COMUNE DI PIOMBINO



REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI PIOMBINO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 8737/30.7.82
Modificato con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 11487/7.11.83
con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 6948/21.7.86
con Delibera della Giunta Regionale Toscana n. 5273/19.6.89

INDICE

TITOLO I - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I - CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, COMUNICAZIONE

Art. 1 - Oggetto e struttura del Regolamento Edilizio. . . . pag. 11
Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base . . . » 11
Art. 3 - Opere soggette a concessione . . . » 12
Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione . . . » 12
Art. 5 - Pertinenze . . . » 13
Art. 6 - Manufatti a carattere precario . . . » 13
Art. 7 - Opere soggette a comunicazione . . . » 14
Art. 8 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza. . . . » 14
Art. 9 - Domanda di concessione e di autorizzazione . . . » 14
Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione . . . » 14
Art. 11 - Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione. . . . » 16
Art. 12 - Documentazione integrativa per domande relative ad insediamenti industriali ed artigianali . . . » 17
Art. 13 - Concessione Edilizia. Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti . . . » 17
Art. 14 - Concessione Edilizia. Procedure per il rilascio . . . » 17
Art. 15 - Concessione Edilizia. Formalità da adempiere contestualmente al rilascio . . . » 18
Art. 16 - Concessione Edilizia. Caratteristiche . . . » 18
Art. 17 - Concessione Edilizia. Decadenza, termini di inizio e ultimazione dei lavori . . . » 18
Art. 18 - Concessione Edilizia. Pubblicità e visione degli atti . . . » 19
Art. 19 - Autorizzazione. Norme procedurali e caratteristiche dell'atto . . . » 19
Art. 20 - Trasferibilità della concessione e dell'autorizzazione . . . » 20
Art. 21 - Varianti in corso d'opera . . . » 20
Art. 22 - Deroghe . . . » 20

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 23 - Commissione Edilizia. Composizione . . . » 21
Art. 24 - Commissione Edilizia. Nomina. . . . » 21
Art. 25 - Commissione Edilizia. Attribuzioni e compiti . . . » 21
Art. 26 - Commissione Edilizia. Convocazione . . . » 22
Art. 27 - Commissione Edilizia. Funzionamento . . . » 22

TITOLO II - DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE
CAPO I - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 28 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore . . . pag. 22
Art. 29 - Punti fissi di linea e di livello . . . » 23
Art. 30 - Isolamento Termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio dei lavori . . . » 23
Art. 31 - Inizio dei lavori . . . » 23

CAPO II - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 32 - Soggetti responsabili . . . » 23
Art. 33 - Prescrizioni per i cantieri edilizi . . . » 24
Art. 34 - Cautele varie . . . » 24
Art. 35 - Tutela di referti storici ed artistici . . . » 24
Art. 36 - Recinzioni provvisorie . . . » 24
Art. 37 - Strutture provvisorie . . . » 25
Art. 38 - Demolizioni e scavi . . . » 25
Art. 39 - Divieto di ingombrare spazi pubblici . . . » 26
Art. 40 - Obbligo di ripristino . . . » 26

CAPO III - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE

Art. 41 - Vigilanza. Organo competente . . . » 26
Art. 42 - Svolgimento dell'attività di vigilanza . . . » 26
Art. 43 - Vigilanza. Richiesta di visite di controllo . . . » 26
Art. 44 - Provvedimenti sindacali . . . » 26
Art. 45 - Ultimazione degli edifici. Certificato di abitabilità o di servibilità . . . » 26

TITOLO III - OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO
CAPO I - DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46 - Decoro generale . . . » 28
Art. 47 - Estetica degli edifici . . . » 28
Art. 48 - Obblighi di manutenzione . . . » 28
Art. 49 - Volumi tecnici esterni . . . » 29
Art. 50 - Finestre dei sotterranei . . . » 29
Art. 51 - Portici . . . » 29
Art. 52 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti . . . » 29

CAPO II - PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO

Art. 53 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi . . . pag. 29
Art. 54 - Numero civico dei fabbricati . . . » 30
Art. 55 - Lapidi commemorative, stemmi . . . » 30
Art. 56 - Rampe per autoveicoli - uscite della autorimesse . . . » 30
Art. 57 - Aggetti e sporgenze . . . » 30
Art. 58 - Balconi e pensiline . . . » 30
Art. 59 - Chiusure di aree fabbricabili . . . » 30
Art. 60 - Occupazione del suolo e sottosuolo pubblico . . . » 31
Art. 61 - Manomissione del suolo pubblico . . . » 31
Art. 62 - Chioschi ed edicole . . . » 31
Art. 63 - Tutela delle bellezze naturali . . . » 31
Art. 64 - Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale . . . » 31

CAPO III - INSEGNE E PUBBLICITÀ

Art. 65 - Insegne, tabelle, mostre e vetrine . . . » 32
Art. 66 - Cartelli e iscrizioni pubblicitarie . . . » 32
Art. 67 - Tende aggettanti sul suolo pubblico . . . » 32
Art. 68 - Sanzioni per esposizioni abusive . . . » 32

TITOLO IV - CARATTERISTICHE EDILIZIE - IGIENICO SANITARIE

CAPO I - REQUISITI DEI LOCALI

Art. 69 - Classificazione dei locali . . . » 33
Art. 70 - Caratteristiche dei locali di abitazione. Categoria A . . . » 33
Art. 71 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1 . . . » 34
Art. 72 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: scale che collegano più di due piani . . . » 34
Art. 73 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2 (magazzini, autorimesse, ecc.) . . . » 34
Art. 74 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3 (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.) . . . » 35
Art. 75 - Depositi e magazzini . . . » 35
Art. 76 - Uffici e negozi . . . » 35
Art. 77 - Finiture interne . . . » 35
Art. 78 - Soffitti inclinati . . . » 36
Art. 79 - Piani interrati o seminterrati . . . » 36
Art. 80 - Piani terra di edifici di nuova costruzione . . . » 36
Art. 81 - Sottotetti . . . » 36
Art. 82 - Chiostrine e cavedi . . . » 37
Art. 83 - Spazi interni agli edifici . . . » 37
Art. 84 - Abitazioni rurali . . . » 37
Art. 85 - Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti . . . » 37

CAPO II - INDICI EDILIZI

Art. 86 - Indici edilizi e urbanistici . . . pag. 37
Art. 87 - Distanze tra i fabbricati e dai confini . . . » 39

CAPO III - NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 88 - Edifici a destinazione particolare . . . » 41
Art. 89 - Edifici per aziende industriali, commerciali, agricole. . . . » 41
Art. 90 - Edifici pubblici. . . . » 41
Art. 91 - Edilizia scolastica . . . » 41

TITOLO V - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE
CAPO I - FONDAZIONI E MURATURE

