nel rispetto delle NTA previste per ogni zona omogenea. Si articolano in autorimesse, box e parcheggi all'aperto.
2. Le AUTORIMESSE sono locali posti all'interno dei fabbricati, o nel loro sottosuolo destinati al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli con annessi servizi. Non sono considerate autorimesse le tettoie aperte su due lati. Devono essere realizzate contestualmente nell'ambito di nuove costruzioni, o in alternativa in opere di ristrutturazione pesante, di ristrutturazione urbanistica, nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. I loro requisiti tecnici e tipologici devono rispettare le norme in materia di prevenzione incendi e quelle sul superamento delle barriere architettoniche (del DM 14.6.1989 n.236 art.4 punto 4.1.14 e art.8 punto 8.1.14).
3. I BOX. Sono locali posti all'esterno del fabbricato principale o ad esso uniti per almeno un lato, dotati di propria copertura, destinati alla sosta di autoveicoli, privi di servizi accessori. La realizzazione di un box è subordinata al rispetto delle NTA vigenti per zona omogenea. La sua superficie non può essere maggiore di 30 mq.. Deve avere areazione con aperture permanenti in alto e in basso, eventualmente anche nel serramento di chiusura, di superficie non inferiore ad 1/100 di quella in pianta. Ai soli fini del miglioramento della qualità ambientale, per i box esistenti, costruiti in materiali precari, regolarmente concessionati, anche in sanatoria e condono ai sensi della L.47/85 è ammessa la loro sostituzione in pari sagoma in materiali idonei, in adeguamento alle norme di sicurezza.
4. I PARCHEGGI. Sono posti auto privati all'aperto, o coperti da sole tettoie aperte dai lati. La loro dimensione minima è di m.2,30 per m.4,50, ai sensi dell'art.149 fig.445/b del DPR 495/92. Devono essere indicati a mezzo di poligoni chiusi e numerati sulle aree di pertinenza in progetto. I parcheggi sono realizzabili alle seguenti condizioni:
 - devono essere legati pertinenzialmente ad un edificio principale esistente o in progetto;

- devono rispettare le quantità e le dimensioni previste per gli invalidi ai sensi delle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche la cui dimensione minima è di m. 3,00 per 4,50, di cui all'art.149 fig.445/b del DPR 495/92.
- devono rispettare le superfici permeabili ai sensi dell'art.27 del Regolamento Edilizio.
- devono rispettare le norme sul superamento delle barriere architettoniche di cui al DM 14.6.1989 n.236 art.4 punto 4.2.3 e art.8 punto 8.2.

PROCEDURE

Per le Autorimesse: Concessione edilizia, in caso di volumi interrati che contribuiscono al calcolo del volume complessivo ai sensi del presente Regolamento Edilizio. Nel caso siano poste al Piano terreno sotto i fabbricati, tra pilotis o setti murari, aperte da uno o due lati, il loro volume è computato al 50%. Per i Box: Concessione edilizia. Per i parcheggi: Concessione edilizia per quelli realizzati ai sensi dell'art.41 quinquies della L.1150/42 nel caso facciano parte di nuove costruzioni. D.I.A. per quelli realizzati ai sensi dell'art.9 della L.122/89, e per i posti auto scoperti esistenti, regolarmente autorizzati, per la sola copertura a mezzo di tettoie in legno, di stuoia o con vegetazione rampicante, e parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 65. - Campi da tennis

1. I campi da tennis di misura regolamentare nelle zone urbanizzate sono consentiti nelle sole aree destinate dal PRG a verde pubblico, sportivo e verde privato, strutture private d'interesse pubblico, aree agricole .
2. Per i campi da tennis costruiti da privati in aree a standard di destinazione pubblica il progetto è subordinato ad apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne valuterà l'uso per interesse pubblico.
3. Per i campi da tennis costruiti da privati in aree a verde privato la loro costruzione è subordinata ai seguenti requisiti:
 - a) il bacino di utenza deve essere garantito da associazioni riconosciute a scopo sociale ed umanitario, opere parrocchiali, società sportive, dopolavoro di enti, che anche se non proprietari dell'area, ne garantiscano la gestione per pubblico interesse ;
 - b) l'area interessata dovrà essere servita da parcheggi riservati agli utenti e al personale di servizio durante il gioco, per un numero minimo di 10 posti auto;
 - c) le strutture di servizio accessorie, docce, bagni spogliatoi, dovranno essere realizzate col solo recupero di strutture esistenti e nel rispetto degli indici consentiti nelle singole zone omogenee;
 - d) in caso di inserimento in zone residenziali ampiamente abitate occorrerà garantire schermature acustiche effettive attraverso alcuni dispositivi quali muri, alberature, fitte siepi, altre barriere;
 - e) ogni realizzazione deve rispettare l'art.27 in materia di superficie permeabile.
4. Nel caso di realizzazioni in zona agricola devono essere scelti luoghi privi di sbalzi di livello superiori a 50 cm., che non siano all'interno della fascia di rispetto stradale e comunque in diretto rapporto visivo rispetto alle principali strade di scorrimento del territorio comunale, non ricadenti in zona «b,c,d» delle aree protette (Delibera del Consiglio Regionale 296/88) e non soggette all'art.146 del D.Lgs.490/99. La realizzazione dei volumi accessori, spogliatoi, docce, servizi, è subordinata all'esistenza di annessi agricoli di pertinenza che potranno essere ristrutturati a tal fine nei limiti della L.R.64/95;

PROCEDURE: Autorizzazione Edilizia con convenzione urbanistica o atto unilaterale d'obbligo.

Art. 66. - Canali di gronda e pluviali

1. Ogni copertura è dotata di canali di gronda (rame, acciaio, c.a. o altri) atti a raccogliere e incanalare le acque piovane in tubi di scarico. Ad ogni tubo di raccolta verticale dovrà corrispondere 1 pozzetto d'ispezione interrato. Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza

esteriormente all'edificio. Nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici, il tratto fino a m.2,00 da terra deve essere posto in opera con tubi in ghisa.

2. Nel Centro Storico i canali di gronda e le calate dei canali di gronda ed i relativi raccordi dovranno essere realizzati in rame, non è prevista la lamiera opportunamente verniciata. E' da escludersi assolutamente l'uso del materiale plastico e dell'acciaio e della lamiera zincata non verniciata

PROCEDURE: Manutenzione ordinaria, comunicazione, DIA o autorizzazione se contestuali a progetti più ampi.

Art. 67. - Canne fumarie, forni e caldaie

1. Le CANNE FUMARIE di impianti singoli o di attività artigianali devono rispondere ai requisiti di:
 - estetica: sulle facciate prospicienti la strada, le canne fumarie dovranno sempre essere interne. Sulle altre facciate e su quelle interne tali canalizzazioni possono essere inglobate all'edificio con apposite cassette di analoga rifinitura delle facciate medesime e possono essere esterne a condizione che siano realizzate in rame e, in caso di edifici plurifamiliari, che siano approvate dalle amministrazioni condominiali interessate.
 - inquinamento: le esalazioni e le emissioni aeree devono essere localizzate sopra le falde del tetto ed in ogni caso si deve preservare i fondi vicini da ogni danno alla solidità, salubrità e sicurezza.

Le canne fumarie che attraversano più proprietà nel medesimo immobile devono essere costruite con criteri di isolamento tale da non modificare il microclima interno ne la temperatura delle pareti con cui viene a contatto.

2. I FORNI ad uso singolo privato, commerciale o per la panificazione devono rispondere ai requisiti di:
 - sicurezza
 - a) le pareti del forno devono essere isolate dai muri dell'edificio mediante intercapedini murarie ventilate;
 - b) i fornelli per pizze, grigliati ecc. di uso domestico posti nei giardini privati non devono emettere fumi lungo facciate di edifici, essere posti ad una distanza da essi non inferiore ad un raggio di m.10;
 - c) altri requisiti sono stabiliti dalle singole norme di settore in base alle funzioni svolte (panificazione, ecc.)
 - estetica: i forni, fornelli ,esterni e le loro sistemazioni, dovranno rispettare le norme relative alla superficie permeabile e la loro altezza complessiva non potrà eccedere, quella dei muri di cinta limitrofi esistenti.
 - inquinamento: si applicano le norme per le emissioni di cui al DM 23/12/1972
3. Le CALDAIE per riscaldamento autonomo devono essere previste, nelle nuove costruzioni, all'interno degli alloggi, in locali che costituiscono volumi tecnici e nel rispetto delle norme di sicurezza. Qualora sia inevitabile l'installazione all'interno degli edifici esistenti le caldaie e le relative canne fumarie dovranno essere poste su logge, terrazzi, appositi rientri con opportune schermature atte a nascondere la vista il più possibile, dovranno essere del tipo a basamento e tinteggiate di colore uguale a quello della facciata.

PROCEDURE: Per le canne fumarie: Manutenzione ordinaria per la sostituzione o modifica di quelle esistenti. Per le nuove canne esterne è prevista la denuncia di inizio dell'attività, o l'autorizzazione edilizia nel caso di edifici vincolati. Per i forni: Denuncia di inizio dell'attività. Autorizzazione edilizia nel caso di edifici vincolati.

Art. 68. - Cavi elettrici, fili telefonici, tubazioni del gas e dell'acqua nel centro storico

1. Nel caso di restauro di facciate è doveroso riordinare in modo organico i cavi delle rete elettrica e telefonica attualmente esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile

l'impianto architettonico e nel contempo occultare il più possibile alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere:

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini delle unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà; per quanto possibile, le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda;
 - b) percorsi orizzontali posti, di norma sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Comunque è tollerato nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, che i cavi possano correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia;
 - c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale e di decorazioni plastiche;
 - d) realizzazione di cotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.
2. L'amministrazione comunale stabilirà con gli Uffici Tecnici dell'ENEL, delle Società telefoniche e dell'acquedotto un riordino globale delle reti distribuite concordando metodi operativi avendo come base i criteri guida sopra esposti. (Le tubazioni del gas di norma non possono essere installate a vista sulla facciata, se ciò non fosse previsto da norme di sicurezza, devono trovare alloggio, per quanto possibile, nelle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via e in casi eccezionali, quando non è possibile nelle facciate interne, sulla facciata principale; in questo caso estremo, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa). Sulla facciata prospiciente la pubblica via può essere tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di 50 cm. dalla quota del piano stradale. La tubazione deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.
 3. Le condutture dell'acqua, di norma, non possono essere posizionate in facciata, il contatore deve essere installato in apposita nicchia ordinatamente allineata con altri contatori e opportunamente occultata da una chiusura, a filo facciata nel modo seguente.
 4. Gli sportelli dovranno essere di norma in ghisa color ferro naturale o colore della facciata, su facciate intonacate si ammettono sportelli opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata; su facciate a faccia vista saranno consentiti sportelli con telai in ferro e cornici possibilmente a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali recuperati dalla facciata.

Art. 69. - Impianti Tecnologici privati nel centro storico

1. Tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata. L'apposizione di campanelli, citofoni e videocitofoni deve avvenire preferibilmente negli sguinci del vano porta, ma non su stipiti lapidei. Se ciò non fosse possibile devono trovare opportuna collocazione in facciata ai fianchi dell'ingresso, in modo da non alterare e coprire gli elementi architettonici. E' altresì consigliabile l'installazione sul portone di ingresso purchè la valenza storico artistica del serramento lo consenta.
2. Non sono ammessi campanelli multipli, pertanto nel caso di più appartamenti i campanelli dovranno essere ordinati in un'unica pulsantiera. Queste apparecchiature per la comunicazione che non devono essere collocate a rilievo, ma unicamente a filo, esclusa la copertura lievemente aggettante nel caso di posizionamento in facciata, dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine della città storica, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiali plastici; alla domanda il richiedente deve allegare la documentazione tecnica del materiale che intende impiegare.
3. E' consigliato l'uso del materiale lapideo locale, dell'ottone e del bronzo, mentre è raccomandato il restauro delle pulsantiere storiche.
4. Per quanto concerne la produzione seriale si raccomanda alla Commissione Edilizia l'approvazione preventiva della forma e del materiale per ogni casa costruttrice e per ogni tipo.
5. Le cassette postali non possono essere installate esternamente, a rilievo sulla facciata o della cancellata della recinzione, ma devono trovare opportuna collocazione all'interno del vano ingresso.

Nel caso di edifici unifamiliari o bifamiliari può essere prevista la buca delle lettere collocata nel portone di ingresso. Nel caso di portoni di interesse storico-artistico che non prevedono la buca delle lettere, queste ultime possono trovare collocazione a fianco del portone e, ordinatamente posizionate, sotto le apparecchiature dei campanelli. La cassetta delle lettere potrà essere solamente aperta all'interno dell'edificio e, all'esterno, dovrà presentare solo una buca contornata da una cornice. La buca può essere riparata da una chiusura a ribalta.

PROCEDURE: non sono soggette ad alcun procedimento autorizzativo, nel rispetto delle condizioni indicate, per mitigarne l'uso e l'impatto nella scena urbana, purchè siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

Art. 70. - Condizionatori d'aria

1. Sono impianti tecnici a servizio di una o più unità immobiliari che hanno dimensioni variabili, dalla piccola cassetta amovibile fino alle torri di refrigerazione.
2. Per gli impianti fissi, da porre all'aperto, si segnalano le seguenti condizioni:
 - a) che siano prioritariamente posti sulla copertura degli edifici; o lungo le facciate interne o secondarie;
 - b) nel caso sia inevitabile l'installazione su facciate lungo strada e principali, l'impianto è ammissibile su logge o terrazze, su appositi rientri, lesene del prospetto, atti a nascondere la vista il più possibile

Dovranno essere costruiti ed installati in maniera da evitare la trasmissione di inquinamento acustico, di vibrazioni e di inquinamento termico nei locali confinanti appartenenti a soggetti terzi.

PROCEDURE

Le cassette fisse non sono soggette ad alcun procedimento autorizzativo, nel rispetto delle condizioni indicate, per mitigarne l'uso e l'impatto nella scena urbana.

Per le torri di refrigerazione: Denuncia di inizio dell'attività, Autorizzazione edilizia nel caso di edifici vincolati. Devono altresì, rispettare tutte le norme in materia di sicurezza e di emissioni sonore ai sensi del DPCM 1.3.1991 e successiva legge 437/95.

Art. 71. - Depositi GPL

1. Nelle zone non servite dalla rete di gas comunale, ai fini di provvedere al riscaldamento degli ambienti, sono ammessi depositi di GPL a servizio di una o più unità immobiliari.
2. Nelle zone agricole di ogni genere, considerato l'impatto ambientale che tali depositi provocano, si prescrive che siano realizzati alle seguenti condizioni:
 - che siano posti nelle aree di pertinenza di case, residenze agricole, annessi o altri edifici che necessitano di impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda, nel raggio previsto dalle norme di prevenzione incendi in materia;
 - che si limiti al massimo il loro numero, realizzando quando è possibile «depositi condominiali» a servizio di più unità immobiliari;
 - che si eviti introspezione diretta su strade vicinali e poderali e su viste paesaggistiche di notevole interesse;
 - che siano realizzati preferibilmente interrati o, in casi eccezionali dove non sia possibile l'interramento, si preveda la schermatura perimetrale del luogo del deposito con essenze autoctone.

PROCEDURE: DIA/autorizzazione

Art. 72. - Decorazioni, sovrastrutture e pergolati

1. Le decorazioni poste sulle facciate degli edifici, non potranno sporgere su aree pubbliche o private, strade incluse, per più di cm.10 e ad altezza non inferiore a m.3,50 dal suolo.

2. Lungo le strade pubbliche non sono ammessi balconi e pensiline.
3. Nelle aree pertinenziali sono ammessi pergolati da realizzare esclusivamente con struttura in legno o ferro e copertura con vegetazione rampicante o cannicciato.

PROCEDURE: DIA; Autorizzazione edilizia per i casi di copertura del suolo pubblico e per interventi in zone vincolate.

Art. 73. - Facciate, intonaci e loro colori

1. La manutenzione delle facciate degli edifici esistenti contribuisce alla determinazione della scena urbana, al decoro e all'estetica di strade e piazze. Tutti i muri di fabbrica, devono essere intonacati e convenientemente tinteggiati, oppure rivestiti di materiale idoneo in modo da rispettare le caratteristiche ambientali dominanti. Pertanto si tratta di interventi dovuti che per motivi di sicurezza e di estetica, possono essere imposti dal Sindaco in caso di inadempienza dei privati e dei condomini.
2. Nelle zone A, e per gli edifici di valore storico e testimoniale l'uso dei materiali dei colori e delle finiture dovrà rispettare i canoni tradizionali del luogo e nel rispetto dell'ALLEGATO.
3. Sulle facciate di maggiore interesse potranno essere poste lapidi storiche a memoria di cittadini illustri, fatti accaduti e testimonianze locali accertate, con idonea illuminazione al fine di valorizzare la memoria storica dei luoghi.
4. Sono prescritti intonaci tradizionali a rattazzo o spatola nel rispetto di lesene, cornici o finiture preesistenti. Non sono ammessi intonaci e rivestimenti di tipo plastico.
5. Per quanto riguarda i colori nelle zone e per gli edifici di cui al comma 2, è richiesta una campionatura di quelli originariamente più utilizzati in loco per garantirne la riproduzione e l'omogeneità di scelte settoriali.
6. Nelle altre zone, per gli edifici soggetti a manutenzione per degrado, la scelta di materiali e colori rifletterà le soluzioni originali all'atto delle costruzioni.

PROCEDURE

Nessun procedimento per lavori di manutenzione ordinaria nel rispetto delle prescrizioni qui allegate a condizione che siano espletate le denunce in materia d'occupazione di suolo pubblico.

Autorizzazione nei casi in cui è necessario produrre una campionatura dei colori da utilizzare.

Nel caso le opere siano contestuali a concessioni edilizie o autorizzazioni, la Commissione Edilizia può fornire specifiche prescrizioni in materia.

Art. 74. - Lucernari

1. Sono finestre sulle coperture per illuminare ed aerare sottotetti abitati, non abitati, chiostrine, cavedi, servizi, laboratori, industrie o altri ambienti accessori.
2. Sono ammessi nelle coperture al fine di garantire i livelli di illuminazione in lux e di ventilazione in tali ambienti.
3. E' ammesso un solo lucernario per unità abitativa della dimensione massima di mq.0,80. (Per singoli vani di tipo residenziale la loro dimensione non può superare i mq.0,60 di superficie vetrata.)
4. Per le attività produttive sono ammesse dimensioni superiori in quanto concorrono alla determinazione dei requisiti di luminosità e ventilazione.
5. Nel caso di sagome particolari, piramidi, parallelepipedi od altre, dovrà essere garantita la sicurezza al carico e lo smaltimento proprio delle acque piovane.
6. Non sono ammessi negli edifici ricadenti in zone A1 e A5 (centri storici).
7. **Non sono ammessi come unica modalità di aeroilluminazione di locali adibiti ad abitazione o luogo di lavoro.**

PROCEDURE: Autorizzazione edilizia per le attività produttive; DIA/AUTORIZZAZIONE per usi residenziali.

Art. 75. - Pavimentazioni esterne pertinenziali

1. Le pavimentazioni esterne soggette a percolamento anche parziale devono rispettare le condizioni ammesse sulle superfici impermeabili.
2. La loro realizzazione ai fini privati (nel rispetto del calcolo precedente), deve garantire livelli di sicurezza antisdrucchiolo (per i criteri di progettazione e le specifiche soluzioni tecniche occorre far riferimento ai punti 4.2.2 e 8.2.2 del DM 14.6.1989 n.236) con pendenze e pilette di scarico per il convogliamento delle acque.
3. Sono realizzabili solo se legate pertinenzialmente all'edificio principale, sia esso fabbricato, box o annesso agricolo.

PROCEDURE: DIA, Autorizzazione edilizia per interventi in zone vincolate.

Art. 76. - Piscine

1. Nelle zone urbane, di completamento a prevalenza residenziale, nelle zone agricole, in presenza di residenze rurali e di edifici non più utilizzati a fini agricoli, è permessa la costruzione di piscine con i seguenti criteri prescrittivi:
2. E' vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale, in aree a vincolo cimiteriale, nelle zone «b,c,d» della deliberazione del Consiglio Regionale 296/88.
3. Dovrà essere localizzata su di un'area in chiaro rapporto di pertinenza con l'immobile e in nessun caso a distanza maggiore di m.50.
4. Dovrà tenere conto della struttura geomorfologica del suolo, rispettando gli allineamenti previsti per la zona extraurbana del tessuto agrario, gli allineamenti contermini dei muri a retta, delle alberature, dei filari, delle sistemazioni agrarie.
5. Per le zone di interesse paesaggistico, è prescritta, una verifica sull'impatto ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi, con il mantenimento e l'integrazione degli elementi costruttivi preesistenti, in particolare dei muri a retta;
6. Il piano del bordo superiore della piscina, per una fascia di m.2,00, non potrà avere in nessun punto una quota discostata di oltre cm.50, in più o in meno, rispetto alla quota originaria del terreno.
7. L'approvvigionamento idrico, dovrà avvenire tramite risorse autonome dall'acquedotto comunale; dovrà essere installato un contatore per il controllo del consumo dell'acqua, nel caso si utilizzino pozzi, esistenti o appositamente costruiti. E' vietato utilizzare sorgenti naturali esistenti; la qualità dell'acqua utilizzata non deve contenere sostanze tossiche o parametri nocivi alla salute;
8. Dovranno essere previsti adeguati impianti tecnici di depurazione dell'acqua e camere di compensazione per lo svuotamento dell'invaso o altro sistema di regolazione adeguato;
9. La piscina dovrà avere preferibilmente forma rettangolare, è ammessa forma diversa a condizione che la stessa sia necessaria a inserirsi nella struttura geomorfologica circostante, con una superficie d'acqua non superiore a 120 mq., piastrellata e rivestita internamente con elementi di colore coordinati con l'ambiente. La pavimentazione dell'area circostante sarà in cotto o in pietra.

PROCEDURE: D.I.A./Autorizzazione edilizia.

Art. 77. - Recinzioni provvisorie e amovibili

1. RECINZIONI PROVVISORIE E AMOVIBILI: sono finalizzate alla salvaguardia temporanea delle proprietà, dei giardini, dei lotti in zona urbana o di terreni in zona agricola a fini produttivi.
2. Recinzioni in zone urbanizzate:
 - è ammesso l'uso di reti a maglia sciolta, altezza massima m.1,80, con paletti a T di rinforzo apposti nel terreno o su cordoli non maggiori di cm. 20 fuori terra. Eventuali accessi pedonali o carrabili dovranno rispettare le norme in materia di cui al presente regolamento edilizio.
3. Recinzioni in territorio extraurbano:

- in queste zone sono ammissibili in pali di legno (castagno) e/o in ferro con rete a condizione che abbiano un'altezza massima di m.2,00 e che, ad opportuni intervalli, siano lasciati liberi cm.40 dal piano di campagna per l'attraversamento di animali. La rete potrà essere prolungata a terra, senza soluzione di continuità, nei soli casi di recinzione delle aree di pertinenza di fabbricati residenziali e nei casi in cui vi sia la presenza di animali domestici o da cortile e in presenza di culture specializzate.
 - nei percorsi di trekking, in zone riservate alla caccia, le recinzioni dovranno consentire il transito alle persone con passaggi appositamente segnalati.
4. Tutte le recinzioni dovranno rispettare le norme di zona omogenea e il Decreto Legislativo 285/92 in materia di distanze dalle strade, e comunque dovranno essere poste ad una distanza minima di cm. 150 dal limite della carreggiata.

PROCEDURE: DIA/AUTORIZZAZIONE le recinzioni con fondazioni continue.

Art. 78. - Recinzioni definitive: muri di cinta, cancellate, recinzioni a rete

1. Sono soggetti al Decreto Legislativo 285/92 per quanto riguarda le distanze dalle strade e comunque dovranno essere posti ad una distanza minima di cm. 150 dal limite della carreggiata.
2. MURI DI CINTA: sono recinzioni aventi carattere definitivo posti sul confine di vie, piazze, proprietà private e pubbliche.
3. In zone urbanizzate la costruzione di un muro di cinta è subordinata a:
 - altezza massima m.1,50;
 - materiali lapidei a facciavista e/o cemento armato intonacato e graffiato;
 - dichiarazione asseveratrice dei confinanti interessati, inclusa la Pubblica Amministrazione.
4. Nel territorio extraurbano sono ammessi muri di cinta solamente lungo le strade pubbliche e nelle aree di stretta pertinenza dei fabbricati.
5. Le CANCELLATE fisse dovranno essere poste su di un elemento di base nel rispetto delle norme dei muri di cinta. La loro altezza complessiva da terra, muro più inferriata, non deve superare i m.2,20.
6. Le inferriate devono essere realizzate a norme di sicurezza per bambini, per tutti i soggetti con limitate capacità motorie e anziani al fine di non arrecare alcun danno a pubblici percorsi. Non possono sporgere oltre lo spessore del muro di cinta di base o il filo esterno delle facciate del fabbricato che unitamente al muro di cinta non può superare l'altezza di m. 2,20.
7. Su aree non confinanti con strade e spazi pubblici il muro di cinta può essere sostituito da una recinzione a rete avente carattere definitivo

PROCEDURE: DIA; Autorizzazione edilizia.

Art. 1. - Serramenti.

1. Tutte le aperture di porte e di negozi verso la strada devono essere munite di serramenti che non si aprano verso l'esterno, a meno che ricorrano motivi di sicurezza nel qual caso dovranno essere costruiti con cautele atte ad eliminare ogni pericolo.
2. Le finestre del piano terreno non possono essere munite di serramenti che si aprano o abbiano dispositivi a sporgere verso la strada. Le finestre dei locali interrati devono essere protette da inferriate.
3. Le finestre del piano terreno e seminterrato possono essere protetti da inferriate, cancellate scorrevoli ai fini della sicurezza
4. La sostituzione dei serramenti delle facciate ai fini del contenimento energetico senza modificarne dimensioni e colori è opera di manutenzione ordinaria.
5. Ai fini della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno dei locali abitati e del contenimento energetico sono ammessi serramenti con vetri di adeguato spessore o vetri-camera anziché l'installazione di controfinestre.

PROCEDURE: Manutenzione ordinaria: nessuna denuncia. Manutenzione straordinaria nel caso di modifiche delle dimensioni delle aperture soggetta a DIA/Autorizzazione.