Art. 92 - Caratteristiche delle fondazioni . . . » 41
Art. 93 - Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni . . . » 41
Art. 94 - Bonifica delle aree fabbricabili . . . » 42
Art. 95 - Obblighi di evitare ristagni d'acqua . . . » 42
Art. 96 - Murature esterne e tamponamenti . . . » 42
Art. 97 - Isolamento fonico . . . » 42
Art. 98 - Impianti termici . . . » 42
Art. 99 - Impianti speciali . . . » 42
Art. 100 - Impianti elettrici e T.V. . . . » 43

CAPO II - PROVVISTA DI ACQUA POTABILE

Art. 101 - Approvvigionamento . . . » 43
Art. 102 - Dispersori . . . » 43
Art. 103 - Apparecchi di sollevamento . . . » 43
Art. 104 - Modalità costruttive . . . » 43
Art. 105 - Erogazione acqua potabile negli edifici . . . » 44

CAPO III - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

Art. 106 - Smaltimento delle acque bianche . . . » 44
Art. 107 - Smaltimento delle acque nere . . . » 44
Art. 108 - Centrali di sollevamento . . . » 45
Art. 109 - Pozzi neri a tenuta . . . » 45
Art. 110 - Sistemi di sub-irrigazione . . . » 46

TITOLO VI - SANZIONI

Art. 111 - Sanzioni penali . . . . . pag. 48
Art. 112 - Sanzioni amministrative . . . . . » 48
Art. 113 - Sanzioni fiscali . . . . . » 48

TITOLO VII - ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE

Art. 114 - Entrata in vigore del Regolamento edilizio . . . . . » 49
Art. 115 - Disposizioni Transitorie . . . . . » 49
Allegato a) esemplificazioni grafiche del calcolo delle altezze e del volume ai sensi del presente Reg. Edil. (riferimento all'art. 86). » 53
Allegato b) Riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (riferimento artt. 3-4-7) » 59

TITOLO I - NORME DI PROCEDURA E PRESCRIZIONI GENERALI

CAPO I - CONCESSIONE, AUTORIZZAZIONE, COMUNICAZIONE

Art. 1 - Oggetto e struttura del regolamento edilizio

L'oggetto del presente regolamento è la disciplina di ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale urbano ed extraurbano.
I citati interventi sono inoltre disciplinati dagli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 2 - Riferimenti legislativi e normativi di base

Leggi Nazionali

— R.D. 16.3.1942, n. 262 - Codice civile, stralcio.
— L. 17.8.1942, n. 1150, Legge urbanistica, con le integrazioni e modifiche della L. 6.8.1967, n. 765, Legge ponte - D.L. 19.11.1968, n. 1187.
— L. 3.11.1952, n. 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori.
— L. 5.7.1966, n. 517 - Modifica della Legge 3/11/1952 n. 1902.
— DD.MM. 1, 2.4.1968 - Distanza dai nastri stradali e standards urbanistici.
— L. 1.6.1971, n. 291 - Provvedimenti per l'accelerazione di procedure in materia di opere pubbliche ed in materia urbanistica e per l'incentivazione dell'attività edilizia e relativo D.M. 27.7.71.
— L. 2.2.1974, n. 64 - Provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche.
— D.M. 5.7.1975 - Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20.6.1986 relative all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione.
— L. 30.4.1976, n. 373 - Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.
— L. 28.1.77, n. 10 - Norme per la edificabilità dei suoli.
— 3.1.1978, n. 1 - Accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali.
— L. 5.8.78, n. 457 - Norme per l'edilizia residenziale.
— L. 25.3.1982, n. 94 - Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23.1.1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenze in materia di sfratti — testo della legge coordinato con il D.L. 23.1.82, n. 9.
— L. 28.2.1985, n. 47 - Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive.
— L. 8.8.1985, n. 431 - Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27.6.1985, n. 312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Leggi sulla casa

— L. 18.4.1962, n. 167 - Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare, con modificazioni ed integrazioni con L. 21.7.1965, n. 904.
— L. 29.9.1964, n. 847 - Autorizzazione ai comuni e loro consorzi di contrarre mutui per l'acquisizione delle aree ai sensi della L. 18.4.62, n. 167.
— L. 22.10.71, n. 865 - Programmi e coordinamento dell'edilizia pubblica residenziale; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17.8.1942 n. 1150; 18.4.1962 n. 167; 29.9.1964 n. 847 ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale agevolata e convenzionata.

Leggi regionali

— L.R. 3.7.1972, n. 17 - Norme per l'esercizio delle funzioni trasferite o delegate alla Regione dal D.P.R. 15.1.72 n. 8 in materia di urbanistica e viabilità, acquedotti e lavori pubblici di interesse regionale.
— L.R. 19.2.1979, n. 10 - Norme urbanistiche transitorie relative alle zone agricole.
— L.R. 2.11.1979, n. 52 - Sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.
— L.R. 25.1.1980, n. 10 - Modifica della L.R. 2.11.79, n. 52 relativa alla sub-delega ai Comuni delle funzioni amministrative riguardanti la protezione delle bellezze naturali.

— L.R. 30.4.1980, n. 36 - Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.
— L.R. 15.5.1980, n. 53 - Norme per l'esercizio delle funzioni attribuite alla Regione dalle leggi 10.5.76 n.319 e 2.1.79 n. 650 e delega in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.
— L.R. 21.5.1980, n. 59 - Norme per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.
— L.R. 6.12.1982, n. 88 - Disciplina dei controlli sulle costruzioni in zone soggette a rischio sismico.
— L.R. 30.6.1984, n. 41 - Norme regionali di attuazione della L. 28.1.77 n. 10 «Norme per la edificabilità dei suoli» e successive modifiche. Abrogazione della L.R. 24.8.77, n. 60.
— L.R. 29.10.1981, n. 79 - Disciplina e classificazione dei campeggi e dei villaggi turistici.
— L.R. 29.6.1982, n. 52 - Norme per la formazione del sistema delle aree protette dei parchi e delle riserve naturali in Toscana.
— L.R. 17.4.1984, n. 21 - Norme per la formazione e l'adeguamento degli strumenti urbanistici ai fini della prevenzione del rischio sismico, in attuazione dell'art. 20 della legge 10.12.1981 n. 741.
— L.R. 13.8.1984, n. 50 - Delega dell'esercizio delle funzioni regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
— L.R. 13.11.1984, n. 65 - Norme per lo smaltimento dei rifiuti solidi e dei fanghi.
— L.R. 31.12.1984, n. 74 - Norme urbanistiche integrative.
— L.R. 9.4.1985, n. 34 - Legge regionale 30.6.1984 n. 41 - integrazioni e modifiche.
— L.R. 7.5.1985, n. 51 - Prime disposizioni di attuazione L. 47/85 recante norme in materia di controllo attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria opere abusive.
— L.R. 7.5.1985, n. 55 - Integrazioni alla L.R. 30.4.80, n. 36: disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere.
— L.R. 7.5.1985, n. 56 - Norme per l'ampliamento di insediamenti produttivi artigiani.
— L.R. 7.5.1985, n. 57 - Finanziamenti per la redazione e l'attuazione dei piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

* Art. 3 - Opere soggette a concessione

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla concessione da parte del Sindaco. In particolare sono soggette a concessione edilizia le seguenti opere:

1) nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni di fabbricati o prefabbricati di qualsiasi specie e destinazione;
2) interventi sul patrimonio edilizio esistente, di cui alle lettere D) e E) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978 (ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica) così come specificati dalla L.R.T. n. 59/1980;
3) modifiche alla destinazione d'uso comportanti variazioni essenziali di cui all'art. 8 della Legge n. 47/85. Fatte salve eventuali specificazioni derivanti da leggi regionali, sono variazioni essenziali i mutamenti di destinazione d'uso, anche se non accompagnati da esecuzione di opere edilizie, che comportano il passaggio da una categoria d'uso ad un'altra tra quelle definite dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e della L.R. n. 41/84 e di seguito elencate:
   a) residenza
   b) artigianato e industria
   c) rurale
   d) turismo, direzionale e commercio al dettaglio
   e) commercio all'ingrosso
   f) attrezzature pubbliche di interesse collettivo.
4) Opere di urbanizzazione primaria, comprese quelle relative al trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi;
5) Opere di urbanizzazione secondaria;
6) Cappelle e loculi funerari;
7) Costruzioni ed impianti relativi all'esercizio delle attività industriali ed estrattive.

* Vedi allegato b) contenente i riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

* Art. 4 - Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco le seguenti opere:

a) interventi di restauro e risanamento conservativo di cui alla lettera c) dell'art. 31 della Legge n. 457/1978, così come specificati dalla L.R.T. n. 59/1980;

b) interventi di manutenzione straordinaria di cui alla lett. b) dell'art. 31 della Legge n. 457/78, così come specificati dalla LRT n. 59/80;
c) installazione e trasformazione di vetrine che comportano modifiche all'assetto esteriore dell'edificio, insegne, tende esterne, cartelloni pubblicitari o di indicazione permanenti, impianti di illuminazione esterna di carattere permanente che siano prospicienti luoghi pubblici;
d) pozzi per l'estrazione delle acque;
e) opere costituenti pertinenze definite al successivo art. 5 od impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
f) occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di merci a cielo libero;
g) opere di demolizione, reinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
h) modifiche alle destinazioni d'uso, se non accompagnate da esecuzione di opere edilizie, che non comportano variazioni essenziali degli immobili, ove regolamentate dagli strumenti urbanistici;
i) manufatti a carattere precario definiti al successivo art. 6;
l) opere interne definite dall'art. 26 della L. 47/85, quando queste debbano essere eseguite in edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939 o ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della legge n. 1497/1939 e n. 431/85.

* Vedi allegato b) contenente i riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 5 - Pertinenze

Ai fini dell'applicazione del precedente art. 4, lett. E, si considerano pertinenze le opere di seguito elencate, quando queste siano realizzate a servizio di edifici esistenti nell'area di pertinenza degli edifici stessi:
— autorimesse a servizio di edifici esistenti che ne sono sprovvisti, nel limite massimo di un metro quadrato ogni 10 (dieci) metri cubi di costruzione esistente;
— ripostigli e cantinole a servizio di edifici che ne sono sprovvisti, nel limite massimo del 5% del volume della costruzione esistente;
— locali per impianti tecnologici nella misura strettamente necessaria all'esercizio ed alla manutenzione degli impianti stessi;
— sistemazioni delle aree di pertinenza compresa la costruzione di attrezzature a servizio esclusivo degli edifici esistenti (piscine, campi da tennis, aree attrezzate per il gioco) che non determinano aumenti di volume e di superficie coperta;
— pensiline, porticati realizzati in aderenza e ad esclusivo servizio degli edifici esistenti sempreché non comportino aumento della volumetria dell'edificio stesso;
— recinzioni.

In ogni caso le pertinenze dovranno essere eseguite nel rispetto delle norme tecniche di attuazione e degli indici urbanistici del P.R.G.
Ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 26 della Legge 28.2.85, n. 47, si considerano pertinenze anche le autorimesse previste nell'ambito delle nuove costruzioni o di ristrutturazioni di edifici esistenti, sempreché siano comprese tra il limite minimo fissato dall'art. 18 della Legge 6.8.67 n. 765 (un metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione) e il limite massimo di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione.
Non saranno considerate pertinenze le autorimesse, i ripostigli e le cantinole che eccedono le quantità volumetriche e di superficie definite nel presente articolo; in tal caso, sempreché previste dallo strumento urbanistico, si procederà al rilascio della concessione edilizia per l'intera costruzione.
Qualora le pertinenze di cui al presente articolo siano alienate separatamente dall'edificio a cui sono asservite, non potranno essere autorizzate opere analoghe a servizio dell'edificio che ne è rimasto sprovvisto. Qualora tali opere siano consentite dagli strumenti urbanistici, queste saranno sottoposte alla disciplina prevista per le concessioni edilizie.

Art. 6 - Manufatti a carattere precario

Per le esclusive esigenze di cantiere connesse ad opere od interventi per i quali è stata rilasciata specifica con-

cessione o autorizzazione è consentita la costruzione di manufatti a carattere precario, quali depositi per il ricovero dei materiali e dei macchinari, servizi vari per i lavoratori.
Di norma le suddette opere dovranno essere realizzate nell'ambito del perimetro del cantiere. Per opere di particolare rilevanza che interessano vasti ambiti territoriali (quali strade, condotte) potrà altresì essere autorizzata la costruzione di manufatti precari anche in aree non specificatamente destinate dal P.R.G. ed in deroga alle destinazioni d'uso dello stesso.
Per la realizzazione dei manufatti di cui al presente articolo è comunque necessaria l'autorizzazione del Sindaco, la quale sarà rilasciata previa acquisizione di eventuali pareri e nulla-osta, ove richiesti, per il rispetto delle norme d'igiene, di sicurezza, di tutela ambientale e idrogeologica.
Per i precari da realizzarsi in deroga alle destinazioni d'uso del P.R.G. è sempre necessario il parere della Commissione Edilizia.
Le autorizzazioni saranno rilasciate a titolo precario per il solo periodo occorrente per l'esecuzione delle opere principali a cui i manufatti precari sono asserviti. Nell'autorizzazione deve essere specificatamente indicato il termine per la integrale rimozione dei manufatti, salvo eventuali proroghe concesse esclusivamente in rapporto ai tempi di esecuzione dell'opera principale.
I manufatti di cui al presente articolo non integralmente rimossi entro i termini stabiliti nell'atto autorizzativo, saranno ritenuti abusivi e perseguiti ai sensi di legge.
Per particolari ragioni connesse all'entità dei precari da realizzare od alle caratteristiche delle aree interessate dalle costruzioni, il Sindaco può richiedere idonee garanzie, anche finanziarie, per l'integrale ripristino dei luoghi.