Art. 79. - Verande.

1. Le verande sono spazi muniti di serramenti vetriati fissi, apribili, anche scorrevoli, per la chiusura di logge, balconi, terrazze ai fini del contenimento energetico, della riduzione dell'inquinamento acustico all'interno degli edifici ed al miglior uso degli spazi accessori.
2. Non comportano aumento di volume nel caso di installazione su terrazze o logge chiuse da tre lati, non aggettanti. Negli altri casi comportano aumento della superficie utile e quindi di volume.
3. Possono essere realizzate in ferro, alluminio o derivati plastici.
4. Non sono ammesse negli edifici ricadenti in zone A, nel territorio extraurbano.
5. Negli immobili ad uso residenziale ricadenti in zone B e C sono realizzabili alle seguenti condizioni:
 - solo sulle facciate secondarie dei fabbricati che non prospettino sulle pubbliche strade;
 - che siano realizzate in sagoma di logge, balconi o terrazze;
 - che nel caso interessino più aperture esterne dell'alloggio: camere, bagni, cucina, sala, sia garantito il rispetto delle norme igienico-sanitarie, di areoilluminazione diretta e quelle sulla sicurezza degli impianti.
 - È vietato nei vani muniti di unica apertura.
6. E' necessaria la Delibera di approvazione dell'amministrazione condominiale da allegare agli atti.

PROCEDURE: DIA o autorizzazione nel caso non vi sia aumento di volume. Concessione edilizia negli altri casi.

Art. 80. - Tendaggi e serrande

1. Le tende aggettanti al piano terreno sono consentite a condizione che venga garantita la sicurezza per cose e persone. Nelle strade con marciapiede l'aggetto massimo delle tende è di m.2,50. Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere posti ad altezza inferiore a m.2,20 dal marciapiede. Il Responsabile del Servizio Tributi può concedere l'apposizione alle porte ed alle finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune nei singoli casi, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.
2. La colorazione delle tende dovrà essere uniforme e compatibile con l'assetto cromatico dell'intera facciata. Pertanto nel caso di una domanda relativa all'installazione di una tenda per un singolo negozio, questa dovrà essere corredata da una dichiarazione da parte di tutti i proprietari o esercenti dei negozi del piano terra, di accettazione o di impegno a posizionarla anch'essi con le stesse forme, dimensioni e colore. I progetti presentati successivamente dovranno comunque indicare le caratteristiche delle tecniche già installate.
3. Sulle tende è consentita, solamente sulla facciata anteriore, l'indicazione del nome e/o dell'attività svolta dall'esercizio titolare della licenza di commercio. L'indicazione consentita può diversificarsi dalle altre dello stesso edificio per grafia e colore, anche se in sede di approvazione si terrà conto della reciproca compatibilità.
4. Per l'installazione di tende frangisole ai piani superiori, in appartamenti privati, vale la norma che essa è consentita ogni qualvolta si intendano coprire esclusivamente superfici a balcone o a terrazzo. In questi casi la tenda dovrà avere l'estensione sia in larghezza, sia in profondità, del balcone, le successive ed eventuali installazioni dovranno uniformarsi a quelle già assentite, con le medesime forme e colorazioni; non sono assolutamente ammesse scritte o grafici di qualsiasi genere. Anche in questi casi le colorazioni devono essere compatibili con l'assetto cromatico dell'intero edificio, inoltre la forma deve essere del tipo a braccio estensibile che non implichino appoggi a terra e chiusure laterali.

PROCEDURE: DIA, Autorizzazione edilizia per i casi di copertura del suolo pubblico e per interventi in zone vincolate.

Art. 81. - Opere pertinenziali urbanistiche

1. Sono opere costituenti pertinenza degli spazi pubblici o di interesse pubblico che contribuiscono alla definizione della scena urbana ed extraurbana. Sono articolate in due categorie di funzioni accessorie:
 - a) Attrezzature per la mobilità e sosta dei veicoli;
 - b) Attrezzature di arredo urbano.
2. Per interventi di nuova costruzione o per ristrutturazione delle opere esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo II del DPR 24.7.1996 n.503.

Art. 82. - Attrezzature per la mobilità e sosta dei veicoli

1. Costituiscono opere pertinenziali e funzioni accessorie dei veicoli, per la loro sosta e per la loro mobilità all'interno del territorio comunale. Sono previsioni del PRG vigente le cui modalità di realizzazione contribuiscono al decoro e all'arredo urbano comunale.
2. Le Attrezzature per la mobilità e sosta dei veicoli si articolano in:
 - Parcheggi pubblici e Autorimesse
 - Strade
 - Impianti per la distribuzione di carburanti
 - Piste ciclabili

Art. 83. - Parcheggi pubblici e Autorimesse

1. Costituiscono opere pertinenziali e funzioni accessorie dei veicoli, per la loro sosta all'aperto o al chiuso. Il comune pur non rientrando tra quelli obbligati alla redazione del P.U.P. può individuare le localizzazioni a parcheggio per favorire la sosta e l'interscambio con sistemi di trasporto pubblico. In tali aree, o su parti di esse, con apposita concessione di cui all'art.5 della L.122/89 sono stabiliti i relativi diritti di superficie, i criteri di cessione in base all'art.9 della L.122/89.
2. Tali previsioni sono parte integrante del PRG e delle NTA comunali, degli standards urbanistici di cui al DM.1444/68 e come tali rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art.11 della L.122/89 e art.9, lettera f) della L.10/77.
3. Ulteriori localizzazioni di parcheggi pubblici, in assenza di variante urbanistica sono realizzabili ai sensi dell'art.13 comma 3 della L.122/89 in zone di particolare rilevanza urbanistica al fine di riservare spazi di sosta per veicoli privati dei soli residenti della zona, a titolo gratuito od oneroso.
4. Per la definizione relativa ai parcheggi posti ai margini della carreggiata stradale si fa riferimento all'art.3 del Dlgs n.285/92.
5. Per la definizione relativa alle autorimesse e loro simili, in materia di tipologie costruttive e norme di sicurezza e di prevenzione antincendi si fa riferimento per intero al DM 1.2.1986.
6. I parcheggi previsti dal PRG ai sensi del DM 1444/68, e dai suoi Strumenti attuativi di cui all'art.13. del presente R.E. sono parcheggi pubblici, e quindi aperti a tutti gli utenti e non è ammessa la loro limitazione d'uso, salvo che per i casi previsti dal precedente comma 3. Essi vengono ceduti al Comune nei termini previsti dagli strumenti urbanistici. In subordine, a mezzo di apposita convenzione urbanistica e concessione, il Comune può lasciare alla proprietà privata tali aree per un massimo di 90 anni a condizione che l'uso sia pubblico.
7. La riduzione di parcheggi pubblici previsti dagli strumenti urbanistici è riduzione degli standard di cui al DM 1444/68 e come tale possibile per motivate esigenze di interesse pubblico, e solo con le procedure previste dall'art.40 comma 8-20 della L.R.5/95 fino all'approvazione del Piano Strutturale e del Regolamento urbanistico.

8. L'aumento della dotazione di spazi pubblici destinati a parcheggio è sempre ammissibile e auspicabile anche oltre le previsioni del PRG vigente, ed è possibile attraverso la procedura dell'art.40 comma 2-7 della legge regionale 5/95. Per le dotazioni lungo le strade si applica la procedura semplificata di cui al comma 3 del presente articolo.
9. Dovranno essere previsti parcheggi riservati ai portatori di handicap con il numero, con le caratteristiche e con i requisiti di cui all'art.10 del DPR 24.7.1996 n.503 ed al DM 14.6.1989 n.236 (art.4 punti 4.1.14 e 4.2.3, art.8 punti 8.1.14 e 8.2.3).

Art. 84. - Strade

1. La viabilità comunale è disciplinata dal Decreto Legislativo n.285/92 e la relativa classificazione e definizione è data dall'art.2 del Decreto stesso.
2. La *sede stradale* è caratterizzata da una parte centrale detta *carreggiata* (art.3 Dlgs n.285/92) e da una parte laterale detta *fascia di pertinenza* (art.3 Dlgs n.285/92). Ai margini della carreggiata si trovano la *banchina*, il *marciapiede*, le *piazzole di sosta*, e le *fasce di sosta laterale*.
3. Nel caso di opere di riparazione stradale o di passaggio di impiantistica in cunicoli protetti o in traccia, ai sensi dell'art. 28 del Decreto Legislativo n.285/92, gli enti privati o pubblici che le realizzano dovranno richiedere apposita autorizzazione agli uffici Comunali.
4. Il ripristino della sede stradale, oggetto di opere, dovrà avvenire a regola d'arte, senza la discontinuità tra le quote e i materiali ripristinati ai fini della qualità e del decoro e della sicurezza di tutti i cittadini.
5. Agli enti privati o pubblici, che non rispettino tali norme, a seguito di specifica verifica degli uffici tecnici comunali e diffida al ripristino, si applicano sanzioni di quota equivalente o maggiore al costo delle opere complessivamente eseguite non a regola d'arte.
6. Le opere riguardanti la sede stradale di cui al comma 2 devono rispettare la normativa vigente in materia di barriere architettoniche.
8. La distanza dei fabbricati dalla sede stradale è disciplinata dal presente Regolamento Edilizio.

Art. 85. - Impianti di distributori di carburanti

Riferimento legislativo: Dlgs.11.2.1998 n.32.

1. Sono pertinenze di servizio ai sensi dell'art.24 del Dlgs 285/92 e sono disciplinate dalla L.R.61/1985, dalla delibera del Consiglio Regionale n.359 del 26/06/96 e dal Decreto Legislativo 11.2.1998 n.32.
2. Gli impianti includono le aree di servizio con i relativi manufatti di rifornimento, il ristoro e i servizi agli utenti e le aree di sosta temporanea.
3. La tipologia degli impianti è disciplinata dal piano di zonizzazione del sistema dei carburanti, adempimenti comunali di cui i commi 1/3 dell'art. 2 D.L. 11.02.98, n. 32 approvato con deliberazione del C.C. n. 21 del 31.03.01 .

PROCEDURE: Concessione edilizia.

Art. 86. - Piste ciclabili

1. Sono pertinenze definite come «parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata e riservata alla circolazione dei velocipedi».
2. La circolazione dei velocipedi è disciplinata dall'art.182 del Dlgs n.285/92 e relativo regolamento di attuazione art.377 del DPR 495/92.
3. Le prestazioni di qualità tecnica delle piste dovranno includere lo studio e la soluzione di particolari accorgimenti per:
 - protezioni laterali
 - segni orizzontali
 - segnaletica

- dispositivi di ingresso e uscita
- spazi di sosta per velocipedi
- raccordi a raso con le viabilità esistenti.

Art. 87. - Attrezzature di arredo urbano

1. Sono opere pertinenziali di arredo urbano che contribuiscono alla qualità della scena urbana attraverso la coesistenza degli spazi pubblici stradali con le varie categorie di utenti: pedoni, veicoli, biciclette. I principali elementi che le costituiscono sono:
 - Pavimentazioni
 - Illuminazione
 - Segnaletica
 - Sedute e panchine
 - Contenitori per rifiuti
 - Chioschi
 - Pensiline e coperture
 - Servizi igienici
 - Installazioni pubblicitarie
 - Percorsi pedonali, piazze, sovrappassi e sottopassi.
2. Per le nuove opere, o per la ristrutturazione di quelle esistenti, debbono attuarsi tutte le disposizioni per l'accessibilità e la sicurezza, secondo i criteri di cui all'art.4 del DM 14.6.1989 n.23, al DPR 24.7.1996 n.503, ed al presente regolamento.

Art. 88. - Pavimentazioni

1. Sono opere pertinenziali esterne di arredo urbano, costituite da una serie di materiali diversi, sovrapposti al terreno naturale che formano pavimentazioni idonee a svolgere uno specifico servizio, quali la sede stradale, le aree a parcheggio, percorsi pedonali.
2. Tecnicamente sono costituite da i seguenti elementi:
 - sottofondo;
 - piano di finitura del sottofondo;
 - riporto di posa in sabbia;
 - manufatti di rifinitura e completamento(cordoli, chiusini, pozzetti);
 - accessori (manti geotessili, sigillanti).
3. Le prestazioni da rispettare nella progettazione e posa di pavimentazioni pubbliche o di uso pubblico sono:
 - norme sulla sicurezza e per il superamento delle barriere architettoniche, con particolare riferimento ai punti 4.2.2 dell'art.4 e 8.2.2 dell'art.8 del DM 14.6.1989 n.236;
 - norme sulle superfici permeabili ai sensi della DCR n.230/91 e del presente Regolamento Edilizio.
4. L'uso dei materiali per le pavimentazioni, dovrà garantire le norme di qualità e sicurezza e i materiali usati dovranno essere dotati di certificazione di qualità nel rispetto delle norme UNI in materia .
5. I tipi di materiali si articolano in:
 - lapidei- marmi, graniti, travertini, pietre e simili;
 - ceramici- piastrelle di ogni tipo e struttura;
 - masselli in calcestruzzo autobloccanti e simili;
 - conglomerati in getto tradizionali, industriali e altri.

Art. 89. - Illuminazione

1. L'illuminazione di arredo urbano è una parte qualificata dell'illuminazione pubblica perché aggiunge i requisiti di estetica ai criteri di scelta convenzionali di sicurezza, funzionalità, durabilità, costi di impianto e di esercizio.
2. Questo tipo di illuminazione deve garantire le seguenti prestazioni:
 - assicurare la percezione degli ostacoli;
 - consentire il riconoscimento delle persone;
 - valorizzare il patrimonio artistico – monumentale;
 - facilitare l'orientamento;
 - scoraggiare criminalità e vandalismo.
3. L'illuminazione pubblica contribuisce al soddisfacimento dei requisiti espressi dal DPR 503/96 in materia di barriere architettoniche.
4. L'installazione può avere metodologie diverse in base alle seguenti zone cittadine: centri urbani e storici, isole pedonali e portici, zone residenziali strade secondarie, parchi, monumenti, fontane, palazzi famosi.
5. Centri storici: è richiesta l'integrazione dell'impianto con l'ambiente, anche nell'aspetto diurno; un'illuminazione che consenta l'apprezzamento dei contesti architettonici; una adeguata resa cromatica. L'apposizione di corpi illuminanti in facciata diversi da quelli della pubblica illuminazione è esclusa in tutte le vie del centro storico.
6. Isole pedonali e portici: a servizio di mobilità pedonale, occorre sia integrata con le illuminazioni dei negozi e delle attività commerciali con distribuzione dei punti luce simmetrici; per i portici è preferibile scegliere apparecchi di tipo sospeso posti ad altezza minima dal pavimento di m 2,50 (CEI 64-8).
7. Zone secondarie, residenziali, parchi: serve a rendere riconoscibili gli ostacoli sul terreno, le persone, le alberature, con una luce di temperatura di colore e di resa cromatica adeguate; gli apparecchi devono rispondere a particolari requisiti di resistenza (agenti atmosferici e vandalismo).
8. Monumenti, fontane, palazzi famosi: occorre che le sorgenti luminose siano scelte in relazione al tipo e al colore degli edifici; l'abbagliamento deve essere contenuto in tutti i punti di osservazione del pubblico; per gli edifici pubblici di attrazione turistica si deve valutare il rapporto luci/ombra per garantire la massima valorizzazione; gli elementi incassati come portici, colonne, balconate occorre un'integrazione tra luce esterna ed interna per garantire la così detta illuminazione silhouette. Nel caso di fontane è consigliato l'impiego di proiettori per immersione per punti o a fascio largo eventualmente posti in oblò a tenuta interni alla struttura stessa.

Art. 90. - Segnaletica

1. Costituisce un insieme di informazioni atte a disciplinare, indirizzare, orientare la circolazione stradale mediante un sistema informativo, di interesse comunale e sovracomunale.
2. La segnaletica stradale è disciplinata dagli artt. 35 – 47 del Dlgs 285/92 e si articola in segnali di prescrizione e di indicazione.
3. Il sistema informativo è articolato in toponomastica, orientamento ed informazione, turistico, trasporti pubblici e punti di pubblico interesse.
4. In materia di barriere architettoniche la segnaletica è disciplinata dall'art.17 del D.P.R.506/93.
5. L'inserimento di ulteriori informazioni segnaletiche di interesse privato è oggetto di procedimento autorizzativo presso gli uffici dei vigili comunali nel rispetto delle norme nazionali vigenti.

Art. 91. - Sedute e panchine

1. Sono elementi di arredo urbano costituiti da un sedile, con o senza schienale sopraelevato dal suolo, per posti a sedere anche integrati con altri elementi tipo: fioriere, muretti e simili.
2. La panchina amovibile è semplicemente appoggiata ad una superficie di sostegno di peso \leq a 200Kg.

3. La panchina fissa è rigidamente e permanentemente ancorata ad una superficie di sostegno.
4. Le sedute devono rispettare le norme UNI in materia di sicurezza e di stabilità e le norme in materia di barriere architettoniche.
5. L'uso dei materiali e la tipologia di panchine deve integrarsi con l'ambiente attraverso l'uso di rifiniture tipiche dei luoghi.

Art. 92. - Contenitori per rifiuti

1. Questi contenitori contribuiscono al decoro, alla pulizia e all'arredo delle strade e possono essere appoggiati al suolo o essere inglobati ad elementi di segnaletica verticale.
2. Sono articolati in:
 - cestini getta-carte a terra, a muro, a palo.
 - contenitori a svuotamento manuale capiente litri da 120 a 330.
 - cassonetti a svuotamento meccanico con capienza litri. da 240 a 1100.
 - altri contenitori per la raccolta differenziata di rifiuti vetrosi o cartacei sono in qualunque momento inseribili dall'Amministrazione Comunale e come tali occuperanno suolo pubblico senza costituire pericolo per i pedoni e per la circolazione.
3. Al fine di non costituire ostacolo ai non vedenti ed ipovedenti, ad anziani non autosufficienti, a portatori di handicap, la posa dei contenitori deve essere opportunamente studiata per non costituire intralcio e ostacolo.

Art. 93. - Chioschi

1. Sono manufatti singoli o costituiti da elementi multipli aggregabili, atti a svolgere attività commerciali o informative di interesse pubblico.
2. I chioschi si articolano nelle seguenti tipologie funzionali:
 - Edicole
 - Bar
 - Informazioni
 - Biglietterie
 - Controllo traffico
 - Polizia
 - Musica, animazione, giochi
 - Attività commerciali varie (fiori , frutta, alimentari, altri)
 - Servizi Telecom e cabine
 - Servizi mezzi pubblici
3. Strutturalmente devono essere sempre amovibili e rientrare nelle seguenti queste categorie:
 - ancorati stabilmente al suolo;
 - non ancorati stabilmente al suolo;
 - su veicoli a ruote periodicamente spostabili.
4. I chioschi possono essere posti su suolo pubblico e privato a condizione che non siano di ostacolo ai percorsi pedonali, alla circolazione, alla sicurezza.
5. Le attività che vi si svolgono e la loro collocazione è disciplinata dagli uffici comunali con apposito regolamento specifico per funzioni.
6. La loro dimensione non può essere maggiore di 40 mq. ed avere un'altezza massima di ml. 2,70.

PROCEDURA: Autorizzazione con pagamento di tassa comunale se su suolo pubblico.

Art. 94. - Servizi igienici

1. I servizi igienici pubblici di arredo urbano possono essere realizzati in locali interni ad edifici pubblici, in chioschi appositamente progettati con strutture edilizie leggere o murarie, o con toilettes autopulenti amovibili.
2. Devono rispettare:
 - le norme in materia di accessibilità per tutte le utenze con problemi motori nel rispetto delle norme sugli abbattimenti delle barriere architettoniche
 - norme per la sicurezza degli impianti di cui alla L.46/90;
 - norme in materia di scarichi fognari se collegati a reti esistenti;
 - norme UNI in materia di apparecchi sanitari tradizionali o automatici.
3. L'amministrazione comunale si riserva di affidare in concessione la disposizione di tali servizi, il numero e la dislocazione a mezzo di appositi atti programmatori.

Art. 95. - Installazioni pubblicitarie, cartellonistica, targhe indicanti arti, mestieri e professioni

1. Sono cartelli, segnali luminosi, elettronici, via cavo o con schermi modificabili, atti a pubblicizzare prodotti, ditte o attività di ogni genere.
2. La posa lungo le strade è soggetta alle norme sul codice della strada di cui al Decreto Legislativo n.285/92 con i nullaosta degli enti proprietari della strada (provinciale, regionale, statale, comunale).
3. Altre affissioni pubblicitarie di tipo commerciale, insegne, vetrine, targhe devono integrarsi con i prospetti dei fabbricati interessati per forma, colore, e dimensioni.
4. Nel centro storico, **zona A1,A2,A3,A4.A5**, sono vietate le insegne a bandiera e quelle eccedenti l'architrave delle porte o vetrine interessate. L'insegna dovrà riportare solo il nome dell'esercizio ed eventuali simboli grafici senza l'aggiunta di scritte che pubblicizzano marche di prodotti in vendita e che nulla hanno a che fare con il nome della ditta titolare della licenza. L'insegna troverà di norma posizione arretrata di almeno 5 cm. rispetto al filo esterno degli stipiti e comunque mai in aggetto. Tale insegna dovrà essere posizionata nella zona superiore dei vani delle aperture e dovrà seguirne l'andamento. Sono preferibili scritte apposte secondo il sistema tradizionale. Le lunette sovrapposta o finestre munite di inferriate debbono essere lasciate a vista, pertanto su di esse non potrà essere collocata alcun tipo di insegna. Sono altresì escluse le insegne fisse applicate sugli sguinci laterali delle aperture. Le insegne, in casi particolari, potranno essere installate nelle facciate dell'edificio, **sopra o lateralmente** l'apertura delle attività, dietro presentazione di un progetto unitario, approvato dalla Soprintendenza di Siena. Le insegne luminose devono presentare una superficie illuminante con luce indiretta, pertanto è vietato l'uso di luci intermittenti e a variazioni di colore. Per quanto riguarda i colori, è doveroso attenersi alle compatibilità dell'aspetto cromatico dell'intera facciata, comunque è vietato usare colori e luci che possano creare confusione con la segnaletica stradale.
5. La collocazione di targhe indicanti attività professionali sull'esterno dell'edificio è consentita con il posizionamento delle stesse sulla facciata. Nel Centro Storico tali targhe dovranno essere realizzate con materiali consoni alla tradizione ed all'immagine dello stesso, con divieto di installazione di apparecchiature in alluminio o in materiale plastico. Non sono ammesse targhe multiple, pertanto nel caso di più targhe, queste dovranno essere ordinate in un unico cartello.
6. L'apposizione della segnaletica e dei manifesti murali deve avere come quadro di riferimento il massimo rispetto del centro storico. Pertanto di norma è vietato l'alloggiamento direttamente in facciata, ad eccezione delle targhe toponomastiche e dei numeri civici; i vari segnali stradali e le bacheche per l'affissione devono essere sostenuti da pali infissi nel terreno ed accostati alla superficie della parete. Non è consentito però che tali segnali o bacheche nascondano cantonate caratterizzate da motivi decorativi plastici o pittorici, né tantomeno bassorilievi o apparati decorativi ed è categoricamente vietato il posizionamento in contrapposizione visiva di edifici di rilevante valore artistico.

7. L'amministrazione comunale dovrà predisporre un progetto organico per la scelta dei luoghi, delle forme, dei materiali e dei colori di tutta la segnaletica. E' pertanto vietata qualsiasi apposizione non gestita direttamente dall'Amministrazione comunale.
8. I criteri guida consigliati dalla presente normativa sono in primo luogo un conveniente raggruppamento e nel particolare:
 - l'indicazione toponomastica sia realizzata in ceramica con scritte colorate di azzurro;
 - i numeri civici siano realizzati in tavolette di ceramica colorata di azzurro e posizionate ridosso sulla facciata, ma non sugli stipiti, di norma sulla sinistra del portone di ingresso all'altezza dell'imbotte dell'architrave o della corda dell'arco;
 - gli indicatori di monumenti e di servizi di pubblica utilità siano realizzati in conformità al progetto predisposto dall'Amministrazione. Questi segnali dovranno essere realizzati in metallo colorato con fondo marrone e scritte bianche;
 - gli indicatori di alberghi e ristoranti siano anch'essi convenientemente raggruppati in conformità al progetto predisposto dall'Amministrazione e realizzati in metallo colorato con fondo giallo e scritte nere;
 - la segnaletica stradale sia ridotta al minimo indispensabile evitando doppioni e sovrapposizioni.

PROCEDURE: D.I.A, Autorizzazione edilizia per interventi in zone vincolate, con appositi disegni, foto e relazione dettagliata sulle caratteristiche dell'insegna.

Art. 96. - Pensiline e coperture

1. Sono elementi di arredo urbano che proteggono dagli agenti atmosferici in condizioni di sosta o di passaggio su percorsi pubblici o privati di interesse pubblico. Sono finalizzate a proteggere le fermate di mezzi pubblici e le varie attività di scambio o di informazione che prevedono lo stazionamento di persone.
2. Devono essere aperte o parzialmente aperte da tutti i lati al fine di non intralciare l'attraversamento dei percorsi pedonali.
3. Con opportuni accorgimenti progettuali possono essere utilizzate anche come «appoggi ischiatici» per diminuire l'affaticamento di anziani o persone con problemi motori, nell'attesa dei mezzi pubblici di trasporto.
4. L'altezza di gronda (o spicco della copertura) non può essere inferiore a m.3,50.
5. I materiali, trasparenti od opachi, devono consentire un rapido scolo delle acque, la loro raccolta ed incanalamento nella rete di scarico pubblica, nel rispetto del decoro generale.
6. Nel caso di grandi coperture, amovibili, per manifestazioni varie, temporanee brevi o temporanee di lunga durata che riguardino le seguenti attività:
 - a) teatri tenda
 - b) centri sportivi
 - c) centri sociali e culturali
 - d) attività commerciali
 - e) attività espositive;

sono da sottoporre a preventiva verifica di destinazione urbanistica delle aree e loro indotto in termini di parcheggi, sosta temporanea di grandi folle e veicoli, viabilità e relativi servizi accessori.

PROCEDURE: Autorizzazione edilizia temporanea, rinnovabile.