* Art. 7 - Opere soggette a comunicazione

Fermo restando che per le opere di manutenzione ordinaria definite dall'art. 31 della L. 457/78 e dalla L.R. 59/80, non è richiesta nessuna autorizzazione, sono soggette a comunicazione al Sindaco le opere interne definite nell'art. 26 della L. 47/85 con le modalità e procedure specificate nello stesso articolo.

* Vedi allegato b) contenente i riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 8 - Interventi ammissibili con procedure d'urgenza

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva solo gli interventi motivati da carattere di straordinaria necessità ed urgenza.
Entro 24 ore deve comunque esserne data comunicazione al Sindaco, mediante lettera raccomandata. La domanda e la documentazione relativa alle opere da eseguire deve essere presentata al Sindaco entro 15 gg. dall'inizio degli stessi.

Art. 9 - Domanda di concessione e autorizzazione

Le domande di concessione e autorizzazione devono essere indirizzate al Sindaco e compilate dal richiedente su apposito modulo rilasciato dal Comune, e corredate oltre che dalla documentazione all'uopo richiesta, da un documento comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta.
Il richiedente dovrà assolvere l'imposta di bollo nei modi di legge.
Le domande devono essere firmate, sin dal momento della presentazione, dal proprietario (o da chi abbia titolo diverso per richiederla) e dal progettista, ove necessario in rapporto alla natura dei lavori da realizzare.

Art. 10 - Documentazione da allegare alla domanda di concessione edilizia

Le domande di concessione devono essere corredate dai documenti richiesti nei successivi commi del presente articolo, in cinque copie, piegati e ridotti in formato

UNI (mm. 297 x mm. 210); bollati in conformità alle disposizioni di legge, nonché da altri elaborati e documenti richiesti dalle leggi e dai regolamenti in vigore.
Alla domanda dovrà essere allegata la quietanza rilasciata dall'Economo Municipale o la ricevuta del vaglia postale attestante l'avvenuto pagamento dei diritti corrisposti a vario titolo e determinati con delibera del Consiglio Comunale o con altri atti amministrativi deliberati da organi competenti.
Per interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono richiesti i seguenti elaborati da allegare alla domanda:

1) planimetria generale orientata della località ricavata dal Piano Regolatore Generale comprendente una zona circostante l'area interessata per una ampiezza non inferiore a m. 200 dal perimetro dell'area stessa;
2) stralcio degli eventuali strumenti attuativi del Piano Regolatore Generale nelle rispettive scale (P.E.E.P., P.L.C., P.P.E., P.I.P., P.P.A.);
3) planimetria generale della località in scala non inferiore a 1:5000 per i centri non urbani;
4) planimetria generale in scala 1:1000 o non inferiore a 1:2000 per il centro urbano con l'ubicazione esatta degli interventi da eseguire; detta planimetria dovrà essere estesa ad una distanza di almeno m. 100 dai confini dell'area interessata che dovrà essere opportunamente evidenziata e quotata;
5) estratto di mappa catastale con l'individuazione della superficie interessata dall'intervento e con l'inserimento esatto dell'opera;
6) planimetria orientata e quotata dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 con l'indicazione della sistemazione delle aree esterne, delle recinzioni, delle aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi nonché ai confini e alle strade esistenti o di P.R.G.
   Rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo ed in genere naturale dell'area di pertinenza del fabbricato;
7) almeno tre fotografie dello stato dei luoghi ante operam. I punti di vista dai quali sono state riprese le fotografie allegate dovranno essere numerati e chiaramente riportati in una delle suddette planimetrie;
8) piante di ogni piano e della copertura comprese le piante dei volumi tecnici al di sopra della copertura in scala non inferiore a 1:100 dettagliatamente quotate con cifre numeriche, con le indicazioni della destinazione d'uso di ogni locale dove dovrà essere riportata la superficie netta e l'area delle aperture. Dovranno altresì essere indicati i materiali della costruzione. Nel caso di fabbricati costruiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali in rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule in scala 1:50;
9) sezioni verticali dettagliatamente quotate di cui una in corrispondenza delle scale. Le sezioni dovranno essere chiaramente indicate sulle piante, nella stessa scala di queste, riferite anche al terreno ed estese fino a comprendere parte dei lotti confinanti o dalle strade con indicato l'andamento originario del terreno.
   Le quote altimetriche dovranno essere riportate su ogni piano e riferite alla quota 0:00 come intersezione del fabbricato con il piano terreno finito o dal marciapiede di progetto. Dovrà inoltre essere indicata l'altezza massima ed ogni altra quota necessaria al calcolo del volume;
10) prospetti di tutte le facciate nella stessa scala delle piante con riferimenti agli edifici circostanti completati con il piano di imposta e del profilo del terreno.
    Con i prospetti dovrà essere indicato il colore e il tipo di finitura esterno, compresa la copertura, e rappresentata la recinzione da realizzare sia sui confini interni che sulle strade;
11) eventuali dettagli dei principali elementi architettonici in scala non inferiore a 1:20;
12) elaborati in scala non inferiore a 1:100 con schema degli impianti idraulici, igienico sanitari e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche compreso il collegamento alla fognatura comunale. Se la zona è sprovvista di fognatura deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto;
13) computo dei volumi, delle superfici e verifica degli indici urbanistici;

14) relazione tecnica ed illustrativa adeguatamente sviluppata secondo l'importanza dell'intervento da realizzare, con particolare riferimento a quanto non è possibile esplicitare graficamente ed ai materiali previsti per le strutture e le finiture. Devono essere indicati il computo dei volumi, delle superfici coperte e dei parcheggi nonché tutti gli altri riferimenti al Piano Regolatore Generale e relativi strumenti attuativi, superfici utili e superfici non residenziali ai sensi del D.M. 10.5.1977 (in G.U. n. 146 del 31.5.1977);
15) perizia giurata relativa al costo di costruzione dell'opera, ove richiesta, ai fini della determinazione del contributo di cui all'art. 3 della Legge 28.1.1977 n. 10;
16) relazione geologica e geotecnica, o quanto stabilito dalle leggi e regolamenti vigenti; questo elaborato deve essere firmato da un tecnico abilitato nelle apposite discipline e regolarmente iscritto all'albo professionale.
17) documentazione tecnica inerente l'impianto termico e l'isolamento termico, redatti in conformità al disposto della legge 373/1976 e relativo D.P.R. 1052/1977 G.U. 6.2.78; essa deve essere firmata, oltre che dal committente, anche dal progettista degli impianti;
18) documentazione tecnica inerente il sistema di allacciamento concordato con l'Azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione di fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate). Il proprietario o il progettista dovranno assumere, presso gli uffici dell'ENEL, adeguate informazioni sulle soluzioni tecniche a cui uniformare il progetto dell'impianto, con particolare riferimento all'ubicazione e dimensione delle cabine MT/BT, al locale contatore, agli impianti termici.
    Questi elementi, precisati con lettera inviata dall'ENEL all'interessato, dovranno essere forniti al Comune prima del ritiro della concessione edilizia;
19) eventuali particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, fotografie, disegni prospettici, plastici, fotomontaggi ritenuti necessari all'esame del progetto.