Art. 97. - Percorsi pedonali, piazze, sovrappassi e sottopassi

1. Sono percorsi che devono essere sempre pavimentati e o lastricati con le modalità di sicurezza espresse dal precedente art.88. Devono consentire la mobilità delle persone con ridotte od impedita capacità motorie ed assicurare loro la utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi, dei

servizi e degli edifici, nel rispetto del Titolo II del DPR 24.07.96 n.903 nonché dei criteri di progettazione di cui all'art.4 del DM 14.6.1989 n.236.

2. I percorsi di interesse pubblico possono far parte integrante delle Tavole di PRG. Nel caso il percorso pedonale diventi strategico per sicurezza e continuità è possibile prevedere il sovrappasso o sottopasso di arterie viarie di interesse urbano od extraurbano. La previsione di questi elementi, coperti o scoperti, rientra tra le facoltà previste dal presente regolamento in quanto attraversamento di suolo pubblico.
3. Nelle piazze, ove lo spazio lo consenta, e su sollecitazioni di più esercenti di servizi pubblici, quali ristoranti, pizzerie, tavole calde e similari, bar gelaterie e similari, l'Amministrazione potrà concedere, previa presentazione di un progetto unitario, l'installazione di gazebo in legno o ferro, di tende o ombrelloni, limitatamente ai soli periodi estivi.
4. Tale progetto potrà prevedere un'estensione maggiore di quanto sopra esposto, compatibilmente, in profondità, alle esigenze di viabilità, e, in larghezza, all'estensione della facciata sulla quale insiste l'esercizio. Inoltre il progetto dovrà documentare anche i modelli delle sedie e dei tavoli che dovranno di norma essere adeguati per forma, materiale e colore all'immagine storica della piazza.

TITOLO V DISPOSIZIONI DI CARATTERE AMBIENTALE

Art. 98. - Salubrità del terreno

1. E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia più basso di quello riscontrato di massima esondazione per cui il deflusso delle acque meteoriche o di rifiuto possa risultare ostacolato.
3. Le abitazioni presso rilievi e terrapieni sostenuti da muri devono essere dotate di impianti idonei per l'allontanamento delle acque meteoriche e per evitare infiltrazioni.

Art. 99. - Tutela delle sponde fluviali e sicurezza idraulica.

1. Si dovrà fare riferimento alle disposizioni di cui alla deliberazione del Consiglio Regionale Toscano del 21.06.1994 n.230, per quanto attiene:
 - agli interventi di nuova edificazione (escluse le sopraelevazioni);
 - alla costruzione di manufatti di qualsiasi natura (comprese le opere pubbliche);
 - le trasformazioni morfologiche di aree che comportino comunque ostacolo al regolare deflusso delle acque.
2. Ad integrazione di quanto stabilito in detta deliberazione 21.6.1994 n.230 per la prevenzione dei danni provocati da fenomeni di esondazione e ristagno si precisa:
 - nei tempi e con le modalità che verranno stabilite da apposite ordinanze del Sindaco, nelle fasce di tutela fluviali lungo i corsi di acqua è vietato l'uso dei mezzi motorizzati;
 - fanno eccezione i mezzi necessari per le attività agricole, zoo-tecniche, forestali, nonché per l'esercizio e la manutenzione di opere pubbliche e pubblica utilità, rustici ed abitazioni qualora non siano altrimenti raggiungibili e, infine, i mezzi per l'espletamento delle funzioni di vigilanza, protezione civile e soccorso ed di assistenza veterinaria e sanitaria;
 - nelle fasce comprese entro dieci metri lineari dal limite degli alvei di pieno ordinaria e degli invasi, al fine di favorire il riformarsi, nelle zone non edificate, della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici, è vietata l'utilizzazione agricola del suolo; sono vietati, inoltre i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno, nonché opere di permeabilizzazione del suolo;
 - eventuali deroghe saranno autorizzate dal Sindaco, previa istruttoria degli uffici tecnici comunali;

- le infrastrutture lineari, qualora interessino fasce non edificate lungo i corsi d'acqua ricomprese nel territorio urbanizzato, dovranno essere preferibilmente interrotte o poste trasversalmente rispetto al corso d'acqua;
- è vietato coprire corsi di acqua o fosse di scolo ad eccezione dei tratti eventualmente necessari per l'accesso ad immobili e in caso di opere pubbliche o di interesse pubblico.

Art. 100. - Risorse idriche (rifornimento idrico)

1. Al fine del risparmio idrico occorre mettere in atto le misure indicate nell'art.5 della legge 5.1.1994 n.36.
2. In caso di fonte di approvvigionamento autonomo in assenza di acquedotto pubblico, si renderà necessario conoscere, in termini qualitativi e quantitativi, le caratteristiche geologiche del sottosuolo, la tipologia (freatica, artesiani) e la direzione della falda che si andrà a utilizzare, nonché la connessione eventuale con altre falde. Queste conoscenze determinano la scelta sulla migliore tipologia di opera di presa da utilizzare (pozzo freatico, artesiano, galleria e/o tubo filtrante, ecc.). In ogni caso devono essere osservate le indicazioni della Legge 236/88 e del D.M. Marzo 91.
3. Le necessarie garanzie igieniche e di protezione delle falde attraversate vengono raggiunte:
 - per i pozzi freatici perforati mediante trivellazioni raggiungendo la profondità necessaria e realizzando le finestrate nella zona prescelta e di presenza d'acqua;
 - per i pozzi artesiani che attingono da falde sovrapposte attraverso gli accorgimenti idonei (cementazione, sigillatura, ecc.) a ripristinare la separazione originaria delle falde.
4. Le azioni di tutela da possibili fenomeni di contaminazione delle acque attinte per cause interne all'opera di presa e/o accidentali devono prevedere:
 - l'ubicazione dell'opera di presa nel rispetto delle distanze di sicurezza da fonti di rischio proprie e/o esistenti al contorno (sistemi di raccolta e smaltimento delle acque reflue, pozzi neri, pozzi assorbenti, sub-irrigazioni, concimaie, recipienti stoccaggio liquami, ecc.), sulla base delle indicazioni di cui all'allegato 5 della delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 4.2.1977 e delle norme sanitarie vigenti;
 - modalità costruttive della testata del pozzo tali da inserire sistemi di chiusura affidabili;
 - l'adozione di idonei interventi per la corretta raccolta ed allontanamento delle acque meteoriche, nonché il contenimento di quelle di infiltrazione;
 - la scelta di una tipologia impiantistica e di apparecchiature specifiche (pompa, autoclave, sistemi unidirezionali di non ritorno, ecc.) tecnicamente valide, adeguate e funzionali alle esigenze, nonché posizionate in maniera ottimale per agevolare e rendere sicure le ispezioni e gli interventi di manutenzione.
5. Tutti i pozzi artesiani dovranno essere dotati di apparecchiature di abbattimento gas (degasatore). Dovranno altresì essere rispettate le disposizioni previste dalla legge 10.5.1976 n.319 (art.7 così come modificato dall'art.3 bis della legge 62/82) e successive modificazioni ed integrazioni, per quanto attiene l'obbligo di installazione di idonei strumenti per la misura della portata delle acque prelevate.

Art. 101. - Regolamentazione delle acque reflue

A) *RETI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE DOMESTICHE E FECALI E DELLE ACQUE REFLUE INDUSTRIALI*

1. Le reti di scarico delle acque domestiche e fecali e delle acque di rifiuto industriale devono essere opportunamente dimensionate, ventilate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione. Inoltre, le modalità di smaltimento devono essere tali da evitare contaminazioni del suolo, delle falde e delle acque superficiali nel rispetto delle prescrizioni vigenti in materia e garantire un benessere respiratorio e olfattivo.

2. Con esclusione dei sistemi relativi a processi di lavorazione e trasformazione dei prodotti e comunque dei sistemi nei quali le acque reflue possono essere inquinanti dal punto di vista fisico, chimico e batteriologico.
3. Tutte le acque di rifiuto devono essere convogliate nella fognatura dinamica ad eccezione di quelle che il servizio pubblico competente giudichi incompatibili con il trattamento di depurazione centralizzato previsto dal Comune in base alla normativa in vigore. Il raccordo tra la rete di smaltimento e la pubblica fognatura deve essere realizzato in modo tale da evitare dispersioni.

B) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI NELLE ZONE SERVITE DA FOGNATURA

1. Sono scarichi civili:
 - gli scarichi definiti tali dall'art.1/quarter della legge 8.10.1976 n.690, compresi quelli provenienti esclusivamente da servizi igienici, cucine e mense di insediamenti produttivi che pervengano alla fognatura tramite canalizzazione separata;
 - scarichi provenienti da imprese agricole definite tali dalla delibera del Comitato Interministeriale del 8.5.1980 (G.U. 130 del 14.5.1980).
2. I nuovi insediamenti civili, o insediamenti già esistenti che siano soggetti a ristrutturazione, ampliamenti, modifiche o trasferimenti, che diano luogo a scarichi di natura civile se ricadono nelle zone servite dalla fognatura sono sempre ammessi nell'osservanza dei regolamenti fissati dal gestore del servizio idrico integrato. Il rilascio della concessione edilizia è comprensiva dell'autorizzazione allo scarico anche per gli insediamenti le cui acque reflue non recapitano in reti fognarie.
3. Nei casi diversi dal punto 2) ai fini dell'autorizzazione all'allacciamento alla domanda dovranno essere allegati gli elaborati indicati in [ALLEGATO](#).
4. L'autorizzazione è valida per quattro anni dal momento del rilascio. Un anno prima della scadenza ne deve essere richiesto il rinnovo. Lo scarico può essere provvisoriamente mantenuto in funzione nel rispetto delle prescrizioni contenute nella precedente autorizzazione, fino all'adozione di un nuovo provvedimento.
5. Se la fognatura pubblica non è servita da impianto terminale di depurazione i titolari degli scarichi civili devono installare fosse biologiche tricamerale o impianti di depurazione dimensionati in proporzione al numero di abitanti equivalenti serviti.(vedi paragrafo successivo).

C) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI CIVILI NELLE ZONE NON SERVITE DA FOGNATURA

Per le zone non servite da fognatura dinamica, lo smaltimento delle acque reflue deve avvenire nel rispetto della legge 10.5.1976 n.319 e della legge regionale 23.1.1986 n.5.

D) MODALITÀ DI SCARICO DELLE ACQUE PROVENIENTI DA INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1. Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dagli artt.12 e 13 della legge 10.5.1976 n.319 ed agli artt.15 e 16 della legge 24.12.1979 n.650.
2. Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono, pertanto, assoggettate alle procedure relative.
3. L'autorità competente al controllo è autorizzata ed effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie e per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi.
4. Di norma gli scarichi delle acque reflue assimilabili a quelli civili per caratteristiche e quantità devono essere immessi nella fognatura comunale.

E) REQUISITI IMPIANTI TRATTAMENTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE

1. Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque reflue 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.
2. Le "calate" che servono allo scarico dei wc devono essere sempre distinte da quelle che servono allo scarico degli altri impianti igienici e cucine.
3. Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si potrà derogare da questa disposizione solo quando non possono essere altrimenti risolte. La soluzione ai problemi dell'igienicità del collegamento tra tubi di scarico delle acque provenienti dai cessi con quelli delle altre acque reflue deve essere garantita ponendo in opera soluzioni alternative dotate di adeguati impianti di sifone, pozzetti anti-odore, ecc.
4. Le "calate" delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere la estremità superiore provvista di ventilazione.
5. Le condutture interrato delle acque reflue 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 e devono essere separate tra piovane e nere.
6. La confluenza delle acque nere con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del pozzetto finale, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque piovane e luride.

F) DIMENSIONAMENTO, CARATTERISTICHE DEGLI IMPIANTI DI DEPURAZIONE DELLE ACQUE LURIDE

1. Ai fini del dimensionamento delle fosse settiche e degli impianti di depurazione, un **abitante equivalente** corrisponde a:
 - un abitante in edifici di civile abitazione (corrispondente a mc.100 di volume residenziale);
 - un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
 - tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
 - un posto letto in attrezzature ospedaliere;
 - cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
 - cinque posti alunno in edifici scolastici od istituti di educazione diurna.
2. Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti: di stabilità, di impermeabilità e di efficienza.
3. Gli impianti, prima di venire utilizzati devono essere completamente riempiti d'acqua, nel corso del sopralluogo per il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 102. - Regolamentazione delle acque superficiali.

Riferimento legislativo:

1. La rete di scarico de pluviali e la rete di raccolta della acque superficiali devono essere opportunamente dimensionate ed ubicate al fine di garantire una buona evacuazione delle stesse; nella progettazione valgono le indicazioni contenute nel metodo di calcolo previsto dalla norma UNI 9184.
2. Le acque piovane attraverso canali, pozzetti e tubazioni interrato devono essere collegate alla fognatura stradale. Nei casi extraurbani privi di fognatura pubblica, lo smaltimento dovrà rispettare la legge regionale in materia.
3. E' vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane quelle di rifiuto di qualsiasi altra provenienza.

4. Circa le modalità di allontanamento e di scarico delle acque piovane si dovranno osservare le prescrizioni contenute nella deliberazione del Consiglio Regionale n. 230 del 21.6.94 relativa alle aree esondabili.

Art. 103. - Norme di compatibilità ambientale

1. Nel caso di opere per le quali siano previste norme specifiche nazionali o regionali (quali attività soggette a normativa V.I.A., autorizzazione alle emissioni in atmosfera, ecc.) la procedura per l'approvazione nonché la documentazione tecnica necessaria dovrà di volta in volta essere integrata secondo le disposizioni contenute nella normativa specifica: legge 8.7.1986 n.349 e D.P.C.M. 10.8.1988 n.377, legge regionale 18.4.1995 n.68.

Art. 104. - Salvaguardia e formazione del verde

1. In tutto il territorio comunale la formazione ed il mantenimento del verde è soggetto a tutela e controllo.
2. L'abbattimento di alberature può essere consentito, mediante apposito nulla osta del Sindaco che si avvarrà eventualmente della consulenza del Corpo Forestale dello Stato o Ufficio verde pubblico del Comune, solo in caso di pubblica utilità o incolumità ed in caso di malattia delle alberature stesse. In quest'ultimo caso dovrà essere prevista la relativa ripiantumazione. In zone soggette a vincolo idrogeologico occorrerà comunque l'autorizzazione del Corpo Forestale dello Stato.
3. Sono esclusi dalla presente normativa gli interventi sulle alberature connessi con l'esercizio dell'attività agricola e vivaistica.
4. L'abbattimento abusivo di alberi d'alto fusto comporta le sanzioni previste dall'art.106 del T.U. 1934 della legge comunale e provinciale.
5. Le potature debbono essere eseguite a regola d'arte. Ogni intervento di potatura non eseguito a regola d'arte nonché ogni altro intervento atto, in relazione alla specie ed alla condizione dell'albero, a comprometterne la vitalità, si configura a tutti gli effetti come abbattimento e pertanto è assoggettato alle stesse sanzioni di cui sopra.
6. Gli alberi abbattuti devono essere sostituiti, secondo le prescrizioni dettate da apposita ordinanza del Sindaco, da altrettanti esemplari posti nelle aree di pertinenza o, nel caso non sia possibile, in aree pubbliche o di uso pubblico, con esemplari di diametro non inferiore a cm.6-8 rilevato a m.1 dal colletto. L'inottemperanza a tale ordinanza comporta l'applicazione di ulteriore sanzione ai sensi del citato art.106 del TU 1934 della legge comunale e provinciale.
7. Gli interventi nei parchi e giardini esistenti, anche a carattere manutentorio, che, a giudizio del Servizio Urbanistica, rivestono interesse storico, architettonico ed ambientale, debbono tendere alla conservazione ed al ripristino delle originarie caratteristiche.
8. In presenza di vegetazione, l'eventuale realizzazione di impianti di illuminazione deve evitare interazioni con la fisiologia delle piante; in particolare si devono evitare quei tipi di proiettori che producano calore tale da danneggiare le piante.
9. Gli scavi per la posa in opera di nuova impiantistica tecnologica interrata (tubazioni gas, acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, fognature, ecc.) devono osservare distanze precauzionali tali da non compromettere gli apparati radicali alle alberature esistenti.
10. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiale di qualsiasi tipo, per attività industriali od artigianali in genere.
11. E' vietato inoltre rendere impermeabili, con pavimentazioni od altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature, nonché inquinare con scarichi o discariche improprie.
12. Nelle aree di pertinenza della alberature è, inoltre, vietato effettuare ricarichi superficiali di terreno o di qualsivoglia materiale organico se di spessore superiore a cm.20.
13. Ai fini della tutela e sviluppo delle alberature d'alto fusto esistenti, sia relativamente all'apparato aereo che radicale, si definisce aree di pertinenza quella definita dalla circonferenza della chioma proiettata sul terreno.

14. Tali aree di pertinenza, ferma restando la possibilità di computare la superficie ai fini edificatori secondo i parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal PRG vigente e definiti dal presente regolamento edilizio, sono da considerarsi non direttamente edificabili.
15. Gli edifici esistenti o le porzioni di esse ricadenti all'interno delle aree di pertinenza delle alberature esistenti potranno essere demoliti e ricostruiti senza eccedere le dimensioni esistenti (planimetriche ed altimetriche), sia entro che fuori terra.
16. In casi eccezionali, e sempre che siano ritenuti validi i motivi della richiesta, il Sindaco potrà, sentita la Commissione Edilizia autorizzare alternativamente o la osservanza di distanze inferiori a quelle prescritte dal presente articolo quando venga garantita comunque la salvaguardia dell'apparato radicale, oppure il trapianto delle alberature qualora, verificato ogni elemento attraverso un dettagliato progetto di intervento redatto da un tecnico qualificato, vi siano buone garanzie di successo dell'operazione di trapianto.
17. Per le specie vegetali da utilizzare nelle piantumazioni occorre far riferimento a quanto in ALLEGATO.

A) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

1. Negli interventi edilizi nei quali è prevista una dotazione di verde su terreno permeabile secondo gli standard fissati dal PRG gli spazi scoperti che ne sono privi dovranno essere sistemati a verde.
2. In particolare, nelle parti del lotto o nei lotti privi di idonee alberature, all'atto di attuazione degli interventi edilizi ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta di alto fusto ogni mq.100 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustee nella misura minima di due gruppi ogni mq.50 di superficie del lotto non coperta.
3. La scelta delle specie deve avvenire nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali, escludendo comunque quelle che possono arrecare le più frequenti allergie respiratorie e possibilmente immuni da infestanti, patogene per l'uomo.
4. Le piante di alto fusto messe a dimora non debbono essere di altezza inferiore a m.3,00-3,50 e devono avere, a m.1 dal colletto, diametro non inferiore a cm.6.
5. In tutti i progetti presentati le alberature esistenti dovranno essere rigorosamente rilevate ed indicate su apposita planimetria, con le corrispondenti aree di pertinenza; dovrà inoltre essere fornita apposita documentazione fotografica.
6. I progetti edilizi, ed in particolare quelli interessati il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di un offenderne gli apparati radicali.
7. Parte integrante di ogni progetto edilizio sarà il progetto dettagliato delle sistemazioni degli spazi aperti, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni della specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna.
8. Le nuove alberature dovranno essere disposte in modo da creare degli spazi alberati unitari e comunque opportunamente collegati tra di loro, in rapporto specialmente ai fabbricati ed alle relative visuali.
9. Il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà autorizzare lo spostamento in loco delle alberature esistenti, sulla base di un progetto di riassetto delle alberature redatto da un tecnico competente (agronomo o laureato in scienze forestali), ai soli fini di garantire o la vita vegetativa delle piante o, nel caso di giardini storici, la corretta ricostruzione filologica dell'assetto originario.
10. L'autorizzazione potrà essere concessa per le sole alberature aventi diametro del tronco, rilevato a m.1 dal colletto, non superiore a cm.20.
11. L'autorizzazione di cui sopra, deve essere preventivamente acquisita ed allegata agli elaborati di un progetto per qualsiasi tipo di intervento edilizio, sia pubblico che privato (strade ed opere nel sottosuolo comprese), nel quale si rende inevitabile la manomissione delle alberature.

12. Per i nuovi insediamenti residenziali dovrà essere garantito, per l'intera zona perimetrata, un progetto dettagliato del verde d'uso comune di rispetto ambientale e pubblico attrezzato, delle aree non edificate e dei parcheggi; il progetto indicherà se non diversamente specificato:

- la sistemazione del verde con alberature di alto fusto, loro posizione e dimensionamento;
- percorsi pedonali nonché le zone di sosta precisando i materiali previsti. I percorsi pedonali, confermeranno ove possibile i tracciati esistenti, saranno comunque distinti dalla viabilità carrabile e rapportati all'accesso e utilizzo della zona e dell'ambiente circostante;
- le attrezzature per il gioco dei ragazzi, per la sosta, i punti utenza acqua, nonché la previsione di adeguati spazi per servizi pubblici (depositi, rifiuti, attrezzature impiantistiche, cabina telefonica, eventuali punti antincendio, ecc.);
- l'organizzazione dei parcheggi ed i particolari della loro sistemazione;
- l'illuminazione e la rete per il convogliamento delle acque piovane;
- I criteri per il superamento delle barriere architettoniche.

B) AREE PUBBLICHE

1. Per quanto riguarda il verde nelle aree e negli spazi pubblici, quali zone cimiteriali, verde pubblico attrezzato e sportivo, percorsi pedonali, piazze e strade pubbliche, parcheggi pubblici, parco attrezzato, dovrà essere posta particolare cura alla composizione ed alla scelta delle essenze vegetali che, tenendo conto delle esigenze relative alle diverse attività proprie delle aree stesse, dovranno essere basate su criteri di armonia o di contrasto utilizzando le caratteristiche estetiche delle diverse piante (forma, colore e dimensione). La scelta delle essenze, in particolare, oltre ad escludere quelle che possono arrecare le più frequenti allergie respiratorie, dovrà basarsi sulle funzioni più direttamente utilitarie che le piante dovranno svolgere, come ad esempio: barriere di isolamento acustico, creazione di zona d'ombra, siepi per segnalare o impedire accessi, tappeti erbosi, cespugli per consolidare pendici, ecc..

2. In particolare:

- nei parcheggi pubblici scoperti saranno messe a dimora piante di alto fusto, di cui almeno il 50% a latifoglie nella misura di una pianta ogni 200 mq. e una pianta ogni 8 metri lungo il perimetro dei parcheggi (come NTA);
- nelle zone a parco attrezzato e impianti sportivi, le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature saranno sistemate con alberi d'alto fusto nella misura del 60% della superficie territoriale e a prato nella misura del 20% della superficie territoriale (come NTA);
- nei nuovi cimiteri o nelle aree di ampliamento di quelli esistenti saranno messe a dimora piante di alto fusto delle stesse caratteristiche di quelle tradizionali di tali luoghi, in quantità e ubicazione tali da garantire l'opportuno ombreggiamento su tutta l'area.

C) CRITERI PER L'ACCESSIBILITA' E L'USO DELLE AREE VERDI

1. Le aree a verde attrezzato e sportivo, a parco attrezzato, devono essere realizzate o adeguate tenendo conto anche della normativa sulla eliminazione delle barriere architettoniche.

2. E' opportuno che nella progettazione di parchi pubblici o di aree verdi attrezzate almeno i principali percorsi pedonali vengano previsti in modo da avere uno o più punti di contatto con strade o spazi carrabili, ancorché a circolazione limitata. In tal modo può avere accesso il veicolo al servizio della persona con problemi di movimento, detentrici del contrassegno speciale. Ove il caso, occorre prevedere parcheggi riservati, con le caratteristiche di norma.

3. Nella localizzazione, nella progettazione e nella ristrutturazione delle aree verdi sono da tenere presente i seguenti suggerimenti:

- possibilità di accedere con il proprio veicolo e di poter parcheggiare nelle vicinanze dell'ingresso principale o di un accesso alternativo;

- possibilità di disporre lungo i principali percorsi pedonali all'interno delle aree verdi, al massimo ogni 100-150 metri, di punti di sosta attrezzati con sistemi di seduta (panchine, muretti, ecc.) opportunamente dimensionati;
 - possibilità di garantire l'accessibilità e la raggiungibilità da parte dei bambini, degli anziani e delle persone su sedia a ruote, di tutte quelle strutture di uso pubblico presenti (fontanelle, servizi igienici, ecc.);
 - opportunità di individuare, dei percorsi preferenziali attrezzati per facilitare la mobilità e l'orientamento delle persone non vedenti o ipovedenti;
 - nelle piazzole di sosta attrezzata con panchine occorre prevedere anche uno spazio per lo stazionamento della carrozzina.
4. Negli spazi a verde pubblico sopra indicati potranno essere inserite fontanelle e servizi igienici d'uso pubblico (dei quali almeno uno accessibile alle persone disabili), questi ultimi adeguatamente attrezzati e schermati con piante sempreverdi.

D) GIARDINI E ORTI PRIVATI

1. Sia nei giardini che negli orti privati dove vengono realizzate colture erbacee ed arboree non specializzate a conduzione diretta per autoconsumo, dovranno essere messe in atto tutte le disposizioni sopra richiamate per la tutela e la salvaguardia del verde, in particolare è vietata la piantumazione di essenze non appartenenti alle associazioni locali.
2. Dovranno essere mantenuti e condotti privilegiando il decoro estetico ambientale dei luoghi, soprattutto nelle parti prospicienti aree pubbliche e in quelle più esposte alla vista, in particolare:
 - dovranno essere evitate del tutto baracche, capanne, pollai, ecc. specie se costruiti con materiali di rimedio quali assi, lastre di plastica o di metallo, cartelloni, reti, ecc.;
 - eventuali arredi di servizio quali contenitori, serbatoi e condutture dovranno essere collocati in posizioni riparate dalla vista;
 - le recinzioni dovranno essere realizzate in base a quanto indicato negli articoli 79 e 80.