Il richiedente la concessione deve inoltre dimostrare la destinazione d'uso dell'immobile oggetto dell'intervento.
Per gli altri interventi soggetti a concessione, gli elaborati di cui ai precedenti commi saranno ridotti a quelli necessari per individuare l'ubicazione degli interventi da eseguire, le modalità costruttive, la loro connessione con gli edifici e nell'ambiente stesso, mentre potranno essere richiesti altri elaborati per una maggiore interpretazione della domanda presentata.
In particolare per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere presentato il rilievo dello stato di fatto separato dalla proposta progettuale.
Per costruzioni e impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva la domanda di concessione deve essere corredata dagli elaborati e dalla documentazione prevista dall'art. 4 della L.R. 30.4.80 n. 36 e successive modifiche ed integrazioni.
Le prescrizioni di cui ai commi precedenti valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

Art. 11 - Documentazione da allegare alla domanda di autorizzazione

Per gli interventi soggetti ad autorizzazione la domanda deve essere corredata da:
1) planimetria generale in scala non inferiore 1:5000 con la indicazione dell'opera oggetto dell'intervento da eseguire;
2) almeno tre fotografie dello stato dell'immobile sul quale si intende intervenire;
3) relazione tecnico-illustrativa con l'indicazione del tipo e caratteristiche dei materiali usati e del colore (tramite campione) della tinteggiatura;
4) piante e sezioni in scala 1:100 in ogni caso in cui risultino necessarie per l'esatta identificazione delle opere e degli interventi da eseguire.

Per gli interventi di restauro e risanamento conservativo o per i manufatti di maggior pregio, il Sindaco, anche a seguito di motivato parere dell'ufficio urbanistica comunale, potrà richiedere una documentazione più precisa dei lavori da eseguire e controlli di merito uguali a quelli richiesti per le concessioni edilizie.

Art. 12 - Documentazione integrativa per domande relative ad insediamenti industriali ed artigianali

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

1) relazione descrittiva dettagliata sul ciclo tecnologico delle lavorazioni da effettuarsi, indicante la localizzazione delle eventuali sorgenti inquinanti — sia nei riguardi dell'ambiente di lavoro che di quello esterno — e le fasi in cui potrebbe verificarsi, anche accidentalmente, la liberazione di emissioni nocive;
2) 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;
3) elaborati descrittivi dei sistemi di protezione dell'ambiente di lavoro da prodotti nocivi, polveri, radiazioni, rumori e vibrazioni; per i rumori si dovrà indicare il livello di pressione sonora emessa da ciascun impianto in condizioni di normale funzionamento;
4) rilievo planimetrico della disposizione degli impianti;
5) descrizione delle caratteristiche della illuminazione naturale e artificiale degli ambienti e dei sistemi di aerazione con indicazione del numero di ricambi orari previsti;
6) indicazione del numero di lavoratori presenti per turno e della cubatura e superfici disponibili pro-capite;
7) notizie sui servizi e presidi sanitari e sulle caratteristiche costruttive ed attrezzature dei locali di servizio;
8) quantità di acqua e relative fonti di approvvigionamento;
9) tutta la documentazione prevista dalle leggi e dai regolamenti vigenti in materia di igiene pubblica ed ambientale.

Art. 13 - Concessione edilizia. Procedure per la presentazione delle domande e per l'esame dei progetti

Le domande di concessione devono essere presentate al protocollo generale del Comune, registrate ed inviate al settore urbanistica.

L'Ufficio Edilizia del settore urbanistica istruisce le domande di concessione. Nel caso che la documentazione risulti incompleta, il Sindaco richiede con lettera raccomandata R.R. all'interessato di integrare la domanda con i documenti mancanti, fissando il termine di gg. 30 dal ricevimento della richiesta, decorso il quale l'istanza di concessione sarà archiviata ed il riesame della stessa potrà essere attivato solo in seguito alla presentazione di una nuova istanza da parte dell'interessato.
Conclusa l'istruttoria il Sindaco richiede:

a) il parere dei responsabili dei servizi competenti dell'USL;
b) il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Inoltre, ove previsto da norme legislative e regolamentari vigenti, dovrà essere acquisito il parere dei seguenti organi:

— Soprintendenza ai Monumenti;
— Commissione Beni Ambientali e Ente Delegato per le autorizzazioni di cui alle leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985;
— Ministero per i beni culturali e ambientali;
— Comitato Regionale per l'Inquinamento atmosferico (CRIAT);
— Vigili del Fuoco;
— ANAS;
— Provincia, in ordine al vincolo idrogeologico;
— Settore LL.PP.;
— Servizio attività produttive;
— Consiglio di Quartiere.

Ai sensi delle disposizioni della L.U. 17.8.1942 n. 1150 e successive modifiche e integrazioni, il Sindaco è tenuto a comunicare le proprie determinazioni sulle domande di concessione entro 60 gg. dalla data di presentazione. La richiesta di elementi integrativi interrompe il termine di cui sopra.
Sono fatte salve le norme relative alla legge n. 94/1982.

Art. 14 - Concessione edilizia, procedure per il rilascio

Dopo che la pratica è completa di tutti i pareri necessari il Sindaco comunica al richiedente, mediante notifica o a

mezzo servizio postale con R.R., il nulla-osta al rilascio della relativa concessione con l'importo degli eventuali oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione da versare indicando trenta giorni di tempo dalla notifica o dalla comunicazione postale per dar luogo al pagamento del contributo o della parte di contributo dovuto.
Se entro il termine di trenta giorni indicato con comunicazione notificata o avviso postale il richiedente non provvede ad effettuare gli adempimenti prescritti, la concessione edilizia non sarà rilasciata e per ottenere il rilascio dovrà essere presentata istanza di riesame della pratica edilizia. L'istanza sarà riesaminata alla luce delle eventuali modifiche delle norme urbanistiche ed edilizie o delle variazioni intervenute in materia di oneri di urbanizzazione e dei costi di costruzione.
In alternativa al pagamento immediato degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, gli importi dovuti potranno essere corrisposti secondo le scadenze, modalità, procedure sancite dalle vigenti deliberazioni comunali vigenti al momento del rilascio della concessione edilizia.
Il Sindaco rilascia la concessione a norma dell'art. 4 della legge 28.1.77 n. 10, delle leggi regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 15 - Concessione edilizia. Formalità da adempiere contestualmente al rilascio

Prima del rilascio della concessione da parte del Sindaco, il concessionario deve presentare all'Ufficio Edilizia la ricevuta attestante il versamento presso la Tesoreria del Comune del contributo di cui all'art. 3 della Legge n. 10/77, salvo le ipotesi di esonero disciplinate dalla legge.
Negli interventi di ristrutturazione di edifici qualora si prevede la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti il committente è tenuto a presentare, prima del rilascio della concessione, la documentazione di cui all'art. 19 del Regolamento di Esecuzione della Legge 30 Aprile 1976 n. 373 approvato con decreto del Presidente della Repubblica n. 1052 del 28 giugno 1977.
Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al comma precedente, alla presentazione del progetto di ristrutturazione dovrà essere dichiarato se l'installazione di un impianto termico è prevista contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione o in un secondo tempo.

Art. 16 - Concessione edilizia. Caratteristiche

La concessione edilizia 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 con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima. Una copia di questi elaborati con il visto del Sindaco deve essere restituita al concessionario al momento del ritiro dell'atto e deve essere tenuta a disposizione per i controlli comunali; un'altra copia, analogamente vistata, deve essere conservata presso l'Ufficio Edilizia;
3) l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto di intervento;
4) gli estremi delle autorizzazioni e/o dei nulla-osta di organi esterni all'amministrazione comunale con le eventuali prescrizioni;
5) la data entro la quale debbono essere iniziati e ultimati i lavori;
6) l'entità dei contributi da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della L. 10/77.

Art. 17 - Concessione edilizia decadenza, termini di inizio e ultimazione dei lavori

La concessione edilizia decade:
1) per inutile decorso dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori;
2) quando entrino in vigore nuove prescrizioni edilizie e/o urbanistiche con cui essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio dei lavori stessi;
3) restano salve le cause di decadenza eventualmente previste da leggi speciali.

Il termine di inizio dai lavori — che non può essere superiore ad un anno — è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche del terreno nonché dello stato di urbanizzazione dell'area da edificare.
L'inutile decorso del suddetto termine è causa di decadenza della concessione edilizia. Non è ammessa proroga.
Il concessionario decaduto deve presentare una nuova richiesta di concessione edilizia con il rispetto delle prescrizioni del presente regolamento.
L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato al Sindaco mediante lettera raccomandata.
Dopo tale comunicazione, perché l'ipotesi dell'inizio dei lavori si sia verificata, è necessario che il concessionario proceda alla realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi e di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione; in particolare l'inizio dei lavori comporta il compimento delle seguenti operazioni:

1) allestimento del cantiere, completo di allacciamenti elettrici, di eventuali recinzioni, di installazione di macchine di sollevamento;
2) esecuzione di opere di sterro, di sbancamento e l'inizio delle strutture di fondazione delle nuove costruzioni.

Il termine di ultimazione dei lavori entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, non può essere superiore a tre anni ed è fissato dal Sindaco nell'atto di concessione tenuto conto delle prescrizioni del Programma Pluriennale d'Attuazione, delle caratteristiche dello stato di urbanizzazione del terreno.
Il termine di cui al comma precedente non è prorogabile salvo che sopravvengano a ritardare i lavori durante la loro esecuzione fatti estranei alla volontà del concessionario: in tale ipotesi il Sindaco può concedere una proroga con provvedimento motivato.
La proroga va richiesta prima della scadenza del termine.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito all'atto del rilascio della concessione o in quello stabilito con il provvedimento di proroga, il concessionario decade dalla concessione edilizia e deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata dell'opera.
Il Sindaco può concedere un termine superiore a tre anni per l'ultimazione dei lavori esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Art. 18 - Concessione edilizia. Pubblicità e visione degli atti

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 vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.
Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto 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. 19 - Autorizzazione. Norme procedurali e caratteristiche dell'atto

Le domande di autorizzazione devono essere presentate al protocollo generale del Comune, registrate ed inviate al settore urbanistica.
Le autorizzazioni sono rilasciate dal Sindaco, sentito il parere del Settore Urbanistica comunale. Per gli interventi da attuarsi nelle zone A dell'art. 2 del D.M. 2.4.68 n. 1444 e sugli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 è comunque necessaria l'acquisizione del parere della Commissione Edilizia Comunale. Il parere dell'U.S.L. è richiesto sulle domande di manutenzione straordinaria interessanti impianti o servizi igienico-sanitari od opere che modificano elementi distributivi degli immobili.

È fatta salva la facoltà del Sindaco di sottoporre all'attenzione della Commissione Edilizia domanda di autorizzazione.
Dovranno altresì essere acquisiti, ove richiesto da norme legislative e regolamenti vigenti, i pareri dei seguenti organi:
— Sovrintendenza ai Monumenti;
— Commissione Beni Ambientali e Ente delegato per le autorizzazioni di cui alle leggi n. 1497/1939 e n. 431/85;
— Vigili del Fuoco;
— Lavori Pubblici.
Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni e l'eventuale esame tecnico della commissione edilizia il sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione.
Per gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al sindaco del loro inizio.
Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla L. 1.6.1939 n. 1089, dalla Legge 29.6.1939 n. 1497 e dalla legge 8.8.1985 n. 431.
Per gli interventi di cui all'art. 7, II° comma della legge 94/82, ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma, l'istanza di autorizzazione s'intende accolta qualora il sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa, sempreché tali interventi non debbano essere eseguiti in aree sottoposte ai vincoli previsti dalle Leggi 1.6.1939 n. 1089, 29.6.1939 n. 1497 e 8.8.85 n. 431.
Il termine per l'ultimazione dei lavori soggetti ad autorizzazione è fissato dal Sindaco nell'autorizzazione stessa in ragione della consistenza delle opere da eseguire.
Tale termine non potrà comunque essere superiore a quello fissato per le concessioni edilizie.
Per le nuove costruzioni soggette al regime dell'autorizzazione (pertinenze, locali per impianti tecnologici, manufatti a carattere precario) dovrà altresì essere fissato il termine per l'inizio dei lavori.

Il titolare dell'autorizzazione dovrà provvedere a comunicare al Sindaco, tramite lettera, l'ultimazione dei lavori e, ove previsto, preventivamente l'inizio dei lavori.

Art. 20 - Trasferibilità della concessione e dell'autorizzazione

La concessione edilizia e l'autorizzazione sono trasferibili ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione va richiesta con domanda in carta da bollo cui deve essere allegato, a pena di inammissibilità della domanda stessa, un documento comprovante la proprietà o il titolo legittimante la richiesta; il Sindaco, accertata la legittimità, provvede alla volturazione.
Il trasferimento della concessione non sospende né interrompe il decorso dei termini d'inizio e di ultimazione.

Art. 21 - Varianti in corso d'opera

Qualora si manifesti la necessità di varianti in corso d'opera, gli interessati possono presentare i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.
La determinazione del sindaco sul progetto di variante in corso d'opera si applica nel rispetto delle disposizioni di legge relative ai termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
Alle varianti in corso d'opera si applicano le disposizioni dell'art. 15 della Legge 28.2.85 n. 47.