TITOLO VI DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA SICUREZZA E ALL'IGIENE (Norme tecnologiche)

Art. 105. Norme per il superamento delle barriere architettoniche e per facilitare e migliorare l'accessibilità urbana ed il comfort ambientale

A) FRUIBILITA' DI SPAZI E ATTREZZATURE

1. Le opere devono essere concepite e realizzate in modo tale da garantire agli utenti la massima fruibilità, accessibilità, visitabilità e adattabilità degli spazi in funzione della destinazione d'uso. Inoltre, dovranno essere considerate le specifiche esigenze degli utenti portatori di handicap motorio e/o sensoriale in ordine alle problematiche relative alla accessibilità e fruibilità di spazi e delle attrezzature.
2. Per accessibilità si intende la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari e ambientali, di entrarvi agevolmente e di fruirne spazi ed attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza ed autonomia.
3. Per visitabilità si intende la possibilità, anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agli spazi di relazione e ad almeno un servizio igienico di ogni unità immobiliare. Sono spazi di relazione gli spazi di soggiorno o pranzo dell'alloggio e quelli dei luoghi di lavoro, servizi ed incontro, nei quali il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta.

4. Per adattabilità si intende la possibilità di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale.

B) *NORMATIVA*

5. La progettazione, l'esecuzione ed il collaudo degli edifici devono rispondere ai dettami della relativa normativa in vigore sia per gli edifici pubblici o aperti al pubblico (dove per edifici privati aperti al pubblico si devono intendere, ai sensi dell'art.24 della legge 5.2.1992 n.104, le unità immobiliari aventi le seguenti destinazioni: ambulatori e strutture sanitarie private, strutture scolastiche di ogni ordine e grado, strutture di servizio comunque utilizzate aperte al pubblico, pubblici esercizi, strutture alberghiere, turistiche e sportive, locali di pubblico spettacolo.
6. In particolare, per edifici ed opere pubbliche, nel caso di interventi di nuova costruzione, interventi di ristrutturazione pesante, o interventi che comunque possano limitare l'accessibilità e la visitabilità (almeno per la parte oggetto degli interventi stessi), e per variazioni della destinazione di immobili, o parti di essi, e di spazi da uso esclusivamente privato ad uso pubblico o ad uso privato ma aperto al pubblico, dovranno essere applicate:
- le norme di cui alle leggi sopra indicate;
 - le norme espressamente richiamate nel presente regolamento edilizio relativamente alle pertinenze ed alle unità ambientali esterne ed interne;
7. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli interventi su immobili pubblici o aperti al pubblico nei quali devono essere accessibili, o resi accessibili, gli spazi di relazione dove il cittadino entra in rapporto con la funzione ivi svolta. Vi deve essere accessibile, con le caratteristiche dimensionali che consentano la manovra di una carrozzella e l'utilizzazione dei sanitari da parte di persone con handicap.
8. Per quanto riguarda l'accessibilità su tali immobili dovrà essere predisposta adeguata segnaletica che indichi le attività principali ivi svolte. Nel caso l'edificio non sia direttamente reso accessibile da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale dall'ingresso principale, dovrà essere visibilmente segnalato il percorso necessario per accedervi.
9. Per le strutture sociali quali attrezzature, scolastiche, sanitarie ed assistenziali (pubbliche o private) dovrà essere assicurata particolare attenzione alla accessibilità e fruibilità dei servizi igienici e dei percorsi interni ed esterni, e dovranno essere assicurati tutti gli accorgimenti prescritti dal DPR 24.7.1996 n.503 e dal DM 14.6.1989 n.236.
10. I progettisti, negli interventi di nuova costruzione e in quelli sul patrimonio edilizio esistente, devono attenersi alle soluzioni, ai parametri ed ai limiti stabiliti dalla disciplina vigente. Qualora vogliano o debbano discostarsi da detta disciplina dovranno proporre soluzioni migliori oppure dimostrare, motivatamente ed in casi del tutto eccezionali, l'impossibilità tecnica all'applicazione della disciplina stessa ed all'adeguamento delle strutture.
11. L'Ufficio tecnico comunale, in merito alla relazione di cui al 4° comma dell'art.1 della legge 9.1.1989 n.13 di conformità del progetto certificata dal progettista, dovrà verificare tale conformità, motivando eventuale dichiarazione di non conformità o mancato accoglimento di eventuali soluzioni tecniche alternative. In sede di ispezione per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità, lo stesso ufficio dovrà verificare l'effettiva conformità al progetto ed alla disciplina vigente. La mancata conformità comporta il diniego all'autorizzazione all'abitabilità o agibilità.
12. Al fine di assicurare l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici l'Amministrazione Comunale, in sede di appalto di opere pubbliche per nuovi interventi o per il rifacimento di spazi pubblici (quali strade, marciapiedi, piazze, verde attrezzato, ecc.), dovrà inserire nei rispettivi capitolati di appalto il richiamo esplicito all'applicazione della legislazione vigente, nonché l'indicazione delle prestazioni minime richieste a tal fine.
13. Per quanto riguarda le deroghe e le verifiche circa le procedure dei progetti di opere pubbliche occorre fare riferimento al Titolo IV del DPR 24.7.1996 n.503.

C) TIPOLOGIE PARTICOLARI

14. Gli edifici per il commercio e la distribuzione, quali supermercati, grandi magazzini, mercati coperti, negozi al dettaglio di ogni genere, bar ristoranti, fiere ed esposizioni permanenti, devono garantire l'accessibilità e la fruibilità anche a persone che usano la carrozzella ed a persone con difficoltà motorie e senso-percettive; inoltre, almeno un servizio igienico dovrà essere realizzato con le caratteristiche di cui al 7° comma quando previsto ai sensi del D.M. 236/89,.
15. Negli edifici e nelle strutture per rappresentazioni di spettacoli, per manifestazioni pubbliche, per l'attività sportiva e del tempo libero, per consentire l'utilizzazione anche a persone con handicap motori o sensoriali e per consentire loro di svolgere queste attività, ogni parte, ivi compresi i servizi igienici, devono possedere i requisiti previsti dal DPR 24.7.1996 n.503 e dal DM 14.6.1989 n.236.
16. Le strutture turistico ricettive devono possedere gli stessi requisiti previsti per gli edifici residenziali ed inoltre le camere di alberghi, ostelli della gioventù, case per gli studenti, villaggi scolastici, convitti, devono essere fruibili anche da persone in carrozzella, ed almeno un servizio igienico per piano deve possedere i requisiti di cui al precedente 7° comma. Inoltre devono essere rispettati i requisiti indicati nel DPR 24.7.1996 n.503 e nel DM 14.6.1989 n.236. Per le strutture che ospitano attività di agriturismo tali disposizioni si applicano, ai sensi del comma 9 dell'art.9 della L.R.17.10.1994 n.76, quando la ricettività complessiva aziendale supera le sei camere.

Art. 106. - Requisiti impianti igienici

1. Ogni nuovo alloggio destinato ad uso di abitazione deve essere fornito di servizi igienici (dotazione minima: W.C., bidet, lavabo, vasca o doccia).
2. I locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto ed un lavabo a suo servizio esclusivo.
3. 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.
4. E' vietato l'accesso diretto ai servizi igienici 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 antibagno.

Art. 107. - Requisiti rifornimento idrico. Usi civili

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia con parametro pro-capite di 250 l/giorno.
2. Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da fonti di approvvigionamento autonomo come indicato all'Art.101. del Titolo V. In questo caso occorrerà l'autorizzazione del Sindaco, rilasciata previ opportuni accertamenti e dopo aver acquisito tra gli altri il parere dell'ASL competente per territorio in ottemperanza alle disposizioni di legge.
3. Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte e conformi alle norme igienico sanitarie vigenti. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiature per il sollevamento dell'acqua (in questo caso le vasche di accumulo devono essere realizzate in modo tale da impedire eventuali contaminazioni accidentali dell'acqua).
4. Il raccordo tra la fonte di approvvigionamento e l'impianto idrosanitario dovrà essere realizzato in modo da evitare potenziali contaminazioni dell'acqua da parte di agenti esterni e da consentire l'ispezionabilità di giunti, apparecchi e dispositivi: tra questi deve essere compresa una apparecchiatura che eviti la possibilità del reflusso delle acque di approvvigionamento (valvola unidirezionale di non ritorno, ecc.).

5. Occorre inoltre assumere le cautele necessarie a evitare contaminazioni delle acque potabili da parte delle acque reflue. A tal fine, le condotte d'acqua potabile devono essere poste ad idonea distanza da fognoli, pozzetti o tubature di fognatura e almeno a cm 50 al di sopra di queste ultime.
6. Quando non sia possibile rispettare le condizioni di cui sopra, ed in caso di intersezioni, le tubature fognarie, oltre ad essere costruite in modo da evitare qualsiasi perdita, dovranno essere collocate per il tratto interessato in un cunicolo con fondo a pareti impermeabili e dotato di pozzetti di ispezione.
7. La temperatura dell'acqua calda per uso igienico-sanitario, dovrà essere controllata al fine di contenere i consumi energetici (occorre fare riferimento a quanto previsto dalla legge 9.1.1991 n.10 e relativi decreti di applicazione nonché alla norma UNI 9182).

Art. 108. - Requisiti rifornimento idrico. Usi produttivi

1. Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.
2. Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse dall'acquedotto (acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere effettuate 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 erogare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo). Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della legge n. 319/1976.
3. Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acque di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia e nel caso di utilizzo a scopi potabili deve essere eseguita la procedura di cui al comma 2.

Art. 109. - Requisiti generali

A) *ASSENZA DI EMISSIONI NOCIVE E DANNOSE*

1. I materiali costituenti gli elementi tecnici che delimitano spazi chiusi (pareti perimetrali, pareti interne, pareti mobili, solai, pavimenti, controsoffitti, porte, ecc.) e gli impianti di fornitura servizi, in particolare l'impianto idrosanitario, non devono emettere gas, sostanze aeriformi, polveri o particelle, dannosi o molesti per gli utenti, sia in condizioni normali che in condizioni critiche (ad esempio sotto l'azione di elevate temperature, di irraggiamento diretto o per impregnazione d'acqua).
2. In particolare per materiali a base di fibre minerali non è consentito l'utilizzo di quelli contenenti fibre di amianto; i materiali a base di altre fibre minerali (di vetro, ecc.) devono essere trattati e posti in opera in maniera tale da escludere la presenza di fibre in superficie e la cessione di queste all'ambiente; in ogni caso non è consentito l'utilizzo di materiali a base di fibre minerali nei condotti degli impianti di adduzione dell'aria.
3. In presenza di compensati, truciolari, coibentazioni a base di urea-formaldeide, rivestimenti e parquet lignei, moquette, rivestimenti comunque sintetici, è necessario verificare la concentrazione della formaldeide libera, quale elemento tracciante principale della presenza di altre sostanze inquinanti.
4. Anche per la rifinitura e tinteggiatura delle superfici interne dovranno essere utilizzati materiali che non rilascino sostanze dannose.

B) *QUALITA' DELL'ARIA: SMALTIMENTO DEI GAS DI COMBUSTIONE, PORTATA DELLE CANNE DI ESALAZIONE E DELLE RETI DI SMALTIMENTO AERIFORMI*

1. In tutti i locali deve essere limitata opportunamente la concentrazione di ossido di carbonio e di anidride carbonica. Andrà controllato lo smaltimento dei prodotti della combustione negli apparecchi a fiamma libera, verificando il funzionamento di tali dispositivi, di quelli dei gruppi termici dell'impianto di climatizzazione, dei riscaldatori di acqua calda per l'impianto idrosanitario,

dell'impianto di smaltimento aeriformi. In particolare dovranno essere verificate le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili.

2. Il dimensionamento dell'impianto di smaltimento deve essere tale da garantire una efficace espulsione degli aeriformi prodotti all'interno degli spazi di fruizione dell'utenza, con riferimento ad esigenze di fruibilità, sicurezza e benessere respiratorio olfattivo, nel caso di funzionamento meccanico l'impianto di aspirazione deve essere dimensionato in modo da assicurare, oltre ad un'efficiente estrazione dell'aria, anche il reintegro della stessa con aria esterna, onde garantire soddisfacenti condizioni ambientali di benessere respiratorio - olfattivo.
3. Le condizioni di installazione ed il sistema di tiraggio dei gas combustibili devono rispettare le norme riportate dal D.P.R. 22.12.1970 n.1391 e dalle norme UNI-CIG 7129-92.
4. Per quanto riguarda l'evacuazione dei prodotti della combustione a seconda del tipo di intervento dovranno essere adottate le seguenti soluzioni:
 - Per i nuovi impianti ricadenti all'interno della UNI-CIG 7129/92 lo scarico deve essere convogliato sempre a tetto o localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazioni naturale o artificiale poste nelle vicinanze.
 - Per gli interventi sugli impianti esistenti è ammesso lo scarico a parete secondo le indicazioni della UNI-CIG 7129/92 e le prescrizioni del D.P.R. 412/93, qualora si verifichi la contemporaneità delle seguenti condizioni:
 - non interferisca con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale;
 - le opere previste non si configurino come interventi di ristrutturazione dell'edificio;
 - non si possa usufruire di canne fumarie e non sia consentita la costruzione di nuove con scarico a tetto;
 - non sia possibile l'attraversamento di piani sovrastanti.
5. Per gli impianti che utilizzano combustibili diversi dal gas, indipendentemente dal tipo di intervento, lo scarico dei prodotti della combustione deve essere convogliato sempre a tetto e localizzato in modo da non interferire con eventuali aperture di ventilazione naturale o artificiale poste nelle vicinanze.
6. L'espulsione dei fumi dalle canne fumarie deve avvenire a temperature adeguate, al fine di salvaguardare l'ambiente dall'inquinamento termico dell'aria esterna, e garantire la massima economia di esercizio.

C) OSCURABILITA'

1. Nei locali per attività principali deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, al fine di:
 - evitare i disagi provocati da un'insufficiente attenuazione della luce entrante, in relazione ad attività di riposo e sonno;
 - contribuire al raggiungimento di adeguate condizioni di benessere igrotermico ed estivo.
2. Anche negli spazi chiusi di pertinenza deve essere possibile ottenere, quando richiesto, un opportuno oscuramento in relazione alle attività svolte dall'utente, onde evitare:
 - condizioni non adatte alla conservazione di alimenti e/o cose;
 - eccessivi apporti di calore durante la stagione estiva.

D) UMIDITA' RELATIVA E UMIDITA' SUPERFICIALE

1. I locali per attività principali devono essere tali che in ogni loro parte sia evitata la formazione di condense non momentanee; pertanto, il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Dove è prevista produzione di vapore (bagni, cucine e simili) è ammessa la formazione di condense momentanee (Il grado di umidità relativa, espresso in %, nel periodo invernale deve essere compreso tra il 30% ed il 70%).

2. Nei locali per attività principali e nelle relative pertinenze, negli spazi chiusi di circolazione e collegamento, deve essere assicurato un idoneo livello della temperatura di rugiada, onde evitare:
- umidità per condensazione superficiale;
 - formazione di macchie di umidità e muffe;
 - danni derivanti da infiltrazioni d'acqua;
 - condizioni insalubri ed eccessiva umidità al di fuori dei limiti fisiologici;
 - formazioni stabili di condensazione superficiale e relativi danni.

E) RISPARMIO ENERGETICO E RITENZIONE DI CALORE

1. L'opera ed i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione dell'opera stessa sia moderato, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.

Art. 110. - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

1. Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali devono risultare intrinsecamente asciutti. Anche tutti gli altri elementi costruttivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e permanere asciutti.
2. I locali abitabili, posti al piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta devono avere:
 - il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aerazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio;
 - il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di non meno di cm.30;
 - gli scannafossi o le intercapedini non devono essere in comunicazione con locali abitabili o agibili. Dette intercapedini non dovranno essere accessibili se non con passi d'uomo per le normali operazioni di controllo e dovranno avere larghezza massima lorda di m.1,50.
3. 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; nel caso il progetto dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate al perseguimento dei requisiti citati.
4. Negli edifici esistenti, qualora i locali abitati risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circondi i locali per tutta la parte interessata. La cunetta dell'intercapedine deve essere più bassa del piano di calpestio dei locali abitabili.
5. Le griglie di aerazione delle intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte.
6. Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica.
7. I locali posti al piano seminterrato degli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione non possono essere di norma adibiti ad abitazione, tuttavia possono essere abitabili quei locali, o parti di essi, che presentano i requisiti minimi (di altezza, di superficie, di areazione) previsti dal DM 5.7.1975.
8. Non sono comunque trasformabili in abitazione locali che presentano le seguenti condizioni:
 - il ricambio d'aria sia legato esclusivamente a sistemi meccanici di aspirazione;
 - affaccio pari al piano strada, con aperture retrostanti, che si configurano come "grate", o addirittura senza alcuna apertura;
 - la conformazione della via e dei palazzi finitimi sia tale da non consentire una accettabile incidenza della luce.

9. Le falde dei tetti, in relazione al materiale impiegato, dovranno avere una pendenza non superiore al 30%. Le coperture piane dovranno avere una pendenza minima del 2% e una adeguata protezione al di sopra dello strato impermeabilizzante.

Art. 111. - Requisiti di carattere termico.

1. I locali di fruizione dell'utenza per attività principali, per attività secondarie e gli spazi chiusi di circolazione e di collegamento devono essere tali che, nella stagione fredda, sia assicurata in ogni loro parte una temperatura dell'aria interna idonea allo svolgimento delle attività previste.
2. A tal fine, la temperatura dell'aria in tali spazi deve essere contenuta entro opportuni valori e non deve presentare eccessive disuniformità nello spazio e nel tempo, con riferimento ad esigenze di benessere igrotermico invernale. Inoltre, nella stagione fredda, la temperatura dell'aria, negli spazi chiusi riscaldati, dovrà essere opportunamente limitata al fine di contenere i consumi energetici per il riscaldamento, con riferimento ad esigenze di economia di esercizio (tra 18° e 22°). (Per edifici adibiti ad attività individuali ed artigianali si veda il D.M. 23.11.1982).
3. Ogni intervento di nuova costruzione, di ampliamento, di ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria, deve comportare l'adeguamento degli impianti alle disposizioni di cui alla legge 5.3.1990 n.46 (norme per la sicurezza degli impianti) e relativo regolamento di attuazione, nonché alla legge 9.1.1991 n.10 (norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia) e relativo regolamento di attuazione. I progetti relativi agli impianti tecnologici e all'isolamento termico, ai sensi della legge 46/90 e della legge 10/91 devono essere depositati prima dell'inizio dei lavori presso il competente Ufficio Urbanistica comunale. Qualora, in sede di esecuzione siano apportate modifiche ai progetti depositati, si dovrà procedere al deposito delle modifiche introdotte.
4. I materiali impiegati dovranno risultare conformi inoltre ai requisiti della Direttiva 89/106/CEE e del Regolamento n. 246/1993 di recepimento.

Art. 112. - Requisiti di carattere acustico

1. Nella progettazione e realizzazione di ogni intervento dovranno essere rispettate le norme di cui al D.P.C.M. 1.3.91 (limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno) e relativo piano comunale del rumore che sarà adottato con apposita deliberazione consiliare. I requisiti acustici delle sorgenti sonore interne agli edifici e i requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti in opera sono definiti dal D.P.C.M. 5.12.1997.
2. L'opera deve essere concepita e costruita in modo che il rumore cui sono sottoposti gli occupanti e le persone situate in prossimità si mantenga a livelli che non nuocciano alla loro salute e tali da consentire soddisfacenti condizioni di sonno, di riposo e di lavoro.
3. L'isolamento acustico dei solai e delle coperture deve essere tale da mantenere nei locali livelli sonori compatibili con il tranquillo svolgimento delle attività.
4. In particolare le coperture devono essere realizzate in modo da limitare la produzione di rumori quando viene colpita da pioggia e grandine. Il potere fonoassorbente dei pavimenti deve essere tale da contribuire, assieme agli altri elementi delle partizioni orizzontali, alla riduzione dei livelli di pressione sonora da impatto al fine di soddisfare le condizioni ambientali di benessere uditivo.
5. 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 30 Decibel.
6. Sono fatte salve le diverse e ulteriori prescrizioni deducibili dalle norme vigenti in materia.

Art. 113. - Requisiti illuminotecnici.

1. L'illuminazione naturale nei locali per attività principali deve essere tale da assicurare le condizioni ambientali di benessere visivo. A tal fine, tutti gli spazi devono godere di illuminazione naturale diretta tramite aperture, di dimensioni tali da assicurare un idoneo livello del fattore medio di luce diurna.

2. Possono essere integrati di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:
 - i locali destinati a uffici, la cui estensione non consente l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
 - i locali destinati a attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
 - i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
 - i locali non destinati alla permanenza continua di persone;
 - gli spazi di cottura;
 - gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.
3. 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;
4. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei singoli locali degli alloggi, misurate convenzionalmente al lordo dei telai delle finestre, non devono avere superficie inferiore a 1/8 di quella del piano di calpestio dei locali medesimi.
5. La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti in contrasto con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Art. 114. - Requisiti relativi all'aerazione

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. La ventilazione nei locali di abitazione è finalizzata a:
 - limitare il grado di umidità relativa, onde garantire adeguati livelli di benessere igrotermico invernale;
 - contribuire al raggiungimento di un sufficiente benessere igrotermico estivo;
 - assicurare le condizioni di benessere respiratorio olfattivo;
 - assicurare un adeguato ricambio d'aria, onde evitare l'insorgenza di problemi connessi alla presenza di un'eccessiva quantità di vapore acqueo nell'ambiente, ristagni di aria calda, impurità dell'aria, formazione di colonie batteriche, gas nocivi.
4. In tutti i locali per attività principali e secondarie deve essere evitata una cattiva qualità dell'aria tramite la predisposizione di finestre apribili di dimensione e conformazione atte ad assicurare un adeguato numero di ricambi d'aria orario; è consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente illuminati ed aerati dall'esterno purché sia comunque assicurato un idoneo numero di ricambi di aria orario.
5. Al fine del conseguimento di adeguati requisiti di aerazione, negli edifici residenziali di nuova costruzione gli alloggi non dovranno avere affacci o aperture unicamente su una stessa parete, in modo che sia garantita la ventilazione trasversale.
6. Possono usufruire di ventilazione artificiale i locali indicati nell'art.109 (requisiti illuminotecnici).
7. La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure negli edifici con più di 3 piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato, ad aspirazione continua, posto sulla copertura.
8. I locali che fruiscono di aerazione naturale, destinati alla permanenza di persone, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di almeno una superficie apribile pari almeno all'80% dello stesso.
9. Nei casi d'adozione d'impianti di aerazione artificiale, oppure di aria condizionata, alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto.

10. Il progetto esecutivo del medesimo a firma di tecnico abilitato dovrà essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale prima dell'inizio dei lavori per l'installazione del medesimo.
11. Il rilascio del certificato d'abitabilità o agibilità è subordinato alla verifica dell'impianto da parte dei competenti organi tecnici comunali alla certificazione di conformità e rispondenza alle norme vigenti.

Art. 115. - Requisiti relativi al dimensionamento degli alloggi e dei locali.

A) ALTEZZE

1. L'altezza dei vani è caratteristica correlata alla disponibilità di adeguate cubature d'aria ed è come l'altezza libera interna tra pavimento e soffitto.
2. Per i locali destinati alla residenza ed alle attività principali l'altezza non deve essere minore di m.2,70.
3. Per i locali destinati ad attività secondarie (bagni, antibagni, spogliatoi, spazi destinati al disimpegno ed alla circolazione orizzontale e verticale e comunque non destinati alla permanenza di persone) l'altezza può essere ridotta a m.2,40.
4. Nel caso di spazi con soffitto non orizzontale si fa riferimento all'altezza media; per i soffitti a volta essa è determinata dalla media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta e l'altezza massima all'intradosso della volta; per i soffitti inclinati e/o a cassettoni o comunque che presentano sporgenze di travi l'altezza è la media ponderale delle varie altezze riferite alle superfici in pianta; comunque la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finito non deve essere inferiore a m.2,20.
5. I locali posti al piano terreno adibiti a negozi, botteghe artigiane, uffici, laboratori, devono rispettare le disposizioni contenute all'art. 120 del presente regolamento.
6. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio che mantengono la destinazione d'uso, sono ammessi valori inferiori delle altezze, qualora non si intervenga sulle strutture orizzontali e/o non sia possibile adeguare le altezze esistenti dei vani per vincoli oggettivi. L'altezza non potrà comunque essere inferiore a m.2,20.
7. Per le autorimesse di solo parcheggio ad uso privato l'altezza minima deve essere di m.2,40; è ammessa un'altezza minima di m.2,00 nei soli casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente e per capacità inferiore a 9 autoveicoli. Occorre comunque fare riferimento alle normative previste dal D.M. 1.2.1986.

B) SUPERFICI

1. Le unità residenziali devono possedere una superficie minima utile pari a mq. 36. La superficie utile minima dei mono locali o bilocali facenti parte di strutture ricettive, autorizzate ai sensi della L.R. 78/81, non potrà essere inferiore a mq.28.
2. Per quanto riguarda la superficie utile minima dei singoli vani si fa riferimento a quanto prescritto dal D.M. 5.7.1975, nonché alle disposizioni del D.M. 14.6.1989 n.236.
3. Nel caso di interventi di ristrutturazione che interessano gli alloggi in edifici esistenti, fermo restando la superficie utile minima di cui ai commi precedenti, saranno consentite variazioni delle superfici di ogni singolo alloggio a condizione che la media delle superfici utili delle nuove unità abitative oggetto dell'intervento non siano inferiori a mq. 50.

C) SOPPALCHI

I soppalchi nei locali abitabili negli interventi di recupero del patrimonio edilizio sono ammessi quando:

- la proiezione orizzontale del soppalco non eccede $\frac{1}{2}$ della superficie del locale;
- l'altezza minima per le parti con soffitto orizzontale \geq m.2,40; nel caso di soffitto inclinato l'altezza minima dovrà essere \geq m.1,80 ed altezza media \geq m.2,40;
- le zone abitabili dei soppalchi sono aperte e la parte superiore è munita di balaustra;

- l'altezza media della parte non sopportata deve essere \geq m.2,70.

D) ACCESSORI

1. Ogni alloggio deve essere dotato obbligatoriamente di almeno un locale per servizi igienici ed almeno un locale ad uso ripostiglio.
2. Nelle nuove costruzioni il ripostiglio deve essere opportunamente dimensionato per soddisfare completamente le esigenze dell'utenza e comunque non deve avere una superficie inferiore a mq.1.