Art. 22 - Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento e a quelle dei vigenti strumenti urbanistici, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici e di interesse pubblico e nei limiti consentiti dall'osservanza dell'art. 3 della L. 21.12.1955 n. 1357.
L'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 23 - Commissione edilizia. Composizione

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle richieste di concessioni edilizie e, in generale, per i problemi di gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.
La C.E. è formata da:

1) il Sindaco, o un assessore da lui delegato, che la presiede;
2) l'Architetto comunale o tecnico comunale delegato dal Sindaco;
3) l'Ingegnere comunale o tecnico comunale delegato dal Sindaco;
4) un funzionario amministrativo esperto in materie giuridiche dell'edilizia e dell'urbanistica delegato dal Sindaco;
5) il Responsabile del Servizio di igiene pubblica del territorio o altro medico del servizio nominato dal Comitato di Gestione U.S.L.;
6) un ingegnere;
7) un architetto;
8) un geologo;
9) un geometra;
10) un perito industriale;
11) un esperto in materia di urbanistica, pianificazione e assetto del territorio.

L'Architetto Comunale svolge le funzioni di segretario della Commissione e, in caso di assenza, può essere sostituito da altro tecnico comunale, con diritto di voto, nominato dal Presidente della Commissione.
I tecnici comunali incaricati di compiere l'istruttoria sulle pratiche edilizie ed urbanistiche partecipano, senza diritto di voto e con funzioni di relatori, ai lavori della Commissione Edilizia.

Art. 24 - Commissione edilizia. Nomina

La Commissione Edilizia è nominata dal Consiglio Comunale nella prima o in altra successiva seduta e dura in carica lo stesso periodo di tempo del Consiglio Comunale che l'ha eletta.
I componenti di cui ai punti 1, 2, 3, 4, e 5 del precedente art. 23 sono membri di diritto; quelli di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 sono nominati dal Consiglio Comunale su designazione uninominale proposta dai rispettivi organismi rappresentativi.
Il tecnico di cui al punto 11 è nominato dal Consiglio Comunale su proposta della Giunta.
In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito con la stessa procedura della nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.
Saranno considerati dimissionari i membri elettivi che, senza giustificato motivo, risultino assenti per tre sedute consecutive.
I membri eletti saranno rieleggibili dopo almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.
Non possono far parte, contemporaneamente, della commissione edilizia, i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.
I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune; non possono essere dipendenti dell'Amministrazione Comunale.

Art. 25 - Commissione edilizia. Attribuzioni e compiti

La Commissione edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio relativamente:

1) alle domande di concessione edilizia;
2) ai piani attuativi del P.R.G. e relative varianti.

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

— sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto al presente regolamento edilizio, agli strumenti urbanistici vigenti sul territorio comunale, nonché a tutte le norme vigenti in materia;

— sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali urbanistici ed architettonici.

Art. 26 - Commissione edilizia. Convocazione

La Commissione edilizia è convocata nella sua sede abituale, con frequenza almeno mensile, dal presidente. La convocazione è scritta, deve pervenire ai commissari con un congruo anticipo rispetto alla data di adunanza e può riportare l'elenco degli argomenti posti all'ordine del giorno.

Art. 27 - Commissione edilizia. Funzionamento

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia deve intervenire almeno la metà dei componenti e tra di essi vi deve essere obbligatoriamente il presidente.
Le decisioni sono prese a maggioranza dei voti e in caso di parità prevale quello del presidente.
Alle riunioni della Commissione edilizia possono partecipare, senza diritto di voto, esperti invitati dal Sindaco o su richiesta della Commissione Edilizia.
I commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa: possono, a giudizio della Commissione, essere invece chiamati per chiarimenti. Possono, comunque, essere sentiti per chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione. Di questa procedura deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.
L'illustrazione dei progetti sottoposti all'esame della Commissione Edilizia viene effettuata dal tecnico comunale che ha istruito la pratica.
Dall'istruttoria deve essere redatta specifica relazione a firma del tecnico incaricato, da acquisire agli atti della pratica stessa.
I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica del parere espresso e il nominativo degli esperti eventualmente invitati; in caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.
I verbali delle adunanze sono firmati dal presidente, dal segretario della Commissione e dai commissari presenti alla seduta.
Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato in forma sintetica sugli elaborati grafici e relazionali della copia originale della pratica esaminata, i quali dovranno altresì essere firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

TITOLO II - DELL'ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

CAPO I - OPERAZIONI PRELIMINARI

Art. 28 - Comunicazione dei nominativi del direttore dei lavori e del costruttore

Prima di iniziare i lavori il concessionario deve trasmettere al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori e del costruttore con la dichiarazione, da parte di questi ultimi, di accettazione dei rispettivi incarichi.
Il titolare dell'autorizzazione deve adempiere all'obbligazione di cui al comma precedente qualora il tipo di intervento da eseguire comporti la nomina del direttore o l'assuntore dei lavori.
La nomina del direttore dei lavori è comunque necessaria in caso di nuove costruzioni e di opere da eseguirsi su elementi strutturali (orizzontali, verticali e coperture) degli edifici esistenti; è altresì necessaria quando sia espressamente prevista nell'autorizzazione.
Le eventuali sostituzioni del progettista, del direttore dei lavori e del costruttore devono essere preventivamente comunicati al Sindaco con le modalità e procedure di cui sopra.
Il progettista ed il direttore dei lavori devono essere ingegnere o architetto, geometra, perito edile, industriale

o agrario nei casi e nei limiti consentiti dalle disposizioni legislative vigenti in materia; dovranno essere inoltre abilitati all'esercizio della professione ed essere iscritti ai rispettivi albi professionali.
È vietato l'esercizio della libera professione ai tecnici comunali, qualunque sia il rapporto di lavoro o di impiego con l'Amministrazione stessa.
L'autorizzazione potrà essere rilasciata caso per caso nel rispetto delle disposizioni normative vigenti in materia.
Il costruttore deve essere abilitato a tale esercizio secondo i modi previsti dalla vigente legislazione.

Art. 29 - Punti fissi di linea e di livello

Per le opere soggette a concessione il concessionario dovrà richiedere al Sindaco, con domanda scritta, almeno dieci giorni prima dell'inizio dei lavori che il tecnico comunale assista sul posto alla determinazione dei punti fissi di linea e di livello ai quali dovranno subordinarsi le opere stesse e richiedere, ove necessario, che sia fornita l'indicazione delle quote e delle sezioni della fognatura stradale in relazione alla possibilità della immissione delle fognature private in quelle stradali.
Di dette operazioni verrà redatto apposito verbale, in duplice copia, firmato dal tecnico comunale e dal concessionario.
Una copia del verbale dovrà essere tenuta in cantiere per essere esibita ad ogni eventuale controllo.
Appositi picchetti dovranno essere apposti a cura e spese dell'interessato che dovrà fornire il personale ed i mezzi necessari per dette operazioni.

Art. 30 - Isolamento termico. Documentazione da presentare prima della dichiarazione di inizio dei lavori

Per i nuovi edifici, soggetti alla regolamentazione dell'isolamento termico classificati all'art. 3 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977, prima della presentazione della dichiarazione di inizio dei lavori il committente deve depositare presso l'Ufficio Edilizia della Ripartizione Urbanistica la documentazione di cui all'art. 19 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977.