E) SEMINTERRATI

1. E' considerata seminterrata quella parte di edificio, che si trova anche parzialmente sotto il livello del terreno circostante.

Art. 116. - Requisiti relativi alla sicurezza ed all'uso.

1. Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni d'impiego, in particolare devono essere concepiti e realizzati in modo tale che le azioni cui può essere sottoposto durante la costruzione e l'utilizzazione non provochino: il crollo o deformazioni dell'intero edificio o di parti di esso; danni alle altre parti dell'opera o alle attrezzature principali o accessorie in seguito a deformazioni degli elementi portanti; danni accidentali sproporzionati alla causa che li ha provocati.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

A) RESISTENZA MECCANICA E STABILITA'

1. La sicurezza di una struttura o di una parte di essa è data dalla capacità della stessa di resistere all'azione dei carichi e sovraccarichi statici e dinamici o di altro tipo, con rispetto del prescritto coefficiente di sicurezza sui materiali, senza il manifestarsi di eccessive deformazioni e ciò sia singolarmente per ogni elemento che come comportamento di insieme. Inoltre l'edificio deve essere progettato e costruito in modo che sia in grado di resistere alle azioni verticali e orizzontali, ai momenti torcenti e ribaltanti in caso di eventi sismici secondo la normativa tecnica vigente ed il grado di sismicità.

B) SICUREZZA IN CASO DI INCENDIO

1. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo che in caso di incendio:
 - la capacità portante dell'edificio possa essere garantita per un periodo di tempo determinato;
 - la produzione e la propagazione del fuoco e del fumo all'interno delle opere, o alle opere vicine, siano limitate;
 - gli abitanti possano facilmente lasciare l'opera o essere soccorsi;
 - sia considerata la sicurezza dei mezzi e delle squadre di soccorso.
2. In particolare, ai fini della prevenzione degli incendi nei fabbricati multipiano costituiti da più unità immobiliari, ancorché non soggetti, a nulla osta dei VV.FF, devono essere rispettate, a seconda delle caratteristiche degli stessi, le condizioni di seguito specificate:
 - i vani delle scale e degli ascensori, nonché i relativi accessi e disimpegni, non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere i locali destinati ad abitazione e ad uffici, sono ammesse scale esterne aperte;
 - la struttura portante delle scale ed i pianerottoli devono essere in cemento armato o in materiale con analoghe caratteristiche di resistenza termica. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1,20, salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;

- ogni scala può servire fino ad un massimo di mq.500 di superficie utile coperta per piano e non più di 4 alloggi per piano;
- le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di mattoni pieni; di cm.15 se in cemento armato;
- scale ed ascensori possono arrivare alla cantina solo attraverso zone scoperte e disimpegni aerati direttamente dall'esterno con superficie minima di mq.0,50 e provvisti di porta metallica REI 120 normalmente chiusa;
- ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di un'apertura munita d'infisso apribile eventualmente anche dal soffitto. Scale interne «a pozzo» sono consentite solo in edifici di altezza inferiore a m.14;
- gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali (comprese le coperture) incombustibili. I solai e le coperture sopra garage, locali caldaie, magazzini di deposito di materiale combustibile devono essere in cemento armato o, se in materiale laterizio, con protezione costituita da una soletta in cemento armato di almeno cm.4 di spessore;
- 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 interprete per uffici e simili;
- oltre a quanto sopra specificato, la corrispondenza a tutte le normative di legge in materia.

C) SICUREZZA ELETTRICA

1. L'impianto elettrico deve essere concepito e realizzato in modo da garantire il massimo grado di sicurezza per gli utenti e per gli operatori, nel rispetto della legislazione vigente e delle norme CEI vigenti.

D) SICUREZZA CONTRO LE CADUTE

1. Gli edifici devono essere concepiti e costruiti in modo da evitare cadute involontarie e volontarie. La sicurezza contro le cadute si riferisce all'altezza, alle dimensioni delle eventuali forature, alla resistenza alle spinte orizzontali di parapetti e di barriere di protezione in genere.
2. In particolare i parapetti dei balconi e delle finestre non devono avere un'altezza minore di m.1,00 e non devono poter essere sfondati ed attraversati per un urto accidentale.

E) RESISTENZA MECCANICA AGLI URTI ED ALLO SFONDAMENTO

1. Gli elementi tecnici degli edifici devono resistere ad urti da corpo pesante senza essere traversati, asportati e senza subire distacchi di parti e caduta di frantumi contundenti o taglienti, al fine di salvaguardare la sicurezza degli utenti e la sicurezza da intrusioni di persone.
2. Gli elementi di protezione devono inoltre resistere ad urti da corpo pesante, con riferimento ad esigenze di sicurezza, per evitare cadute involontarie e volontarie.
3. Le coperture, potendo essere praticate da personale specializzato per eventuali riparazioni, devono resistere all'urto di una persona che accidentalmente vi cada sopra.
4. In particolare dovranno essere considerati i seguenti componenti, per i quali si fa riferimento alle norme di seguito elencate:
 - coperture: per lucernari o opere in vetro occorre fare riferimento alle norme UNI 6534, 7697, 7142, 7143, 7172;
 - pareti perimetrali verticali: si veda la norma UNI 9269P ed in caso di vetrate le norme sopracitate;
 - infissi verticali esterni ed interni: vedasi, oltre le norme sopracitate, anche le norme UNI EN 162 e UNI EN 85 che definiscono anche le prove in opera;
 - parapetti: se realizzate in vetro vedasi le norme UNI citate.

F) SICUREZZA DI CIRCOLAZIONE

1. Attitudine a garantire la normale percorrenza senza rischi di cadute per gli utenti, in particolare per quanto riguarda il pericolo di scivolamento.
2. Per i pavimenti di ingresso, pianerottoli e scale interne ed esterne, camminamenti e marciapiedi esterni, e comunque per tutti i pavimenti di percorsi che costituiscono vie di fuga in caso di pericolo di qualsiasi tipo, dovrà inoltre essere valutata l'attitudine a garantire la percorrenza senza rischi di cadute anche in caso di emergenza.

G) PROTEZIONE DALLE INTRUSIONI

1. Gli spazi chiusi di fruizione dell'utenza per attività principale e secondaria devono essere opportunamente protetti dalla possibilità di intrusione di insetti e di animali pericolosi o nocivi.
2. In particolare:
 - le finestre e tutte le aperture di aerazione devono essere rese impenetrabili con griglie o reti;
 - i fori di aerazione di solai e vespai a intercapedine ventilata devono essere sbarrati con reti a maglie fitte;
 - le aperture delle canne di aspirazione e di aerazione forzata devono essere munite di reti a maglie fitte alla sommità delle canne ed in posizione accessibile per i dovuti controlli;
 - le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura;
 - deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature nell'attraversamento delle murature;
 - i cavi elettrici, telefonici, televisivi devono essere posti in canalizzazioni stagne.

H) SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

1. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e le cose, in particolare:
 - devono resistere alla pressione interna e alle sollecitazioni statiche;
 - non vi devono essere rischi di esplosione;
 - deve essere garantito il controllo delle fughe di gas e delle fuoriuscite di fluidi inquinanti o pericolosi;
 - l'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati.

Art. 117. - Classificazione e caratteristiche dei locali

1. I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:
 - a) i locali abitabili od agibili nei quali si svolge la vita o l'attività principale delle persone;
 - b) i locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
2. I locali di cui al punto a) si possono raggruppare nelle seguenti tre categorie:
 - a.1) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, cucine di superficie inferiore a mq.9, posti di cottura;
 - a.2) uffici, studi, sale di lettura, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, di ristorazione, gabinetti medici, banche, istituti di credito;
 - a.3) laboratori tecnico - scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi controlli, vendite; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; altri locali principali diversi dalle categorie a.1 e a.2.
3. I locali accessori si possono raggruppare nelle seguenti tre categorie:
 - b.1) servizi igienici e bagni;
 - b.2) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria a.3, garage e simili;

locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricoli; altri locali accessori diversi dalle categorie b.1 e b.3;
b.3) ripostigli, locali macchine con funzionamento automatico, vani scala.

A) CARATTERISTICHE DEI LOCALI ABITABILI O AGIBILI

1. Per essere abitabili o agibili i locali come sopra descritti debbono avere i requisiti di cui al DM 5.7.1975, in particolare:
 - I locali di categoria a.1 non possono avere una superficie inferiore a:
 - mq.14, se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
 - mq.9, se si tratta di camere da letto singole; ogni alloggio deve essere dotato di un locale di almeno mq.14.
 - I locali di categoria a.2 sono sottoposti alle condizioni contenute nel D.P.R. 303/56, D.Lgs. 626/94 nonché alla delibera regione toscana 273 del 28.06.1994.
 - Le dimensioni minime dei locali di cui alla categoria a.3 sono stabilite in mq. 15 al netto dei vani accessori.
 - L'altezza minima dei locali di categoria a.3 è di m.3,00 in relazione alle attività specifiche, mentre l'altezza minima dei locali di categoria a.1 e a.2 è di m.2,70. Quella dei locali di categoria b.1 - b.2 - b.3 è di m.2,40.
- 2 I locali pubblici o privati aperti al pubblico in difformità dalle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione degli stessi da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, debbono essere dotati di sistemi alternativi di pratica utilizzabilità (campanelli, citofoni, ecc..).
- 3 Per i locali relativi alle strutture ricettive esistenti ed autorizzate si fa riferimento alla L.R. 21.12.1994. n.102.

B) CUCINE (domestiche)

1. Ogni cucina (**di tipo domestico**) deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavaggio con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm.12 di sezione **a servizio della cappa posta sul punto cottura con uscita al tetto** o di altro sistema di areazione riconosciuto idoneo in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.
2. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m.1,60. I pavimenti dovranno essere impermeabili.
3. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq.9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo. Possono essere anche prive di illuminazione ed areazione diretta purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di mq.4.
4. La zona di cottura deve comunicare con un vano di almeno mq.14.

C) BAGNI

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale per servizi igienici, con lato minore \geq a ml. 1,20 e superficie minima di mq.2, provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, wc ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di m.2,00.
2. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno.
3. Per gli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione di quelli esistenti i servizi igienici devono soddisfare i requisiti di accessibilità ed adattabilità di cui al DM 14.6.1989 n.236, nonché quanto indicato nel Disciplinare predisposto dall'Amministrazione Comunale.

D) SCALE

1. Nella costruzione delle scale dovranno essere rispettati i requisiti di cui al DM 14.1.89 n.236 e le norme antincendio, in particolare il dimensionamento delle scale dovrà essere tale da consentire il trasporto di infermi da tutti i piani agibili.
2. La larghezza minima delle scale per edifici unifamiliari non deve essere inferiore a m.0,90, mentre di quelle condominiali di m.1,20.
3. Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce, ambienti di abitazione, cucine, bagni e corridoi.
4. Le presenti disposizioni non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali od a scale occasionali per accedere a soffitte, scantinati o simili.

E) LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA b.2

1. I locali di cui alla categoria b.2, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.
2. Per i locali adibiti a ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni previo parere della ASL, in relazione alle diverse tecniche di allevamento ed alle consuetudini agricole, sempreché conformi alle disposizioni della L.R. n.64 del 14.04.1995 e successive modifiche ed integrazioni.

F) LOCALI ACCESSORI O DI SERVIZIO CATEGORIA b.3

1. I corridoi ed i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore a m.1 ed altezza non inferiore a m.2,40.
2. I ripostigli sono ammessi anche con ricambio d'aria solo dall'interno.
3. I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza illuminazione ed areazione diretta, purché rispettanti le norme di sicurezza.

G) LOCALI INTERRATI E SEMINTERRATI

1. E' consentita la costruzione di vani seminterrati, con altezza massima fuori terra di m.0,70, destinati ad autorimesse.
2. Nei nuovi edifici l'altezza utile interna di detti locali dovrà essere compresa tra m.2,20 e m.2,40.
3. I locali seminterrati possono essere estesi a tutta la superficie di ingombro del fabbricato sovrastante entro il perimetro massimo del piano terra.
4. In presenza di terreni in declivio e quando particolari condizioni tecniche e/o ambientali impediscono la realizzazione dei piani seminterrati con le modalità di cui sopra, è ammessa la costruzione di locali completamente interrati, cioè al di sotto del piano di campagna, ed in adiacenza al fabbricato. La superficie non dovrà essere superiore al 10% di quella coperta consentita. L'accesso ai locali, ad eccezione per le autorimesse, dovrà avvenire direttamente dall'interno del fabbricato principale. Con particolari soluzioni tecniche è ammessa anche l'apertura di porte e/o finestre.
5. Per piano interrato si intende esclusivamente quella parte di fabbricato la cui altezza, fatto da pavimento ad intradosso solaio, si sviluppa interamente sotto l'andamento del piano di campagna sistemato (di progetto) e abbia un fronte libero esterno (per l'accesso dei mezzi) di una superficie massima di 15 mq. Si tratterà comunque di volume interrato anche nel caso in cui, al fine del rispetto della normativa antincendio, sarà necessario prevedere più di un accesso e quindi avere un fronte libero di superficie maggiore.

H) SOTTOTETTI

1. Negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del Regolamento Edilizio i sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza media di ogni vano abitabile sia uguale o superiore a m.2,70 con altezza libera in corrispondenza della imposta del tetto sul lato della gronda non inferiore a m.2,20 salvo quanto eventualmente previsto da norme specifiche del PRG.

2. In caso diverso, gli ambienti sottotetto possono essere destinati soltanto all'uso di cui alla categoria b.3.

I) CHIOSTRINE E CAVEDI

1. I cortili degli edifici nuovi o di edifici esistenti soggetti ad ampliamenti devono essere dimensionati in modo da garantire che la luce libera davanti ad ogni finestra misurata sulla normale di essa, non sia inferiore alla maggiore altezza delle pareti d'ambito, con un minimo di m.8,00.
2. Sono considerati cortili anche gli spazi limitati da tre pareti, qualora ciascuna di esse abbia una lunghezza superiore a m.8,00.
3. Agli effetti di quanto sopra, la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali di ballatoi, balconi e di qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
4. La costruzione di chiostrine, ovvero spazi interni agli edifici aperti in alto per l'intera superficie, è ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di locali di servizio e ripostigli.
5. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m.4,00. La parte bassa deve essere facilmente e permanentemente accessibile dall'esterno per la pulizia e godere di un'adeguata ventilazione naturale. Nelle chiostrine non è ammessa alcuna sporgenza ad esclusione della eventuale gronda del tetto.
6. Chiostrine o cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.
7. Ai fini di un migliore utilizzo del patrimonio edilizio esistente è ammessa la realizzazione di chiostrine all'interno di edifici esistenti al fine di aerare e ventilare latrine, acquai, passaggi e simili ed in nessun caso potranno servire per illuminare stanze di abitazione.

L) PIANO TERRA

1. Il piano terra degli edifici, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai o di solai ambedue ventilati, le cui canalizzazioni protette sbocchino all'esterno.
2. Il piano terreno anche quando sovrasti un locale interrato o seminterrato dovrà essere sopraelevato di un minimo di cm. 8 rispetto al piano di campagna di progetto.
3. Se il piano terra è destinato ad ospitare locale di categoria a.3, sarà sufficiente un vespaio dello spessore minimo di cm.25.
4. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sopra del piano di campagna ed al di sotto del piano di calpestio.

Art. 118. - Requisiti degli edifici esistenti

1. Al fine di utilizzare pienamente il patrimonio edilizio, possono essere autorizzati requisiti minimi diversi da quelli indicati agli articoli precedenti nelle opere di recupero, sia nei casi di situazioni già in atto, sia nel caso in cui il valore formale, ambientale e storico degli edifici non consenta il pieno adeguamento alle condizioni richieste nei casi di trasformazioni e cambio di destinazione d'uso.
2. In tale caso il richiedente la concessione relazionerà in maniera esauriente e chiara i motivi della impossibilità del rispetto dei requisiti minimi e richiederà al Sindaco la deroga degli stessi.
3. Di tale condizione e deroga dovrà darsi atto in sede di rilascio della concessione edilizia.
4. Per quanto riguarda i requisiti necessari per il superamento delle barriere architettoniche vale quanto indicato al 5° comma dell'Art.105, fatte salve le disposizioni relative agli edifici vincolati.

Art. 119. - Dichiarazione di alloggio antigienico o di alloggio inabitabile

1. L'alloggio è da ritenersi antigienico **quando vi sono tracce di umidità non eliminabili con i comuni interventi di manutenzione ordinaria** e quando si presenta privo di servizi igienici propri (W.C., lavabo, vasca o doccia) incorporati nell'alloggio;

2. La dichiarazione di alloggio antigienico viene certificata dal Responsabile del Servizio di Igiene Pubblica previo accertamento tecnico; la certificazione di antigenicità ai fini dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica segue la normativa nazionale e regionale specifica.
3. Il Sindaco, sentito il parere o su richiesta del *Responsabile del Servizio di Igiene pubblica* o di altri Organi tecnici interni od esterni all'Ente, ciascuno per le proprie competenze può dichiarare inabitabile un alloggio o parte di esso per motivi di carattere sanitario o statico.
4. I motivi che determinano la situazione di inabitabilità sono: **la mancanza di conformità al DM del '75.**
5. Un alloggio dichiarato inabitabile deve essere sgomberato con ordinanza del Sindaco e non potrà essere rioccupato se non dopo ristrutturazione e rilascio di permesso di abitabilità, nel rispetto delle procedure amministrative previste.

Art. 120. - Insediamenti industriali. Locali e ambienti di lavoro. Classificazione e caratteristiche.

1. Gli edifici in cui è previsto l'inserimento di attività comportanti la produzione o la trasformazione di beni, la fornitura di servizi, il deposito o la movimentazione di sostanze, sono sottoposti alle disposizioni contenute al titolo II del D.Lgs 626/94 e al D.P.R. 303/56.
2. Le norme si applicano per tutte le nuove costruzioni, le ristrutturazioni, gli ampliamenti, le variazioni di destinazione d'uso e le denunce di inizio attività.
3. Interventi edilizi, variazioni di destinazione d'uso, e inizio attività in fabbricati esistenti ed interventi nei centri storici possono essere ammessi anche in deroga ai presenti indirizzi tecnici quando non sia possibile il pieno rispetto delle condizioni di cui al seguente articolo purché siano garantite, a parere del servizio U.S.L. competente, condizioni di igiene e sicurezza compatibili con l'uso e ne risulti, comunque, un miglioramento delle condizioni preesistenti e non interferiscono con le normali attività di vita quotidiana.

4. **Classificazione dei locali**

I locali degli edifici di cui sopra sono così classificati:

A.1 - Locali di Categoria 1

- Laboratori e locali adibiti ad attività lavorative (ambienti in cui vengono svolte attività industriali, artigianali, commerciali, produttive e di servizi, anche se svolte dal solo titolare).
- Archivi e magazzini con permanenza di addetti (locale adibito a permanenza di merci e materiali vari utilizzato nello svolgimento di servizi logistici, commerciali o altro con permanenza di addetti).

A.2 - Locali di Categoria 2

- Uffici di tipo amministrativo e direzionale ove non si ha esposizione a fattori di rischio chimico e fisico connessi con l'attività;
- studi professionali;
- sale lettura, sale riunioni;
- ambulatorio aziendale/camera di medicazione;
- refettorio;
- locali di riposo.

A.3 - Locali di Categoria 3

- Spogliatoi;
- servizi igienici, WC;
- docce;
- disimpegni;
- magazzini e archivi senza permanenza di addetti, depositi (luoghi destinati a raccogliere e custodire oggetti o merci per convenienza mercantile).

5. **Caratteristiche strutturali dei fabbricati e dei locali adibiti ad attività lavorative**

Caratteristiche dei locali di Categoria 1
altezze

Per i locali di categoria 1 l'altezza min. media deve essere non inferiore a m. 3,00, cubatura non inferiore a mc. 10 per lavoratore, ogni lavoratore occupato in ciascun ambiente deve disporre di una superficie di almeno mq. 2 .

L'altezza netta dei locali si misura dal pavimento all'altezza media della copertura dei soffitti o delle volte.

Caratteristiche dei locali di Categoria 2 e 3

Altezze

L'altezza netta dei locali di **Categoria 2**, salvo norme specifiche, deve essere superiore o uguale a m. 2,70. Per i locali di **Categoria 3** l'altezza media deve essere di m.2,40 e l'altezza minima non deve essere inferiore a m. 2,00. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, devono essere esclusivamente utilizzati a ripostiglio o a servizi con, se possibile, chiusura mediante opere murarie o arredi fissi.

Art. 121. - Norme particolari per i locali destinati ad attività soggetta ad autorizzazione sanitaria.

1. Tutti gli esercizi di produzione, preparazione e confezionamento compresi i piccoli laboratori annessi agli esercizi di vendita o di somministrazione di alimenti e bevande, i depositi all'ingrosso di sostanze alimentari, gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (art.231 TULLSS) devono essere autorizzati ai sensi dell'art.2 della legge 283/62.
2. I requisiti igienici dei locali da destinare a tali attività sono riportati in dettaglio nel Regolamento di Igiene in materia di alimenti e bevande.

Art. 122. - Locali per allevamento e ricovero di animali in zona agricola

1. Gli edifici destinati al ricovero degli animali debbono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione. La contiguità è tollerata per gli edifici esistenti purché: non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazioni; non abbiano aperture nella stessa facciata in cui si aprono finestre di abitazione a distanza minore di m.3; siano ad una distanza non inferiore a m.15 da strade pubbliche. Non sono ammessi locali abitabili sopra le stalle.

Art. 123. - Centrali termiche.

Per le centrali termiche dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nelle apposite leggi e regolamenti di esecuzione vigenti in materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile che si intende utilizzare.

TITOLO VII DISPOSIZIONI FINALI

Art. 124. - Deroghe.

1. La deroga può essere concessa per interventi pubblici o di interesse pubblico o generale da realizzarsi anche a cura dei privati.
2. La deroga può essere concessa esclusivamente per il superamento dei parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze).
3. L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.
3. Ai sensi dell'art 3 della legge 9.1.1989 n.13 le opere finalizzate a favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze (relativamente anche a chiostrine e cavedi) previste dal presente regolamento edilizio anche per gli edifici privati.

Art. 125. - Tolleranze

1. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusivismo le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non eccedano, per singola unità immobiliare, il 2% delle misure prescritte. Tale tolleranza non è applicabile relativamente alle distanze minime tra fabbricati e dai confini e per le misure lineari minime.
2. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge 1089/39 ed in edifici soggetti a vincoli inderogabili.

Art. 126. - Sanzioni

1. *Il mancato rispetto degli obblighi specificamente previsti dal presente regolamento a carico dei soggetti interessati comporta, quando la legge o altri regolamenti comunali non dispongano diversamente, l'applicazione della sanzione amministrativa da lire 100.000 = Euro 51,65 a lire 2.000.000 = Euro 1032,91 a seconda della gravità e comunque in riferimento agli specifici provvedimenti comunali..*

Art. 127. - Modelli di riferimento e fac-simili

1. *Per i procedimenti amministrativi di cui al presente Regolamento Edilizio, è obbligatorio l'uso della modulistica-tipo predisposta dal Comune; è consentito l'impiego di fac-simili, purché riproducano fedelmente l'originale.*

Art. 128. - Diritti di informazione accesso agli atti

1. Dell'avvenuto rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni (asseverazioni) viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio di apposito elenco, con la specificazione del numero di protocollo, del titolare e della località nella quale la costruzione viene eseguita.
2. Chiunque può prendere visione e copia (presso gli uffici comunali a ciò abilitati) della concessione, denuncia inizio attività edilizia, o nulla-osta edilizio e dei relativi atti di progetto.
3. La visione e la copia degli atti sopradetti, qualora richiesta con la citazione degli estremi identificativi di cui al primo comma, avverrà secondo quanto stabilito dallo Statuto e dal Regolamento sul procedimento.

Art. 129. - Norme transitorie e finali. Entrata in vigore

1. Il presente regolamento, divenuta esecutiva la deliberazione consiliare di adozione, entrerà in vigore decorsi 15 (quindici) giorni di pubblicazione all'albo pretorio ai sensi e per gli effetti dell'art. n° 65 comma 4 dello Statuto Comunale.
2. Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi ed ai piani attuativi presentati prima della sua entrata in vigore, nonché alle opere che siano già state autorizzate. Tali progetti e piani attuativi rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina precedente.
3. Sono comunque fatte salve le norme e le previsioni dei piani attuativi già approvati e/o convenzionati prima dell'entrata in vigore del presente regolamento.

REGOLAMENTO EDILIZIO - ALLEGATO

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. (Art. 24. - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria)

ELENCO DEGLI ELABORATI COSTITUENTI GLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI. (Art. 12. - Strumenti urbanistici attuativi.)

PARERI PREVENTIVI

Sono corredati da elaborati tecnici schematici così articolati:

- estratto di PRG vigente e proposta di modifica.
- normativa vigente e proposta di modifica.
- planivolumetria d'insieme indicativa degli elementi compositivi e morfologici della proposta.
- breve relazione sulla compatibilità ambientale e geologica dell'area d'intervento.
- altri elaborati opportuni su richiesta della Commissione Urbanistica tra quelli sottoindicati.

PARERI CONSULTIVI

Sono corredati dagli elaborati tecnici di seguito indicati.

Su tutti questi strumenti si pronunciano la Commissione Urbanistica, la Commissione Edilizia, e la Commissione Edilizia Integrata nel caso essi interessino anche parzialmente aree o fabbricati soggetti a vincoli ambientali, storici o artistici.

Il parere può essere espresso in seduta congiunta nel rispetto delle singole competenze di ogni Commissione e con la presenza dei rappresentanti di ogni altro Ente interessato a pareri obbligatori.

Il Servizio Urbanistico o in alternativa i privati stessi, direttamente, inoltrano gli strumenti attuativi a tutti gli altri enti interessati :

- Azienda Sanitaria Locale;(sempre)
- Amministrazione Provinciale (per i vincoli di competenza);
- Vigili del fuoco (per gli interventi di cui alla L.818/84 soggetti a nullaosta)
- Altri enti (Ferrovie, Autostrade, Enel, e altri, per i relativi vincoli di settore).

1).Piano particolareggiato PP

Deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

A) Stato di fatto:

1. stralcio in scala 1:5.000 del P.R.G., in copia bianconera, sul quale deve essere riportato, a cura del progettista, il perimetro delle aree da includere nel piano;
2. stralcio in scala 1:2000 del P.R.G., in copia bianconera, sul quale, a cura del progettista, debbono essere riportati con idonea perimetrazione i confini di proprietà;
3. estratto catastale con l'indicazione dei limiti di proprietà e quelli dell'area soggetta a P.P. e quella di P.R.G. se diverse;
4. cartografia con indicati gli eventuali vincoli sovraordinati;
5. stato di fatto della zona su rilievo topografico in scala 1:500, aggiornato, quotato, con individuazione:
 - di un caposaldo fisso permanente riferito alle curve di livello;
 - del verde esistente, con rilievo di tutte le specie arboree;
 - delle costruzioni o manufatti di qualunque genere;
 - degli eventuali elettrodotti, metanodotti e relative servitù;
 - della toponomastica;
 - delle opere di urbanizzazione esistenti;
6. documentazione fotografica del terreno, con indicazione dei relativi punti di vista (formato minimo dei fotogrammi cm. 18 x 24) con particolare riferimento a:
 - fabbricati della zona interessata;
 - alberature della zona interessata;

- emergenze e scoscendimenti dei terreni.

B) Progetto:

1. planimetria di progetto, in scala 1:500, indicante:
 - numerazione dei lotti, strade e piazze, debitamente quotate;
 - spazi di verde attrezzato (pubblico, condominiale, privato);
 - eventuali utilizzazioni in sotterraneo e servizi centralizzati;
 - spazi per servizi e per verde attrezzato;
 - spazi pubblici per sosta o parcheggio;
2. sezione e profili in scala 1:500, con l'indicazione:
 - delle tipologie edilizie in scala 1:200 e relative destinazioni d'uso (con particolare riferimento al piano terreno);
 - dei materiali e con le prescrizioni necessarie alla corrispondenza del progetto alle esigenze reali, ambientali e morfologiche;
3. profili schematici, in scala 1:500, delle sezioni trasversali dei terreni, in pendenza e non, con l'indicazione dettagliata dell'area, nella quale dovranno essere indicati:
 - la superficie totale dell'intervento territoriale e fondiario;
 - il volume totale e la superficie utile edificabile;
 - il rapporto massimo di copertura;
 - la superficie di ogni area di uso pubblico;
 - l'entità percentuale delle aree riservate alle diverse destinazioni di uso;
4. schema degli impianti tecnici (acquedotto, gas, fognatura, energia elettrica) con ubicazione delle necessarie cabine e documentazione attestante la reale possibilità di approvvigionamento idropotabile;
5. progetto di massima dell'impianto di illuminazione pubblica, con ubicazione delle necessarie cabine;
6. norme urbanistiche-edilizie per la buona esecuzione del piano particolareggiato;
7. relazione illustrativa e relazione sulla previsione della spesa occorrente per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano;
8. relazione geologica ed analisi geotecnica del terreno redatta secondo le norme vigenti.

Qualora il piano particolareggiato sia di iniziativa privata dovrà precisare inoltre:

- le aree da cedere per urbanizzazione primaria;
- le opere relative all'urbanizzazione primaria;
- le aree da cedere e le opere relative all'urbanizzazione secondaria, secondo le quantità indicate dal presente regolamento;
- la suddivisione in lotti delle aree edificabili e la distribuzione planivolumetrica degli edifici;
- la destinazione di uso degli edifici in tutte le loro parti;
- la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al progetto;
- l'impegno da parte della proprietà, alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano acquisite dall'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2). *Piano di lottizzazione PDL o piano di Comparto*

Il piano di lottizzazione deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

1. stralcio del PRG vigente con l'individuazione della zona oggetto del PDL;
2. stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG concernenti la zona oggetto del PDL;
3. cartografia degli eventuali vincoli sovraordinati;
4. planimetria dello stato di fatto, aggiornata e dotata delle curve di livello, almeno in scala 1:500, del territorio circostante;
5. planimetrie di progetto e profili disegnate su mappa catastale;
6. eventuali norme tecniche di attuazione specifiche del PDL;
7. relazione illustrativa;
8. schema di convenzione, di cui al quinto comma dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n.1150;
9. verifica standard di cui al DM 2.4.1968 n.1444;

10. progetto planivolumetrico dell'intera area, almeno in scala 1:500, con suddivisione in lotti delle aree fabbricabili e con l'indicazione:
 - delle caratteristiche architettoniche, strutturali e tipologiche;
 - delle prescrizioni relative a tutti gli indici urbanistici ed edilizi;
 - delle destinazioni d'uso degli edifici;
11. progettazione di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
12. estratto autentico della mappa catastale di tutte le proprietà interessate;
13. relazione geologica e indagini geotecniche del terreno redatta secondo le norme vigenti.

3). Piano di edilizia economica e popolare PEEP

Il piano per l'Edilizia Economica e Popolare deve contenere i seguenti elaborati tecnici:

1. planimetria del P.R.G. vigente od adottato con l'individuazione della zona destinata all'edilizia economica e popolare;
2. cartografia dei vincoli sovraordinati esistenti;
3. planimetrie e profili, contenenti gli elementi di progetto;
4. elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto;
5. estratto delle Norme Tecniche Attuative per l'esecuzione del piano;
6. relazione illustrativa;
7. verifica localizzata degli standard ai sensi del DM 2.4.1968 n.1444;
8. relazione geologica redatta secondo le norme vigenti;
9. piano finanziario;
10. verifica fabbisogno abitativo.

4). Piano degli insediamenti produttivi PIP

Il piano degli insediamenti produttivi deve contenere oltre gli elaborati tecnici indicati per i piani particolareggiati i seguenti:

1. elenchi catastali delle proprietà da espropriare, con annesso elaborato grafico desunto dalle mappe catastali, in cui siano evidenziate le aree soggette all'esproprio;
2. relazione di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree, per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del PIP e per le opere di urbanizzazione;
3. relazione illustrativa del progetto di PIP;
4. convenzione tipo per l'assegnazione delle aree.

5). Piano di Recupero PDR

Elenco elaborati:

1. analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti preunitari, da altre fonti d'archivio, dalle denunce al nuovo catasto edilizio urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art.8 della legge regionale 21.5.1980 n.59;
2. relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:
 - i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature;
 - servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti ecc.);
 - vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.);
 - vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);
3. descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
 - destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
 - forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
 - struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, ecc.);
 - caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite 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 (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e di quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante idonea perimetrazione, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione di consiglio comunale ai sensi dell'art. 27, titolo 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 m. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate dall'intervento.
 6. planimetria dello stato di fatto alla scala almeno di 1:500, nel quale risultino indicati:
 - orientamento;
 - viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
 - vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - elementi di arredo e degli spazi scoperti;
 - quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;
 7. rilievo dei fronti degli edifici prospettati lungo i principali percorsi, sia veicolari che pedonali;
 8. documentazione fotografica nel formato 13x18, di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico;
 9. relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del PDR e particolarmente:
 - schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - programma di attuazione (metodologie d'intervento, tecniche da impiegarsi, tempi d'esecuzione, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie);
 - relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione Comunale, secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
 10. norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
 - le modalità d'intervento per ciascuna "unità minima". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico generale;
 - allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima";
 - standard di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della legge 6.8.1967 n.765;
 - sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
 - tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - materiali da impiegarsi negli interventi su patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, ecc.;
 - tipo di recinzione da adottare;
 11. relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi ai sensi del D.M. 1.1.1981.
 12. planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 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", 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 la relativa altezza;
 - ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a spazi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali differenziati a seconda dell'uso, in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato;
- 13. rappresentazione, in scala 1:200, dei fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazione urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;
- 14. planimetria quotata, in scala non inferiore a 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 gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione;
- 15. tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizia caratterizzanti il progetto e cioè:
 - superficie d'intervento;
 - superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta, catastalmente individuata;
 - abitanti insediati;
 - superficie di ciascuna "unità minima", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
 - superficie utile e/o volumi totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle superfici e dei volumi di cui all'alinea precedente);
 - superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unità minima" 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 all'alinea precedente);
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria distinta in superficie per strade, parcheggi, verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
 - superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie esistente e di 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";
 - superficie destinata a verde privato;
 - superficie destinata a verde condominiale;
 - superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 legge 6.8.1967 n.765);
- 16. convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale;
- 17. oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano, deve essere presentata una relazione di fattibilità geomorfologica degli interventi, ai sensi del DM 21.1.1981. In particolare, in caso di degrado geofisico per la presenza dei 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;
- 18. domanda di approvazione della proposta di piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, indirizzata al Sindaco contenente:
 - generalità, firma e codice fiscale del richiedente (o dei richiedenti);
 - generalità, firma, codice fiscale e timbro con numero di iscrizione all'albo professionale del progettista;
 - i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.

Alla domanda vanno inoltre allegati:

- nel solo caso in cui il piano di recupero interessi immobili vincolati ai sensi della D.Lgs. 490/99 titolo I (ex L. 1089/1939), copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 23;
- nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della D.Lgs. 490/99 titolo I (ex L. 1497/1939), unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 151 del citato D.Lgs. 490/1999. Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del PDR sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. 2. 11.1979. n. 52.

6). *Programma attuativo di miglioramento agricolo ambientale PAMA*

1. Il programma di miglioramento agricolo-ambientale deve essere presentato al Comune in tre copie e deve contenere:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento dell'attività agricole e/o delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari a migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché al potenziamento delle strutture produttive;
 - d) l'individuazione degli edifici esistenti e da realizzare e delle relative superfici fondiari collegate;
 - e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - f) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.
2. Il programma aziendale di miglioramento agricolo-ambientale è presentato, su appositi moduli, dal titolare dell'azienda, tramite domanda corredata da relazioni e documentazioni tecniche in carta libera, che devono rappresentare la situazione dell'azienda alla data di presentazione del programma stesso, nonché i dati e le linee essenziali degli interventi di miglioramento agricolo-ambientale che si intendono realizzare.
3. Qualora il programma stesso abbia valore di piano attuativo, o nel caso di superamento dei criteri e parametri stabiliti dalla Provincia ai sensi dell'art.4 della legge regionale 14.4.1995 n.64, i documenti da presentare, a firma di professionisti abilitati, devono essere quelli indicati ai punti precedenti a seconda del tipo di strumento.
4. Per gli altri contenuti e gli elaborati a corredo del programma occorre far riferimento al regolamento di attuazione della legge regionale 14.4.1995 n.64 e successive modifiche.

SCHEMA TIPO DI CONVENZIONE URBANISTICA (Art. 22. - Convenzione Urbanistica)

Repubblica Italiana
COMUNE DI PITIGLIANO
Provincia di Grosseto

CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE

L'anno.....Il giorno.....del mese di.....
presso la sede Comunale
Avanti a me Dr.notaio in.....
iscritto al collegio Notarile
senza assistenza di testimoni ai quali comparenti rinunciano di accordo tra loro e con il mio consenso, sono presenti i Signori:
- da una parte:.....
il quale interviene al presente atto esclusivamente nella sua qualità di: Sindaco del Comune di Pitigliano/
-
dall'altra:.....

Premesso

- 1) che il Comune di Pitigliano è dotato di P.R.G. approvato con delibera di.....;
- 2) che in conformità delle norme tecniche di attuazione del PRG, l'edificazione delle aree di cui trattasi è subordinata all'approvazione di un piano di lottizzazione;
- 3) che con deliberazioni n.del e successive, sono stati definiti gli oneri di urbanizzazione a carico dei richiedenti le concessioni edilizie, in adempimento ai disposti degli artt.10 e 11 della Legge n.10 del 28 gennaio 1977 e degli artt.16 e 18 della Legge Regionale n. 41 del 30 giugno 1984;
- 4) che i Signori lottizzanti con istanza presentata in data.....e registrata al n.....di protocollo hanno richiesto l'autorizzazione alla lottizzazione a scopo edificatorio delle aree poste in località per una superficie complessiva di metri quadraticosì distinti in catasto:.....

Le aree indicate in precedenza figurano, distinte dai numeri particellari, nella planimetria catastale scala 1:2000 allegata sotto la lettera che viene riconosciuta conforme all'estratto autentico della mappa rilasciata dal competente Ufficio del Territorio in data

5) che i Signori lottizzanti hanno allegato all'istanza di cui al precedente punto 4 un piano di lottizzazione redatto e firmato dal....., iscritto all'ordine Professionale.....;

6) il piano prevede, sulle aree di cui al precedente punto 4:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e la loro successiva cessione gratuita al Comune, comprese le aree sulle quali insistono;
- b) la cessione gratuita al Comune delle aree per il verde ed il parcheggio pubblico;
- c) la realizzazione dei fabbricati a destinazione civile abitazione.

Il tutto in conformità alle prescrizioni del vigente PRG per le aree di espansione residenziale;

7) tale piano è costituito dai seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa e tecnica, che si allega sotto lettera
- b) n. tavole, che si allegano sotto le lettere
- c) norme tecniche di attuazione, che si allegano sotto la lettera
- d) relazione geologica, che si allega sotto lettera.....;
- e) schema di convenzione, che si allega sotto lettera.....;

8) che il piano di lottizzazione di cui al precedente punto 5, sottoposto all'esame della Commissione Edilizia Integrata in data, ha riportato parere favorevole;

9) che con deliberazione n..... in data è stata autorizzata la lottizzazione oggetto della presente convenzione e sono stati approvati il piano di lottizzazione, lo schema della convenzione medesima ed è stato autorizzato il alla stipulazione.

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto i comparenti

CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:

i lottizzanti, come sopra rappresentati, si impegnano nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Pitigliano a realizzare il piano di lottizzazione in premessa descritto, comprendente un lotto per una volumetria complessiva di metri cubi come da planimetria esaminata, sottoscritta ed allegata al presente atto sotto la lettera ".....", assumendo in proprio e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo i seguenti obblighi e doveri:

A) CESSIONE GRATUITA DELLE AREE PER URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il lottizzante si obbliga per sé e per gli altri aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente a favore del Comune di Pitigliano le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria, previo collaudo.

Per una migliore identificazione di dette aree, si fa riferimento alla planimetria in scala, esaminata, sottoscritta ed allegata al presente atto sotto la lettera ".....", nella quale esse sono colorate in rosso. Il lottizzante dichiara che dette aree sono tutte nella sua piena disponibilità e si impegna ad effettuare gli adempimenti necessari per il passaggio di proprietà al Comune con ogni spesa a suo carico, come sopra stabilito.

B) ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria, previo rilascio della necessaria concessione edilizia a seguito di presentazione di progetto esecutivo, saranno eseguite a cura e spese del lottizzante nonché delle norme tecnico-costruttive prescritte.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà in due fasi distinte e precisamente:

Prima fase

Saranno eseguite:

- rete di doppia fognatura completa di acque bianche e nere;
- opere stradali, consistenti nell'esecuzione di movimenti di terra per l'apertura della pista stradale e della compattazione della medesima a regola d'arte con stesura di idoneo spessore di inerti costituiti da misto di fiume o di cava;
- preparazione per impianto di illuminazione pubblica e la predisposizione dell'alloggiamento delle palificazioni;
- rete dell'impianto idropotabile;

- eventuali predisposizioni per le reti di distribuzione del gas metano, dell'energia elettrica e della rete telefonica.

L'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di questa fase dovrà risultare da apposita attestazione del comune, da rilasciarsi a richiesta degli interessati e previo collaudo effettuato da tecnico diverso dal direttore dei lavori, il quale dichiarerà l'idoneità provvisoria delle opere suddette all'uso cui sono destinate. Alla richiesta dovrà allegarsi il certificato di collaudo delle opere in cemento armato eventualmente presenti.

I lavori relativi alla prima fase delle opere di urbanizzazione primaria saranno iniziati entro il termine di sei mesi dalla data di rilascio della relativa concessione edilizia ed ultimati entro e non oltre il termine di tre anni dalla stessa data.

I lottizzanti comunicheranno al Comune la data dell'inizio lavori nonché il nominativo del direttore dei lavori e dell'impresa esecutrice.

L'area oggetto della lottizzazione sarà opportunamente recintata nei modi e nelle forme dei cantieri edili.

In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile al pubblico sarà installato a cura e spese dei lottizzanti, un cartello segnalatore indicante il nominativo del proprietario/i dell'area, del progettista, del direttore dei lavori e dell'impresa costruttrice.

Seconda fase

Saranno eseguite le restanti opere e precisamente:

- parcheggi pubblici;
- completamento opere stradali di cui alla prima fase (strada di usura della carreggiata, pavimentazione dei marciapiedi previa distesa di misto di fiume o di cava e rifiorimento con inerti a granulometria decrescente quali pietrischetti e graniglia, nonché opere di allacciamento stradali ai singoli lotti);
- impianto di illuminazione pubblica (armature, apparecchi di illuminazione ed allacciamenti necessari a rendere funzionante l'illuminazione);
- impianto di distribuzione dell'energia elettrica, della rete telefonica e del gas metano e allacciamento alle utenze private;
- sistemazione delle aree a verde attrezzato mediante completamento dei movimenti di terra e piantumazione, manti erbosi, siepi e quant'altro risultante dagli elaborati di progetto;
- segnaletica stradale definitiva.

Le opere relative alla seconda fase potranno essere attuate soltanto dopo l'attestazione del Comune relativa all'avvenuta esecuzione delle opere della prima fase e dovranno essere ultimate entro e non oltre i termini di validità di cui all'art.4 della Legge 28 Gennaio 1977 n. 10, comunque entro tre mesi dalla richiesta dell'ultima licenza di utilizzazione.

L'esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere di cui alla seconda fase sarà attestata con la stessa procedura prevista per la prima fase.

C) PASSAGGIO AL COMUNE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

A seguito del collaudo da parte del Comune delle opere riguardanti la seconda fase, il Comune di Pitigliano prenderà in consegna le opere di urbanizzazione primaria realizzate sulle aree cedute in proprietà al Comune stesso.

D) CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

I lottizzanti si obbligano, altresì, per loro e per gli altri aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere gratuitamente, nelle aree limitrofe o adiacenti, le aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella qualità prevista dalle norme vigenti.

E) ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Gli oneri di urbanizzazione secondaria saranno corrisposti al rilascio della concessione edilizia nella misura e quantità prevista dalle norme vigenti al momento del rilascio delle medesime.

F) ULTERIORI IMPEGNI

I lottizzanti si impegnano.....

CAUZIONE

A garanzia degli obblighi e degli oneri assunti col presente atto i lottizzanti..... hanno costituito una cauzione con polizza fideiussoria da attualizzarsi annualmente secondo l'indice I.S.T.A.T., a cura e a spese dei lottizzanti medesimi.

Ciò a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e nella misura comprendente tale relativo importo.

Le spese derivanti dal presente atto ed ogni altra inerente e conseguente, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a totale carico dei lottizzanti. Sono, altresì, a carico dei lottizzanti le spese di contratto relative alla cessione gratuita delle aree destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rappresentante del Comune di Pitigliano come sopra costituito; prende atto delle obbligazioni assunte dai lottizzanti e dichiara che dal giorno di trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari la lottizzazione si intende approvata e autorizzata a tutti gli effetti, salvi ed impregiudicati gli eventuali diritti di terzi.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione, valgono le leggi ed i regolamenti vigenti in materia di edilizia ed urbanistica.

Seguono allegati sotto la lettera "...", il verbale di deliberazione del Consiglio Comunale, e sotto le lettere ".....", "...." e ".....", le planimetrie.

MATERIALI E MODALITA' DA IMPIEGARE NEI LAVORI DI RESTAURO E DELLE CORRISPONDENTI LAVORAZIONI

1.FINALITA' GENERALI DEL RESTAURO CONSERVATIVO

Lo scopo del restauro conservativo è quello del recupero dell'edificio, del quartiere, della città antica, perché, configurano testimonianze di cultura (storiche, architettoniche, ambientali) che debbono essere conservate e trasmesse intatte ai secoli futuri.

La città antica non è però soltanto un patrimonio di bellezza e storia. Essa è anche la parte più autentica (più "vivibile") della città contemporanea. Per questo motivo, che non è soltanto storico e sentimentale, ma anche e soprattutto sociale, la città antica, i quartieri, gli edifici devono essere restaurati, recuperati, infine resi abitabili ed usabili e posti quindi al servizio dell'intera comunità urbana.

2. MODALITA' DI INTERVENTO

Interventi sulle strutture verticali (muri di facciata, muri maestri, divisori, pilastri, colonne)

Nel caso di cedimenti, fondazioni insufficienti, si procederà a sottofondare opportunamente senza demolire le murature in elevazione.

Nel caso di gravi cedimenti e di rotazione di murature fino a un grado di pericolosità e della conseguente necessità della demolizione e ricostruzione, si procederà con questa ultima modalità nel caso di murature non a faccia vista, comunque non ricoperte da decorazioni modellate o pittoriche. Cioè, dopo appurato rilievo misurato, dei partiti architettonici, da smontare previa numerazione (fotografata) si procederà alla demolizione e alla ricostruzione della muratura in condizioni di equilibrio. Sarà eseguita la ricostruzione con materiali della stessa natura e con le sezioni antiche. Di mutato potrà essere il solo impiego di malte diverse dalle antiche.

Nel caso di murature decorate plasticamente o pittoricamente, si procederà (dopo accurati rilievi grafici e fotografici) allo stacco delle decorazioni che, a fine del risanamento murario, saranno riapplicate nella posizione di origine. L'operazione dovrà essere condotta da maestranze specializzate sotto la guida di uno storico dell'arte specialista di grado Universitario o delle Soprintendenze e di un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze.

Nel caso di murature a faccia vista, non si potrà procedere alla demolizione. L'intera operazione sarà condotta col metodo del "cuci e scuci" per piccole partite, in modo da conservare al muro risanato le stesse caratteristiche delle superfici antiche. In tal caso anche la stessa malta di muratura - nelle parti visibili - dovrà essere uguale a quella antica.

Il restauro delle murature a faccia vista in pietra, sia questa del tipo a ricorsi squadri regolari che in opera variamente incerta, può comportare la esecuzione di stilature in malta cementizia non salina, per ottenere una migliore sigillatura dei comenti. In tal caso le stilature non devono in nessun modo sopravanzare dal piano della superficie esterna della muratura ma essere

leggermente incassate tra pietra e pietra, e i cigli dei conci lapidei devono essere accuratamente puliti dai residui eventuali di malta, in modo tale che non ne rimanga alcuna traccia.

Nel caso di inserimenti di strutture in cemento armato o in acciaio o in altri materiali, questi non dovranno essere visibili dall'esterno. Nel caso della formazione di cordoli di coronamento, in cemento armato, questi dovranno essere realizzati nell'interno del muro di facciata, lasciando verso l'esterno una cassaforma della muratura antica, sia pur di minimo spessore.

Interventi sulle strutture orizzontali (volte, archi, solai)

Le volte debbono essere conservate integralmente in tutte le loro caratteristiche. Quando le volte presentano cedimenti dovuti a soprastanti strutture murarie che è impossibile liminare, si provvederà a rimettere in forza la volta mediante opportune cementazioni da eseguire con cementi non salini o con intrusioni di resine epossidiche. Le stesse indicazioni di cui sopra valgono per le strutture ad arco. Le insufficienti statiche presenti nei solai lignei vanno eliminate ricostruendo le parti compromesse utilizzando la stessa tecnica di lavorazione, gli stessi materiali e le medesime rifiniture delle parti che si vanno a sostituire.

Unico trattamento superficiale ammesso per le parti lignee è quello a cera, da applicare dopo accurato e opportuno lavaggio che ne restituisca completamente l'aspetto naturale. Le quote di calpestio dei solai vanno assolutamente rispettate e non possono essere variate per nessuna ragione.

Interventi sui tetti

Per tutti gli edifici del centro storico il rifacimento del manto di copertura dovrà riproporre la tipologia esistente se compatibile con la tradizione storica che prevede l'impiego esclusivo di tegole in laterizio ed in particolare modo tegole piane e coppi, impiegati sia con la disposizione cosiddetta alla toscana, composta di filari di tegole piane con sovrapposti filari concavi in coppi, sia con la disposizione esclusiva di coppi composta da filari concavi e convessi alternati.

E' da escludersi pertanto in modo categorico, salvo casi accertati per edifici di tipologia industriale del passato, l'impiego di tegole in materiale diverso dal laterizio e di tegole piane, ancorchè in laterizio, del tipo marsigliese, olandese, nonché di tegole portoghesi.

Nel caso di rimaneggiamento del manto di copertura tradizionale è obbligatoria la utilizzazione, per quanto possibile, dei medesimi coppi o tegole piane (embrici) esistenti con eventuale inserimento, in maniera alternata e casuale, di nuovi ad integrazione di quelli non recuperabili; negli edifici di particolare pregio storico-architettonico è fatto obbligo di utilizzare materiale di recupero o nuovi fatti a mano.

Interventi sulle scale

Le scale dovranno essere semplicemente restaurate negli elementi deteriorati. Per gli scalini da sostituire dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche di lavorazione antiche. Nel caso di scalini in pietra, di solito in massello, si dovrà ripetere la dimensione antica, cioè il grembiule e la pedata in unico pezzo, con eventuale arrotatura di rifinizione a smeriglio. Fondamentale è l'andamento delle scale la loro pendenza, le caratteristiche delle rampe, il numero degli scalini, i pianerottoli. Tutto ciò dovrà rimanere inalterato. Nel caso di scale "monumentali", gli impianti architettonici con tutte le loro particolarità (rampe, pianerottoli, atri di partenza e di arrivo, gradini, le sene, pilastri, cornici, capitelli, volte, cupolette, ecc.) debbono rimanere inalterati. E' consentito il solo restauro conservativo più stretto.

Ascensori

In concomitanza con il problema delle scale come mezzo di collegamento verticale nell'edificio, si presenta quello di ascensori e montacarichi.

L'installazione di questi impianti è ammissibile alla tassativa condizione che siano collocati in zone di scarsissimo o nullo interesse estetico dell'edificio (zone cosiddette di minore resistenza). Dovranno comunque essere evitate le strutture di extracorsa, quando queste dovessero emergere dai tetti antichi.

Impianti

E' consentita l'installazione di impianti igienico-sanitari, di cucine, di impianti di riscaldamento, alla stessa condizione di cui al paragrafo precedente, e cioè che siano collocati in zone di scarsissimo o nullo interesse estetico dell'edificio (zone cosiddette di minore resistenza).

RISANAMENTO DI MURATURE E DEUMIDIFICAZIONE DI AMBIENTI

Dovendo risanare murature da imbibizioni d'acqua, bisognerà determinare la natura del fenomeno per proporre l'eliminazione.

Quando, avendo provveduto in modo efficace alla protezione dell'edificio dalle acque meteoriche e da quella di falda, permangono infiltrazioni per capillarità, sono da prevedere due distinte operazioni: la prima sulle murature, la seconda sugli ambienti.

Si otterrà il risanamento delle murature tagliando la muratura imbevuta di acqua, orizzontalmente, operando alternamente su piccoli tratti, e per tutto lo spessore del muro stesso. Il taglio viene realizzato con apposite seghe a catena con denti diamantati.

Nella fenditura orizzontale così ottenuta sarà colata resina epossidica. A fine presa della resina si procederà nelle zone non trattate, in modo da conseguire il risanamento del muro per tutta la sua lunghezza.

Il prosciugamento del muro al di sopra del taglio avverrà per semplice ventilazione. Gli ambienti delimitati da un perimetro di muri già risanati, debbono a loro volta essere deumidificati al di sotto del taglio e trattamento sopra descritto.

Si ricorrerà alla formazione di intonaci idrofughi verticali (sui muri) e orizzontali (sopra a massiciata o comunque sotto pavimento). Tali intonaci idrofughi (tipo SIKA simili) verranno a costituire infine una vera e propria vasca immersa in una zona umida.

In definitiva, l'intero ambiente risulterà risanato: dal taglio in su per effetto della separazione epossidica dal taglio in giù per effetto dell'intonaco idrofugato.

INTERVENTI PARTICOLARI

Restauro di intonaci esterni

Gli intonaci esterni, lisciati a mestola, dovranno essere restaurati impiegando le stesse tecniche di esecuzione.

Nel caso di brani di intonaco a mestola ancora recuperabili, questi verranno conservati come testimonianze (come se si trattasse di superfici affrescate). Nella parti mancanti di intonaco a mestola, o dove questo fosse troppo deteriorato, si provvederà (salvo casi particolari come quello descritto nel paragrafo del restauro di edifici di particolare significato storico) ad eseguire quello nuovo, procedendo con la stessa tecnica e con gli stessi materiali (leganti, sabbie delle stesse graniture).

Particolare cura dovrà esplicarsi nei contatti con le decorazioni architettoniche che dovranno rimanere come in e cioè generalmente emergenti rispetto al piano dell'intonaco.

Nei casi cui gli intonaci sono del tipo comune, a fratazzo, non esistono impegni di conservazione salvo che per il colore. Dovranno essere banditi in ogni caso gli intonaci moderni di materie plastiche.

Anche nel caso di intonaci comuni a fratazzo si dovrà curare che le decorazioni architettoniche rimangano emergenti rispetto al fondo intonaco, nella stessa misura originale.

Restauro di intonaci interni

Intonaci interni lisciati a mestola

Negli edifici antichi sono molti frequenti intonacature interne lisciate a mestola. Il restauro deve prevedere il loro ritrovamento, asportando le incrostazioni di imbiancature successive, previa bagnatura e impiego di utensili adatti per non lesionarli. Rimessi in luce gli intonaci antichi superstiti, si provvederà alle loro integrazioni.

Nel caso di intonaci integrati da decorazioni architettoniche, cornici e capitelli pensili in pietra o marmo, si provvederà a ritrovare la "pelle" di questi ultimi con lavaggi e opportune raschiature.

Intonaci interni a fratazzo

Per gli intonaci interni a fratazzo valgono le stesse norme prescritte per gli intonaci esterni.

Intonaci interni a stucco romano

Gli intonaci lisciati a mestola di stucco romano, saranno trattati in modo analogo a quelli in malta comune. Le integrazioni saranno eseguite a stucco con l'impiego di materiali come in origine (bianco spento come legante; polvere di marmo bianco come inerte).

Nel caso di intonaci di stucco romano può darsi che la mano di lisciatura sia stata applicata su sottofondo a regolo. Nelle integrazioni sarà utilizzata la stessa tecnica. Ugualmente le cornici, i capitelli, le lesene, i pilastri, eseguiti in stucco romano, saranno restaurati con la stessa tecnica antica, a mano o a marciamodine, o a modine sciolto (secondo i casi) dopo la pulitura delle incrostazioni.

Restauro di opere in pietra e marmo

Le opere in pietra o marmo, dovranno essere ripulite del solo sporco, a mezzo di semplici lavaggi, senza mai asportare - in nessun modo - quel complesso di colorazioni ed ossidazioni che sono il contributo impresso dal tempo a queste decorazioni architettoniche.

Il restauro di tali opere in marmo o pietra, dovrà ridursi al minimo considerando che anche le abrasioni, le mutilazioni, sono il segno del tempo.

Quando sarà indispensabile qualche integrazione, essa sarà operata con la tassello invisibile. Se le opere in pietra sono eccessivamente logore, si provvederà alla loro sostituzione. In tal caso si eseguiranno i nuovi elementi secondo dimensioni e caratteristiche di esecuzione identiche alle antiche.

Restauro di pavimenti

I pavimenti in pietra degli atrii e dei cortili, nonché, i marciapiedi nei giardini, gli scalini dovranno essere conservati anche se presentano abrasioni e logoramenti dovuti all'uso e al tempo.

Saranno da sostituire quegli elementi che risultassero o mancanti od eccessivamente logorati.

I nuovi elementi, uguali per forma, dimensione e spessore, dovranno presentare le stesse caratteristiche di natura e grana. La lavorazione dovrà essere identica all'antica: sbozzo a subbia (e non segato), rifinitura a scalpello (a mano e non con scalpello pneumatico) sia per quanto riguarda i nastrini che la spianatura o gradinatura. Se gli elementi originali sono martellinati, sarà usata la martellina a denti (mai la bocciarda) dello stesso calibro dell'antica.

Nel caso di nuovi pavimenti in cotto per ripristino di preesistenti pavimenti, si impiegheranno materiali idonei (arrotati da crudo o levigati e calibrati da cotto) e per la messa in opera della malta cementizia di allettamento.

Ogni elemento all'atto della messa in opera sarà unto con malta di grassello in modo che gli stacchi filiformi tra quadrone e quadrone (o campigiana e campigiana) risultino del colore bianco del grassello. Sarà in ogni modo da scartare la tecnica della imboiaccatura di cemento bianco ad elementi già murati e la successiva arrotatura in opera.

Restauro delle imbiancature

Per le imbiancature interne su intonaci al fratazzo, nulla di particolare da osservare, salvo il caso degli ambienti decorati. In tal caso sarà provveduto al restauro ed alle riprese ad opera di maestranze idonee, guidate da un restauratore iscritto negli elenchi delle Soprintendenze, e sentiti i pareri di uno storico dell'arte specialista di grado universitario delle Sovrintendenze. La materia dovrà essere calce, terre ed ossidi. Da scartare pitture idrorepellenti, sintetiche, al quarzo. Da scartare l'esecuzione di imbiancature con l'aerografo.

RESTAURO DI EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO STORICO ED ARTISTICO

Nel caso di edifici di particolare significato storico ed artistico, che presentano tanto nell'impianto architettonico quanto negli spartiti decorativi interni ed esterni un notevole stato di degradazione, quando cioè l'immagine originaria è profondamente mutata ed il tempo vi ha impresso un suo "segno" e, si può dire, una nuova suggestione, allora l'intervento restaurativo deve assumere un indirizzo particolare. Tale indirizzo non può più consistere nel ripristino della parti che il tempo ha logorato e distrutto, ma nella sola "conservazione integrale".

Ciò vale non solo per l'impianto strutturale, ma anche per gli spartiti architettonici e per le decorazioni, scolpite o modellate (ad esempio pilastri e colonne, altari in pietra o stucco, volte decorati da stucchi o dipinti). Sarà cioè da restaurare o ripristinare il solo tetto per consentire all'edificio di sopravvivere, intatto nella sua attuale immagine col segno impressovi dal tempo. Tutti gli spartiti architettonici esterni saranno conservati nello stato in cui si trovano, provvedendo solo a protezioni particolari (ad esempio piccole coperture in lastre di piombo o rame sugli aggetti). Saranno pure conservati nello stato attuale tutti gli spartiti architettonici interni, come colonnati, pilastri, altari (se si tratta di edificio religioso) in pietra, marmo o stucco.

Così pure saranno da conservare eventuali coperture a volta che concludessero vani o addirittura l'intero edificio, nella consistenza attuale. Lo stato di pareti, coperture volte, sarà da conservare integralmente, senza integrazioni o ripristini di nessun genere, salvo i soli interventi per la conservazione degli spartiti decorativi (nel caso di decorazioni modellate a stucco si dovranno eseguire le sole "fermature" ai bordi per impedire cadute delle parti superstite. Eventuali parti scoperte di volte saranno lasciate intatte nello stato in cui si trovano).

Concludendo, l'edificio salvo i tetti di copertura e gli infissi, dovrà rimanere inalterato allo stato attuale. Sarà cioè da scartare la cancellazione dei segni che il tempo ha impresso all'edificio per fargli assumere l'immagine attuale. I procedimenti di rinnovo, finiscono inevitabilmente col dare un edificio nuovo, nel supposto stile di quello antico. Si può ancora aggiungere che l'impegno culturale nell'affrontare un restauro architettonico non differisce da quello di un restauro pittorico.

SCHEMA PROCEDURE PER CONCESSIONE E ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'

TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ed EDILIZIE	CONCESSIONE	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'	
		D.I.A.	AUTORIZZAZIONE
INTERVENTI NUOVA EDIFICAZIONE	SI	Tutte le TRASFORMAZIONI in alternativa alla CONCESSIONE Qualora siano specificatamente DISCIPLINATE Da: Regolamento URBANISTICO Regolamento EDILIZIO Programma integrato D'intervento PIANI ATTUATIVI L.R. 5/95	Solo se sussiste anche una sola delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> • immobili vincolo D.Lgs 490/99 titolo I (ex vincolo 1089/39) • autorizzazione art.151 D.lgs 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39) • disciplina ex art. 6 della L.394/94. • Immobili assoggettati Piani paesistici e Piani di Bacino L. 183/89. • Immobili zona A del D.M.1444/1968 • Se previsto dagli strumenti urbanistici comunali
OPERE DI RBANIZZAZIONE I° E II° NON REALIZZATE DAL COMUNE	SI		
INFRASTRUTTURE E IMPIANTI CON TRASFORMAZIONE PERMANENTE DEL SUOLO INEDIFICATO	SI		
DEPOSITO MERCI / REALIZZAZIONE DI IMPIANTI CON TRASFORMAZIONE DEL SUOLO INEDIFICATO	SI		
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	SI		
ADDIZIONI VOLUMETRICHE NON DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	SI		

OPERE ED INTERVENTI	CONCESSIONE	ATTESTAZIONE DI CONFORMITA'	
		D.I.A.	AUTORIZZAZIONE
OPERE DI REINTERRO e SCAVO NON di ATTIVITA' EDILIZIA	*****	SI	Solo se sussiste anche una sola delle seguenti condizioni: <ul style="list-style-type: none"> • immobili vincolo D.Lgs 490/99 titolo I (ex vincolo 1089/39) • autorizzazione art.151 D.lgs 490/99 (ex art. 7 della L. 1497/39) • disciplina ex art. 6 della L.394/94. • Immobili assoggettati Piani paesistici e Piani di Bacino L. 183/89. • Immobili zona A del D.M.1444/1968 • Se previsto dagli strumenti urbanistici comunali
RECINZIONI con FONAZIONI CONTIBUE	*****	SI	
MURI DI CINTA	*****	SI	
OPERE PERTINENZIALI (COMPRESI PARCHEGGI)	*****	SI	
DEMOLIZIONE NON PER RICOSTRUZIONE	*****	SI	
MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'USO	*****	SI	
MANUTENZIONE ORDINARIA	*****	SI	
MANUTENZIONE STRAORDINARIA	*****	SI	
RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	*****	SI	
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	*****	SI	

MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI E AREE
(ART.1 L.R. 23.5.1994 N. 39 così come modificata dalla L.R. 52/99)

Destinazioni: a) residenziale b) industriale e artigianale c) commerciale d) turistico - ricettivo e) direzionale f) pubblica o di inter.pubb. g) agricola e att. Connesse h) a parcheggio i) verde privato	PROCEDURE PER IL CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO (Art. 42 c.6 L.r. 52/99)					
	D.I.A.	AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	CONCESSIONE EDILIZIA	CERTIFIC. ABITABIL. Art. 10 L. 39/94	ONERI Art. 8 L. 39/94	Comma 2
					Oneri di Urbaniz	Costo di Costruz
CAMBIO D'USO CON OPERE	SI	Sempre immobili Interessati da: - D.Lgs 490/99 titolo I - D.Lgs 490/99 art. 151 - Art. 6 L. 394/91 - Piani paesis. Piani di Bacino - Zone A DM 1444/68 - Se previsto dagli S.U.C.	SI Solo contestualmente a Trasformazioni Urbastiche art.3 c.1 lett.e),f) L.R.52/99	SI	SI	SI
CAMBIO D'USO SENZA OPERE	SI Solo in presenza di P.D.I.F. o di Ordinanza transitoria (art. 6 L.R. 39/94)	IDEM	NO	NO	SI	NO

DOCUMENTAZIONE CONCESSIONE EDILIZIA (Art. 32. - Domanda e procedure per la presentazione)

La domanda dovrà indicare le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario o dell'avente titolo al provvedimento, nonché del progettista e, per quest'ultimo, il numero di iscrizione all'albo professionale di appartenenza.

La domanda deve essere firmata dagli interessati, e qualora trattasi di persone giuridiche, deve essere sottoscritta dall'organo che ne ha la legale rappresentanza.

Alla domanda dovrà essere allegata una dichiarazione sostitutiva di atto notorio attestante la esclusiva proprietà dell'area o l'atto da cui risulti la proprietà dell'immobile oggetto dell'intervento.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dei documenti e degli elaborati necessari alla categoria dei lavori che si intende realizzare, così come disciplinato nei successivi articoli

I disegni, le planimetrie, gli elaborati, che saranno allegati alla domanda dovranno essere presentati in 3 copie, opportunamente piegate nel formato UNI A4 (21 x 29,7) e firmati dal proprietario e dal progettista il quale deve anche apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Dovrà essere allegato alla domanda apposito stampato fornito dall'Amministrazione Comunale, a firma del tecnico progettista, elenco in duplice copia di tutta la documentazione presentata ed allegata al progetto, di cui una copia verrà restituita, vistata dall'Ufficio, all'interessato al momento della presentazione del progetto.

DOCUMENTI A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA (Art. 33. - Documenti a corredo)

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

Domanda in bollo redatta su apposito stampato per le nuove costruzioni, per gli interventi su fabbricati e per le Concessioni Edilizie in sanatoria art. 37 L.r. 52/99 ex art. 13 legge n. 47/85 e per le varianti in corso d'opera disponibili presso l'Ufficio Tecnico Comunale;

Il riferimento allo strumento urbanistico vigente (mappe e norme che interessano direttamente l'intervento) con evidenziata l'area di intervento, compresa la copia della carta dei vincoli;

Estratto della mappa catastale o tipo di frazionamento rilasciato in data non anteriore a sei mesi. Nel caso di discrasia tra stato di fatto e documentazione catastale, il professionista procederà alla redazione di una mappa di aggiornamento, asseverando che quanto descritto corrisponda al reale stato dei luoghi e procedendo al successivo accampionamento;

Una o più planimetrie generali in scale 1:2000 o 1:1000, atte a localizzare l'immobile oggetto dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;

Per gli edifici esistenti oggetto di restauro o risanamento conservativo;

5.1 *Rilievo dello stato di fatto, con la indicazione delle eventuali stratificazioni storiche nonché delle caratteristiche dei materiali delle sia esterne che interne. Il rilievo deve comprendere planimetrie, prospetti, sezioni, relative a tutti i piani ed alle coperture;*

5.2 *Idonea documentazione fotografica a colori in un formato non inferiore a 10x15 relativa sia all'immobile che ai particolari di rilievo sia interni che esterni.*

5.3 *Per gli edifici di particolare interesse, non notificati ai sensi della legge 1089/1939, dovrà essere presentata relazione storica riferita alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo, necessaria a giustificare le scelte ed i criteri adottati nella elaborazione del progetto.*

5.4 *Per gli edifici notificati ai sensi della legge n. 1089/1939 dovrà essere acquisito preventivamente il parere obbligatorio della Soprintendenza ai Monumenti;*

5.5 *Progetto di restauro o di risanamento, con piante, prospetti, e sezioni in scala 1:50 o 1:100, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire da quelle di nuova costruzione, la descrizione dei materiali conservati, o comunque, da impiegare;*

5.6 *La relazione sull'opera progettata che illustri le caratteristiche strutturali e tipologiche ed i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti; per interventi sul patrimonio edilizio esistente deve risultare la compatibilità dell'intervento richiesto con le condizioni fisiche del manufatto, illustrando in particolare le metodologie d'intervento, le eventuali possibilità di recupero e reimpiego dei materiali originari, le tecniche da impiegarsi per sostituzione delle strutture esistenti ed il rapporto con le prescrizioni specifiche degli strumenti di piano vigenti.*

5.7 *Particolari costruttivi e decorativi degli interventi previsti.*

5.8 *Nel caso che l'immobile oggetto dell'intervento sia stato oggetto di condono edilizio (art. 31 e seguenti L. 47/85) dovrà essere indicato il numero di protocollo generale, la data della domanda ed il nominativo del richiedente.*

Per interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e varianti.

6.1 *Una o più planimetrie in scala non inferiore a 1:2000 dello stato dei luoghi dell'area oggetto dell'intervento e dell'intorno.*

6.2 *Idonea documentazione fotografica a colori in un formato non inferiore a 10x15 relativa agli immobili circostanti e alla zona oggetto dell'intervento.*

6.3 *Progetto dell'opera con pianta, prospetti e sezioni in scala non inferiore a 1:100;*

6.4 *Relazione geologica e/o geotecnica, redatta da tecnico abilitato, del terreno di sedime per le opere di nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione e demolizione e ricostruzione, redatte in conformità del D.M. 11.03.1988 e successive modificazioni ed integrazioni.*

6.5 *Relazione dettagliata ed illustrativa dell'intervento con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche, architettoniche, strutturali delle opere, i sistemi tecnologici adottati per i vari impianti.*

6.6 *Pareri e/o nullaosta, se necessari, acquisiti e rilasciati dai seguenti enti prima dell'inizio dei lavori:*

- AUSL di appartenenza se necessario;
- Soprintendenza ai Monumenti per nulla osta D.Lgs. 490/99 titolo I art. 23;
- A.N.A.S.;

- *Provincia di Grosseto per autorizzazione di cui all'art.7 del R.D. 30.12.1923 n. 3267 in caso di terreni sottoposti a vincolo idrogeologico (in alternativa può essere presentata prima del rilascio concessione edilizia);*
- *Vigili del Fuoco;*
- *ENEL per distanze da elettrodotti.*

DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA PER LE DOMANDE RELATIVE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (Art. 34. - Documentazione integrativa per le domande relative a insediamenti produttivi)

La domanda di concessione ed autorizzazione per insediamenti produttivi industriali o artigianali dovrà essere integrata con la seguente documentazione:

1. *idonea documentazione di previsione di impatto acustico;*
2. *relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico dell'attività produttive con specificazione della localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti - sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che di quello esterno - e delle fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissione nocive;*
3. *elenco, composizione, caratteristiche tossicologiche e possibili effetti sull'uomo, sugli animali e sull'ambiente delle sostanze impiegate o comunque presenti nel ciclo, anche come prodotti intermedi;*
4. *elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, radiazioni, polveri, rumori e vibrazioni (per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascuno impianto in condizioni di normale funzionamento);*
5. *indicazione della disposizione degli impianti e delle attrezzature;*
6. *descrizione delle caratteristiche dell'illuminazione naturale ed artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con l'indicazione del numero dei ricambi ora previsti;*
7. *indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e delle superfici disponibili pro-capite;*
8. *notizie sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio;*
9. *quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento.*

ELABORATI RICHIESTI PER LA CONCESSIONE EDILIZIA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE (Art. 35. - Elaborati richiesti)

1) Redazione elaborati grafici progettuali

L'elaborato grafico progettuale, piegato nel formato A/4 (cm. 21 x 29,7) potrà essere composto da un'unica tavola o più tavole numerate, e dovrà essere redatto, di norma, in scala 1:100, salvo diverse prescrizioni o da particolari esigenze progettuali.

*Tutte le tavole dovranno riportare un frontespizio firmato dal tecnico-progettista abilitato e dalla proprietà, nel quale dovrà essere indicato: **Comune di Pitigliano- oggetto dell'intervento - ubicazione - proprietà - tecnico progettista** in scala 1:1000 o 1:2000 con i relativi dati catastali (FG, mappali, subalterni) - **orientamento**.*

In calce al frontespizio dovrà essere lasciato un apposito spazio (cm. 7 x 21) per l'apposizione dei timbri, nullamosta, pareri, ecc. a seconda del tipo d'intervento le tavole dovranno essere composte come sotto riportato:

1.1 - Progetto nuove costruzioni

a) Una o più planimetrie della zona in scala 1:500 - 1:200 con riportato:

- *orientamento, toponomastica, quote altimetriche, riferite alle vie e spazi pubblici adiacenti, e planimetriche del terreno e dei manufatti esistenti ed ogni altro elemento atto a chiarire le modificazioni apportate dall'opera all'ambiente circostante;*
- *dimensioni del lotto;*
- *strade pubbliche e/o private prospicienti il lotto ed i relativi marciapiedi se esistenti, loro denominazione e larghezza, nonché eventuali tracciati di previsione di PRG;*
- *ingombro volumetrico e relative altezze in gronda dei fabbricati circostanti;*
- *distanze dell'edificio in progetto da: confini di zona, resedi ed aree pubbliche (vie, piazze, parcheggi, verde pubblico, ecc.), confini di proprietà, edifici limitrofi e loro pareti finestrate, fabbricati fronteggianti la pubblica via, punti di ripresa fotografici con l'indicazione del numero delle foto, e*

tutto ciò che ulteriormente serve al fine di illustrare correttamente l'inserimento dell'intervento proposto nel contesto esistente;

- *essenze arboree significative, pavimentazioni, accessi passaggi pedonali e carrabili;*
- b)** *Planimetria dimostrativa delle opere di urbanizzazione previste quali strade, fognature, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo eventuale di sezioni e di 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. Devono essere rappresentati i distacchi che l'edificazione deve mantenere, da elettrodotti, metanodotti, fognature, pozzi, acquedotti ecc.;*
- c)** *Tabella dei dati di progetto nella quale dovranno essere indicati:*
 - *dati urbanistici di PRG relativi alla zona omogenea in cui ricade l'immobile oggetto dell'intervento;*
 - *superficie totale ed edificabile del lotto;*
 - *volume ammissibile dal PRG;*
 - *volume totale di progetto e volumi parziali per ogni singola destinazione;*
 - *superficie utile ed accessoria totale di progetto e superfici parziali per ogni singola unità immobiliare.*
 - *superficie totale degli spazi da destinarsi a parcheggi organizzati funzionalmente e superficie parziale per ogni singola destinazione, secondo le prescrizioni di cui all'art.18 della legge n. 765/68 e alla legge 122/89, e loro successive modificazioni ed integrazioni;*
- d)** *Piante, prospetti e sezioni.*

d.1 - Piante

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 planovolumetriche ed altimetriche;*
- *dimensioni delle aperture;*
- *ubicazione degli apparecchi igienici;*
- *ubicazione e caratteristiche di canne fumarie e canne di aerazione forzata;*
- *ubicazione 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 d'ispezione delle acque meteoriche, delle acque di scarico chiare e luride ed eventualmente di quelle industriali e di qualsiasi altro impianto di depurazione, delle condotte interessate fino all'immissione nella fognatura pubblica o altro recapito finale consentito;*
- *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;*
- *particolari costruttivi e decorativi delle facciate e recinzioni.*

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 integrata con altri fabbricati (anche di diversa proprietà) gli elaborati di progetto devono essere estesi anche a questi edifici soprattutto in relazione agli aspetti architettonici e ambientali delle finiture e sistemazioni esterne.

d.2 - Sezioni

Disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed al piano di campagna modificato. Dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne: l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno non meno di due, almeno una trasversale ed una longitudinale.

d.3 - Prospetti

Disegni, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, ivi comprese anche le coperture, completi di riferimenti alle cose circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti.

Disegni, in scala non inferiore a 1:50 e comunque opportuna, dei particolari dei prospetti, con indicazione dei materiali previsti, per ringhiere, infissi, ecc.

- e) Relazione ed elaborati grafici atti a dimostrare il rispetto delle norme di cui alla legge n. 13/89 (eliminazione barriere architettoniche) e successive integrazioni e modificazioni.*
- f) Relazione ed elaborato grafico, quando necessario, come previsto per dimostrazione rispetto ai parametri della legge 122/90 e successive modificazioni.*
- g) In caso di opere complesse di edifici a carattere residenziale, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature collettive e scolastiche, magazzini ecc., delle quali anche accurati disegni non chiariscano tutti i rapporti con l'ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'amministrazione dovrà essere allegata una particolare documentazione, atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico planivolumetrico.*
- h) Nel caso di nuova costruzione a seguito della demolizione totale dell'esistente, occorre, oltre a quanto sopra indicato, anche le piante quotate con l'indicazione della destinazione di ogni singolo vano e le sezioni e prospetti del fabbricato da demolire.*

Nel caso di demolizione di manufatto oggetto di condono edilizio (art. 31 e seguenti L. 47/85) dovrà essere evidenziato con colore verde nelle piante e nelle sezioni delle parti oggetto di condono edilizio.

1.2 - Progetti di intervento edilizio su fabbricati esistenti

(ristrutturazioni, ampliamenti, sopraelevazioni)

- a) Planimetria della zona in scala 1:500 - 1:200
- vedi la precedente lettera a) punto 1.1;*
- b) Planimetria relativa allo stato delle opere di urbanizzazione
- vedi la precedente lettera b) punto 1.1;*
- c) Tabella dei dati di progetto
- vedi la precedente lettera c) punto 1.1;*
- d) Piante, prospetti e sezioni.*

Oltre a quanto richiesto alla precedente lettera d) punto 1.1, occorre presentare i seguenti elaborati grafici progettuali:

d.4 - Elaborati grafici dello stato attuale completo di tutte le piante, prospetti, sezioni, debitamente quotato con l'indicazione anche delle destinazioni di uso di ogni singolo vano.

Il punto di passaggio della sezione, indicato nelle piante, dovrà essere lo stesso sia nello stato attuale che in quello di progetto.

d.5 - Elaborati grafici delle modifiche proposte (sovrapposto), differenziando le strutture esistenti da quelle da demolire (colore giallo o tratteggio obliquo nero) e da quelle di nuova costruzione (colore rosso o campitura nera), completo di tutte le piante prospetti e sezioni.

Nello stato attuale ed in quello di progetto dovranno essere evidenziate con colore verde le zone soggette a richiesta di condono edilizio (art. 31 e segg. della legge n. 47/85).

- e) Elaborato grafico L. 13/89
- vedi precedente lettera e) punto 1.1;*
- f) Elaborato grafico L. 122/89 (se necessario)
- vedi precedente lettera f) punto 1.1;*

N.B.: Per le zone classificate come A o per gli edifici di particolare valore dovranno essere prodotti elaborati in scala di 1/50, con speciale cura per gli elementi di dettaglio e di rilievo significativi, sia esistenti che di nuovo inserimento.

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 gli elaborati grafici dovranno essere prodotti in scala 1:50 con l'integrazione di una documentazione illustrativa dalla quale risultino:

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

– stato di conservazione.

1.3 - Varianti in corso di opera

Gli elaborati grafici dovranno essere relativi a tutti quelli allegati alla concessione edilizia originaria.

In particolare:

a) Grafici relativi allo stato di progetto di concessione edilizia originaria o dell'ultima concessione a variante in corso di opera (STATO APPROVATO della VARIANTE);

b) Grafici delle varianti da apportare (STATO DI PROGETTO della VARIANTE)

c) Grafici dello stato sovrapposto, come specificato dalla precedente lettera d.5) punto 1.2.

d) Elaborato grafico L. 13/89, come specificato dalla precedente lettera e) punto 1.1

e) Elaborato grafico L. 122/89 (se necessario), come specificato dalla precedente lettera f) punto 1.1.

1.4 - Concessioni edilizie in sanatoria - (ai sensi dell'art.13 della legge n. 47/1985)

a) Planimetria di zona in scala 1:500 o 1:200

- vedi la precedente lettera a) punto 1.1;

b) Piante, prospetti e sezioni:

– grafico relativo allo stato licenziato o concessionato, con la indicazione del numero e della data di licenza/concessione edilizia originaria (copia conforme all'originale);

– grafico relativo allo stato attuale, con le modalità di cui alla precedente lettera d.4) punto 1.2.

– grafico relativo allo stato sovrapposto con le modalità di cui alla precedente lettera d.5) punto 1.2.

c) Elaborato grafico L. 13/89 come specificato dalla precedente lettera e) punto 1.1.

d) Elaborato grafico L. 122/89 (se necessario) come specificato dalla precedente lettera f) punto 1.1.

N.B.: nel caso di presenza di opere per le quali è stata inoltrata domanda di condono edilizio (art. 31 e seguenti della legge n. 47/85), le suddette, dovranno essere evidenziate con colore verde. Nel caso in cui alcune opere indicate nell'elaborato grafico di rilievo non possono rientrare nella Concessione Edilizia in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della legge n. 47/85, ma eventualmente siano riconducibili alla fattispecie sanzionatoria di cui all'art. 12 della legge n. 47/85, le stesse dovranno essere evidenziate con colore celeste, richiamate nell'elaborato grafico con lo dicitura: "Opere soggette ad autonoma richiesta di sanzioni ai sensi dell'art. 12 della legge n. 47/85" e dovranno essere oggetto di autonoma e separata richiesta in bollo.

ISTRUTTORIA DOMANDE CONCESSIONI EDILIZIE (Art. 36. - Istruttoria.)

1) Il Servizio Urbanistica comunale istruisce le domande di concessione secondo il seguente iter:

– Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, eventualmente convocando una conferenza dei servizi ai sensi e per gli effetti dell'articolo 14 della legge 241/90 e successive modificazioni. Redige una dettagliata relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la propria valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie.

– Il termine può essere interrotto una sola volta se il Responsabile del procedimento chiede all'interessato, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, integrazioni documentali e decorre per intero dalla data di presentazione della documentazione integrativa.

– In ordine ai progetti presentati e nei casi previsti dal presente regolamento edilizio, il Responsabile del procedimento deve richiedere, entro il termine di cui al primo punto, il parere della commissione edilizia o della commissione edilizia integrata ed acquisisce gli eventuali pareri necessari. Qualora questa non si esprima entro il limite predetto, il Responsabile del procedimento è tenuto comunque a formulare la proposta di cui sopra e redige una relazione scritta al Responsabile del Servizio Urbanistica indicando i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

3) In caso l'interessato non produca le integrazioni documentali entro 90 giorni dalla richiesta, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla sua archiviazione.

**PROCEDURE PER LE
CONCESSIONI, AUTORIZZAZIONI, E LORO VARIANTI**
(Art. 7,8 L.r. 52/99)

	DOMANDA Data di prot.	NOMINA del RESPONSABILE del PROCEDIMENTO
TOTALE	ENTRO 15 GG	Il Responsabile del Procedimento verifica la completezza formale della domanda richiedendo eventuali integrazioni
75 GG	ENTRO 45 GG	Il Responsabile o tecnico incaricato Cura l'istruttoria, Acquisisce i pareri e Redige la relazione con valutazione di conformità e proposta
	ENTRO 15 GG	COMUNICAZIONE RILASCIO CONCESSIONE Al PROPRIETARIO o chi ne abbia TITOLO da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico (art.51, c. 3, della L. 142/90)

CARATTERISTICHE DELL'ATTO DI CONCESSIONE (Art. 37. - Rilascio e caratteristiche dell'atto)

PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE

La comunicazione relativa al rilascio della Concessione Edilizia deve anche contenere, nei casi dovuti, l'importo e le modalità di versamento del contributo di concessione.

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso devono essere specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento (art. 31 legge 17.8.1942 n. 1150).

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e pareri della commissione edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima, in quanto in contrasto con le disposizioni di leggi e regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (art. 31 legge 17.8.1942 n. 1150).

Il documento con il quale viene rilasciata la concessione 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 od autorizzazione con 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 dei pareri espressi dalla C.E./C.E.I. e dalla A.U.S.L. se necessari e degli altri Enti territoriali competenti relativamente ai vincoli sovraordinati esistenti.
5. Gli estremi della proposta del rilascio del provvedimento da parte del responsabile del procedimento.
6. 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 rilascio della Concessione).
7. L'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art.3 della L. 10/77.
8. L'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/77, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale; e gli estremi della convenzione e/o atti autorizzativi.
9. Le destinazioni ammesse e la superficie relativa con riferimento agli elaborati tecnici della concessione.
10. Eventuali speciali condizioni, vincoli o modalità, alla osservanza delle quali è stata subordinata la esecuzione dei lavori.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA PER DOMANDA DI MASSIMA E PARERE PREVENTIVO. (Art. 43. - Richiesta parere preventivo)

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

- a) le generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- b) la descrizione dettagliata dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- c) indicazione sul «carico urbanistico» indotto dall'intervento richiesto, ovvero l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- d) le previsioni di PRG per l'area o edificio in questione e le indicazioni di congruenza o meno dell'intervento con dette previsioni, allegando eventualmente i relativi estratti di PRG;
- e) un programma di attuazione dell'intervento sia nel tempo, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- f) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

PROCEDURE DELLA DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ (Art. 45. - Procedure per la denuncia di inizio attività - Art. 9 Legge regionale 14 ottobre 1999, n. 52))

1. Venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, il proprietario o chi ne abbia titolo, deve presentare la denuncia di inizio attività, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente regolamento edilizio, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie. La denuncia deve essere corredata di opportuni elaborati progettuali (da indicare in allegato).
2. Nel caso di varianti in corso d'opera la denuncia è integrata a cura dell'interessato con la descrizione delle variazioni apportate al progetto depositato; all'integrazione della denuncia si applicano le medesime disposizioni previste per la stessa denuncia.
3. Per le opere ricadenti nell'ambito dell'applicazione del d.lgs 494/96 e successive modificazioni, nella denuncia è contenuto l'impegno a comunicare al comune l'avvenuta trasmissione all'AUSL della notifica preliminare di cui all'art. 11 dello stesso decreto legislativo, attestante anche la redazione del piano di sicurezza. L'inosservanza di detti obblighi impedisce l'inizio dei lavori
4. I lavori debbono essere iniziati non prima di venti giorni e non oltre un anno dal deposito della denuncia di inizio attività, pena la decadenza della medesima. Devono essere ultimati entro il termine massimo di tre anni con l'obbligo, per l'interessato, di comunicare al Comune la data di ultimazione dei lavori.
5. La denuncia di inizio attività comporta ove previsto, la corresponsione del contributo di cui all'art.3 della legge 28.1.1977 n.10.
6. Tutte le denunce di inizio attività sono esaminate dal Responsabile del procedimento, il quale ne verifica la completa rispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie nonché alle limitazioni prescritte. Quando risultano conformi procederà all'archiviazione delle stesse senza ulteriori adempimenti.
7. Ove, entro il termine dei venti giorni previsti per l'inizio dei lavori, sia riscontrata l'assenza, di una o più delle condizioni stabilite, o la non rispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie, il *Responsabile del Procedimento* notifica agli interessati:
 - provvedimento motivato con il quale, evidenziando il contrasto rilevato, si diffida a procedere all'esecuzione delle opere;
 - invito a rimuovere i motivi di contrasto ed a conformare il progetto alla normativa vigente.
8. Qualora sia stato notificato l'invito a conformare il progetto, gli interessati hanno l'obbligo di provvedere in merito entro 30 giorni dalla notifica. Trascorso tale termine la denuncia di inizio attività depositata sarà ritenuta decaduta.

**PROCEDURE PER LE
DENUNCE D'INIZIO D'ATTIVITA' E LORO VARIANTI**
(Art. 9 L.r. 52/99)

	DENUNCIA Data di prot.	IL PROPRIETARIO o chi ne abbia TITOLO presenta: relazione firmata da un professionista, elaborati progettuali per asseveramento conformità urbanistica
TOTALE	ENTRO 20 GG	Il Responsabile del Procedimento verifica la completezza formale della denuncia e la conformità richiedendo eventuali integrazioni
75 GG	INIZIO dei LAVORI (con l'esecuzione degli stessi entro 3 anni)	Con versamento del contributo totale o prima rata concordata (art.25 comma 3 L.r. 52/99)

DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI GRAFICI A CORREDO DELLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA (Art. 46. - Documenti ed elaborati a corredo)

Alla denuncia d'inizio dell'attività deve essere allegata la seguente documentazione firmata sia dal richiedente che dal professionista abilitato:

1. Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, comprovante il titolo legittimante la richiesta;
2. Dettagliata relazione esplicativa degli interventi da eseguire;
3. Relazione e dichiarazione che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al regolamento edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie;
4. Planimetria generale in scala 1:1000 - 1:2000 tesa a localizzare l'intervento da realizzare;
5. Elaborati grafici dello stato attuale, sovrapposto e modificato in scala 1:100 o 1:50;
6. Documentazione fotografica (ove necessaria) formato minimo 10x15;
7. Estratto di P.R.G. adottato e approvato;
8. Estratto catastale
9. Le specifiche autorizzazioni (ove necessarie) in relazione ai vincoli sovraordinati esistenti;
10. Parere per particolari interventi di natura specifica tecnica e per impianti produttivi; (USL, NIP, VV.FF. ecc.)
11. Particolari costruttivi delle eventuali opere se gli interventi riguardano edifici ricadenti in zone omogenee A e B, così come definite dal D.M. 1444/68 o riguardanti edifici o aree vincolate da leggi nazionali, regionali o degli strumenti urbanistici vigenti o adottati.

DOMANDA, PROCEDURE, VALIDITÀ DELL'AUTORIZZAZIONE EDILIZIA (Art. 48. - Domanda, procedure, validità)

1. L'autorizzazione edilizia è rilasciata al proprietario o a chi ne abbia titolo.
2. All'autorizzazione si applicano le procedure previste per la concessione edilizia.

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA CERTIFICAZIONE DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ (Art. 54. - Domanda di abitabilità e agibilità.)

Alla CERTIFICAZIONE di abitabilità ed agibilità attestata da un professionista abilitato unitamente alla conformità con il progetto e con le norme igienico - sanitarie verranno allegati i seguenti documenti:

1. Certificato di collaudo provinciale dei Vigili del Fuoco, oppure dichiarazione del Concessionario che l'impianto installato ha una potenza al focolare, termica inferiore alla 100.000 Kcal/h.
2. Certificato di prevenzione incendi.

3. *Certificato di collaudo delle opere in cemento armato o strutture metalliche, vistato dal Genio Civile oppure Certificato di idoneità statica redatto da un tecnico abilitato, o certificato di rispondenza rilasciato dal Genio civile ai sensi della normativa vigente.*
4. *Copia della denuncia di accampionamento all'U.T.E. con le planimetrie relative alle singole unità immobiliari.*
5. *Certificato Collaudi Impianti oppure dichiarazione di conformità, ai sensi della L.N. 46/90.*
6. *Realizzazione descritta dei materiali usati per l'isolamento termico realizzato con dichiarazione e firma del Progettista, Costruttore e Direttore dei lavori attestante la conformità.*
7. *Dichiarazione di conformità resa ai sensi della vigente normativa per l'impianto termico completa di allegato grafico, relazione dei materiali e certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico professionali.*
8. *Certificato di collaudo per eventuali impianti di sollevamento.*
9. *Autorizzazione allo scarico in fognatura e allacciamento all'acquedotto comunale, oppure certificazione di regolare allacciamento e corretta realizzazione degli impianti idrici e di fognatura rilasciato dallo stesso ufficio.*
10. *Ricevuta di versamento della Tassa di concessioni comunali (da eseguirsi su apposito bollettino di C.C.P)*

MODALITA' E DOCUMENTAZIONE PER COMUNICAZIONE INIZIO LAVORI (Art. 58. - Esecuzione e conclusione dei lavori)

Nella comunicazione di inizio lavori devono essere indicati i nominativi e le relative qualifiche degli operatori incaricati e quindi responsabili della direzione dei lavori, della esecuzione e della sorveglianza.

Alla comunicazione di inizio lavori devono essere allegati:

- *comunicazione degli estremi dell'avvenuto deposito della denuncia dei lavori in cemento armato ai sensi dell'art.4 della legge 5.11.1971 n.1086;*
- *se non inviata precedentemente, documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legge 10/91;*
- *documentazione di previsione di impatto acustico, anche con riferimento all'attività di cantiere.*

DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI ALLACCIAMENTO ALLA FOGNATURA COMUNALE (Art. 101. - Regolamentazione delle acque reflue)

Alla domanda rivolta al Sindaco devono essere allegati, in duplice copia, i seguenti elaborati tecnici:

- *estratto di mappa in scala 1:2000 con l'indicazione in rosso del percorso dei fognoli di raccordo con la fognatura pubblica;*
- *planimetria in scala 1:200 contenente lo schema dell'impianto fognario interno ed esterno del fabbricato con le seguenti specificazioni:*
 - *punto/i di innesto di fognatura pubblica;*
 - *diametri, pendenze e quote dei vari tronchi di fognatura;*
- *particolari dell'opera di allacciamento.*

Nel caso la conduttura dovesse attraversare, per raggiungere l'allacciamento alla condotta comunale, aree di altra proprietà dovrà essere allegato il consenso formale dei proprietari interessati. Nei confronti di questi ultimi nessuna responsabilità potrà comunque derivare al Comune in dipendenza dell'esercizio del servizio.

SPECIE VEGETALI DA UTILIZZARE NELLE PIANTUMAZIONI (Art.107. - Salvaguardia e formazione del verde)

Il criterio ecologico più importante da seguire per la scelta delle specie vegetali da utilizzare negli interventi di piantumazione e nelle sistemazioni a verde di qualsiasi tipo è quello di utilizzare specie locali o stabilmente naturalizzate nel territorio; in tal modo si favorisce non solo il mantenimento degli equilibri naturali all'interno dell'ambiente vegetale, ma anche tra piante e animali tra piante e clima, tra piante e tradizioni colturali. Per questi caratteri queste specie sono anche quelle che più facilmente e più rapidamente raggiungono la maturità e che più difficilmente sono attaccate da malattie e parassiti: conseguentemente esse si presentano come le più economiche per la costituzione di un patrimonio vegetale sano ed abbondante.

Si presenta perciò qui di seguito un elenco delle specie facenti parte della vegetazione propria del territorio di Pitigliano per uso sia degli interventi pubblici che degli interventi privati.

1.1 Alberi a foglia sempreverde

A - Aghifoglie (conifere)

- *cupressus sempervirens pyramidalis e horizontalis* (cipresso)
- *juniperus communis* (ginepro)
- *Pinus pinaster* (pino marittimo)
- *Pinus pinea* (Pino da pinoli)

B - Latifoglie

- *Quercus ilex* (leccio)
- *Quercus suber* (Sughera)

1.2 Alberi a foglia caduca

- *Acer campestre* (oppio, Testucchio)
- *Alnus glutinosa* (ontano)
- *Carpinus betulus* (carpino)
- *Castanea sativa* (castagno)
- *Celtis australis* (bagolaro)
- *Fraxinus excelsior* (frassino)
- *Iglans regia* (noce)
- *Ostrya carpinifolia* (Carpino nero)
- *Populus alba* (Gattige)
- *Populus nigra* (Pioppo nero)
- *Quercus cerris* (Cerro)
- *Quercus* (farnia)
- *Quercus pubescens* (roverella)
- *Quercus robur* (rovere)
- *Salix alba* (salice bianco)
- *Salix aeleagnos* (salice di ripa)
- *Salix purpurea* (salice rosso)
- *Salix trianda* (salice da ceste)
- *Ulmus campestris* (olmo)

1.3 Arbusti a foglia sempreverdi

- *Arbutus unedo* (corbezzolo)
- *Cytisus scoparius* (ginestra dei carbonai)
- *Erica arborea* (scopa da ciocco)
- *Genista germanica* (ginestra spinosa)
- *Ilex aquifolium* (agrifoglio)
- *Laurus nobilis* (alloro)
- *Myrtus communis* (mortella, mirto)
- *Olea oleaster* (olivastro)
- *Phyllirea variabilis* (fillirea)
- *Pistacia Lentiscus* (Lentiso sondrio)
- *Rhamnus alternus* (alaterno)
- *Rosmarinus officinalis* (rosmarino)
- *Ruscus aculeatus* (pungitopo)
- *Sambucus nigra* (smbuco)
- *Spartium junceaum* (ginestra pungente, sparto)
- *Ulex europaeus* (Ginestrone)
- *Viburnum tinus* (lentaggine, viburno, tino)

1.4 Arbusti a foglia caduca

- *Cornus mas* (Corniolo)
- *Cornus sanguinea* (Sanguinella)
- *Corylus avellana* (nocciolo)
- *Crataegus monogina* (Biancospino)
- *Malus Communis silvestris* (Melo selvatico)

- *Prunus avium* (ciliegio selvatico)
- *Prunus spinosa* (prugnolo)
- *Pirus communis pyraeaster* (perastro, pero selvatico)
- *Rosa canina* (rosa selvatica)
- *Sorbus torminalis* (sorbo)

1.5 Piante rampicanti

- *Clematis vitalba* (vitalba, clematide)
- *Clematis flammula* (vitalbino)
- *Hedera Helix* (edera)
- *Lonicera caprifolium* (caprifoglio)
- *Lonicera etrusca* (lonicera etrusca)
- *Lonicera implexa* (lonicera)
- *Smilax aspera* (stracciacabrahce, Smilace)

1.6 Piante erbacee perenni

- *Alyssum argenteum* (alisso argentato)
- *Cistus incanus* (cisto volloso)
- *cistus salviaefolius* (cisto femmina, brentina)
- *Iberis umbellata* (iberide)
- *Stipa pennata* (stipa delle fate)

1.7 Piante erbacee bulbose

- *Crocus biflorus* (zafferano)
- *Crocus vernus* (zafferano selvatico)
- *Gladiolus italicus* (gladiolo dei campi)
- *Iris chamaeris* (Giaggiolo nano)
- *Narcissus poeticus* (fiormaggio)
- *Narcisus tazetta* (Narciso)
- *Romulea columnae* (Romulea)
- *Tulipa silvestris* (tulipano giallo)

2 . Specie vegetali vietate

Nell'elencare le specie vietate sono stati seguiti i seguenti criteri, già enunciati al punto 1.0 nelle linee generali:

- piante estranee, di rapido sviluppo ed enorme diffusibilità a scapito di essenze autoctone;
- piante estranee alla vegetazione ed al clima locali, difficilmente in grado di raggiungere condizioni di sviluppo proprie della specie;
- piante dello stesso genere, ma di specie diversa da quelle tipiche della Regione Toscana.

2.1 Alberi a foglia sempreverde

A - Aghifoglie (conifere)

- *Abies* spp.
- *Araucaria bidwilli*
- *Araucaria imbricata*
- *chamaecyparis* spp.
- *Cryptomeria* spp.
- *Cupressus* spp.: eccetto il *Cupressus sempervirens*
- *Juniperus hibernica*, *horizontalis*, *sinensis*, *virginiana* e sue varietà
- *Larix europaea*
- *Lobocedrus decurrens*
- *Picea* spp.
- *Pinus excelsa*, *insignis*, *austriaca*, *larico*, *montana*, *mugus*, *strobus*, *sylvestris*
- *Sequoia sempervirens*
- *Taxodium distichum*
- *Taxus baccata*, *hibernica*

- Thuia spp.
- Wellingtonia gigante

B - Latifoglie

- Eucalyptus spp.
- Laurus cerasus, glandulosa
- Schinus molle

2.2 Alberi a foglia caduca

- Robinia pseudo - acacia e varietà
- Robinia hispida
- Acacia iulibrissim
- Ajlantus glandulosa
- Cytisus laburnum

2.3. Arbusti ornamentali sempreverdi

- Evonymus japonicus e varietà
- Evonymus pulchellum
- Ligustrum japonicus, ovalium e varietà, sinensis
- Pittoporum tobira e varietà

2.4 Arbusti ornamentali a foglia caduca

- Acer japonicus, negundo e varietà
- Cornus florida, gouchalti, Kousa, sibirica
- Elaegnus angustifolia
- Viburnum spp.: eccetto V. Tinus

3 Norme per le lavorazioni

Nel territorio di Pitigliano le sistemazioni a verde delle zone urbanizzate e delle altre non agricole o boscate, hanno una estensione ovviamente limitata e quindi assumono caratteri condizionanti dell'ambiente generale.

Il problema fondamentale resta quindi la scelta delle specie secondo gli elenchi di cui ai precedenti nn. 1,2.

Le indicazioni seguenti si riferiscono quindi al verde pubblico e privato di nuovo impianto, alle alberature stradali.

3.1 - Criteri per la manutenzione

- Le alberature esistenti negli spazi liberi pubblici e privati devono essere di norma conservate e in occasione di interventi di qualsiasi tipo che lo consentono o in cui sia opportuno le alberature stesse andranno incrementate.
- La protezione delle alberature, degli arbusti e del verde in generale da malattie; la sostituzione in caso di vetustà o di calamità naturali è a carico del proprietario che dovrà provvedervi secondo metodi e tecniche eventualmente decisi d'intesa con esperti e con i competenti uffici del Comune, della Comunità montana, della Provincia, della Regione ecc.
- La manutenzione periodica di prati, siepi, bordure non deve limitarsi alla sfalcatura e al riquadrimento, ma deve riguardare lo strato di terreno d'impianto con periodiche aereazioni, sarchiature, rimozioni di infestanti ecc. in modo da garantire la migliore vegetazione alle specie del prato, delle siepi, delle bordure.
- Nei viali e nei giardini le alberature, specie se d'alto fusto, devono avere al piede una zona di terra o prato libera, possibilmente ampia e comune a più alberi o arbusti: si deve evitare che il piede delle piante sia immediatamente chiuso da pavimentazioni di qualsiasi tipo.
- La potatura delle alberature d'alto fusto, sia pubbliche (viali, parchi) che private deve avvenire solo in periodi adatti.

3.2 Criteri per i nuovi impianti

- Le aree libere previste in qualsiasi intervento devono essere sistemate secondo un progetto che fa parte integrante della richiesta di autorizzazione o di concessione; deve essere accompagnato dal rilievo delle alberature eventualmente esistenti con l'indicazione di eventuali abbattimenti e sostituzioni motivate.

- Il progetto di cui sopra dovrà indicare le essenze per piantumazioni arboree, arbustive e per le cotiche erbacee secondo le indicazioni dei precedenti nn. 1,2.
- Un elemento di carattere generale è la messa in opera e la manutenzione di un tappeto erbaceo perenne che favorisce l'impianto di giovani alberi ed arbusti, permette una migliore regimazione ed assorbimento delle acque piovane, evita gli eccessi di siccità, di gelo ecc.
- Per qualsiasi impianto arboreo o arbustivo si dovrà tenere conto della natura del terreno, della sua eventuale acidità dell'esposizione, del rapporto delle aree libere con fabbricati e con zone impermeabilizzate: vanno calcolate esattamente le portate di acqua piovana massime generate da pavimentazioni, coperture, impermeabilizzazioni di ogni tipo onde evitare rischi alluvionali su terreni pubblici o di terzi.
- Nei viali e in genere nelle sistemazioni di verde negli spazi urbanizzati si deve considerare per ogni specie la giusta distanza dal manto stradale e dalle fondazioni perché le radici non siano di danno: sconsigliate le piante con apparato radicale esteso in superficie (per esempio Pini) e consigliate invece quelle fittonanti (per esempio Cipressi).