Art. 31 - Inizio dei lavori

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della concessione al Sindaco.
Alla comunicazione inviata deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche.
Qualora i lavori iniziati dovessero essere interrotti il titolare della concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e dispone le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.
Il Sindaco può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata salvo che l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.
Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.
Alle disposizioni di cui ai commi precedenti si deve altresì attenere il titolare dell'autorizzazione amministrativa quando questa sia riferita ad opere per le quali è obbligatoria la dichiarazione di inizio lavori ai sensi del precedente art. 19.

CAPO II - ESECUZIONE E CONDOTTA DEI LAVORI

Art. 32 - Soggetti responsabili

Il titolare della concessione o autorizzazione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle prescrizioni contenute nella concessione o autorizzazione.

Il provvedimento concessorio o autorizzatorio costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alla normativa legislativa e regolamentare in vigore, non esonera altresì le parti interessate all'obbligo di attenersi a detta normativa sotto la loro responsabilità; restano salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Art. 33 - Prescrizioni per i cantieri edilizi

È cantiere ogni luogo dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione o autorizzazione.
Nei cantieri, dove vengono eseguiti lavori soggetti a concessione, salvo si tratti di interventi scarsamente rilevanti, dovrà essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati:
— il nome, il cognome del titolare della concessione;
— il nome, il cognome ed il titolo del progettista e del direttore dei lavori;
— il nome e il cognome dell'assuntore dei lavori o la denominazione o ragione sociale dell'impresa esecutrice;
— la data e il numero della concessione;
— la destinazione d'uso dell'immobile;
— la data entro cui devono essere iniziati e ultimati i lavori.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali l'originale o copia con la dichiarazione di conformità agli originali apposta dagli Uffici Comunali, della concessione o autorizzazione, dei disegni di progetto, dei documenti di cui all'art. 5 della legge 5.11.1971 n. 1086 e di ogni altro documento o autorizzazione eventualmente necessari.
In ogni cantiere di lavoro, per il periodo di tempo necessario all'esecuzione dell'opera, il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori, servizi igienici, acqua ad uso potabile e dovranno comunque rispettarsi le norme igienico-sanitarie previste dal D.P.R. 19.3.1956 n. 303.
La documentazione relativa agli adempimenti di cui al comma precedente dovrà essere presentata unitamente alla richiesta di concessione o autorizzazione.

Art. 34 - Cautele varie

Nell'esecuzione delle opere edilizie l'esecutore dovrà adottare, sotto la propria ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, comprese quelle relative alle opere in conglomerato cementizio semplice e armato e alla prevenzione incendi.

Art. 35 - Tutela di reperti storici ed artistici

Se nell'esecuzione di opere edilizie o di scavi si fanno ritrovamenti di presunto interesse storico, artistico o archeologico si dovrà dare immediatamente avviso al Sindaco e si dovranno sospendere i lavori al fine di lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le disposizioni legislative vigenti in materia.

Art. 36 - Recinzioni provvisorie

Il luogo destinato ai lavori da eseguire deve essere chiuso con materiale idoneo e di aspetto decoroso lungo i lati prospicienti le vie e gli spazi pubblici salvo che:
— si tratti di opere di scarsissima entità o da eseguirsi nei piani superiori di un fabbricato, nei quali casi il proprietario o l'esecutore dei lavori dovrà porre in opera convenienti segnali che saranno da apparisCente avvertimento per i passanti;
— in caso di evidente intralcio al pubblico transito, l'Amministrazione Comunale non possa permettere che venga ingombrata con la recinzione provvisoria alcuna parte del suolo pubblico, nella quale ipotesi il costruttore dovrà provvedere sulla base delle prescrizioni impartite dai competenti Uffici Comunali.

Quando non sia permessa o sia superflua la recinzione, il primo ponte di servizio sul pubblico passaggio dovrà essere costruito ad una altezza tale che il punto più bas-

so della sua armatura disti dal suolo non meno di 4,50 metri se invade la sede stradale, non meno di 2,40 metri se entro la larghezza del marciapiede e dovrà essere eseguito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.
Salvo l'osservanza delle disposizioni di legge e regolamenti vigenti in materia i ponti di servizio, le incastellature ecc., devono avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità pubblica e dei lavoratori, impedire la caduta dei materiali ed evitare danni e molestie a terzi ed alla pubblica viabilità.
Le recinzioni provvisorie, che devono essere eseguite prima di iniziare i lavori, dovranno essere alte almeno 2 metri e costruite secondo le linee e le modalità eventualmente prescritte dall'Amministrazione Comunale.
I serramenti delle aperture d'ingresso di tali recinti dovranno aprirsi all'interno ed essere muniti di serrature e tenuti chiusi durante le ore di sospensione del lavoro.
Tutti i materiali e gli ordigni di costruzione o di demolizione dovranno essere posti o conservati nell'interno del recinto di cantiere.
Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di certo genere di riparo dovranno essere convenientemente segnalati per tutta la loro altezza e muniti di segnali a luce rossa che devono rimanere accesi dalla sera alla mattina.
Quando le opere di chiusura comportino l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare della concessione o autorizzazione è tenuto a chiedere la preventiva concessione da parte del Sindaco, secondo le modalità e procedure disciplinate dall'art. 60 del presente regolamento.

Art. 37 - Strutture provvisorie

Ogni struttura provvisoria (ponti di servizio, scale, rampe, impalcature, ecc.) dovrà avere tutti i requisiti necessari per garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non potranno venire posti in uso se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme stabilite dalle Autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata, dalle disposizioni di legge e regolamentari, la vigilanza in materia.

Art. 38 - Demolizioni e scavi

Nelle demolizioni dovranno essere adottate tutte le misure necessarie per garantire la pubblica incolumità e la sicurezza di coloro che sono addetti ai lavori.
È vietato tenere accumulati i materiali provenienti dalle demolizioni quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, determinare scotimenti del terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.
È altresì vietato calare materiali di demolizione verso la pubblica via o dall'alto dei ponti e dei tetti; i materiali dovranno essere calati a terra entro appositi recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.
Dovrà in ogni caso essere evitato il sollevamento della polvere, usando ogni mezzo opportuno, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.
Gli scavi dovranno essere eseguiti adottando tutte le cautele necessarie ad impedire qualsiasi rovina o franamento.
Gli scavi dovranno essere convenientemente segnalati e illuminati durante le ore notturne, quelli che insistono su suolo pubblico o di uso pubblico dovranno altresì essere racchiusi con apposito recinto; rimane vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico.
La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno cirostante e non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti.
I materiali di resulta degli scavi e delle demolizioni dovranno essere trasportati agli scarichi fissati dall'Ufficio Tecnico Comunale previo parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario.

Art. 39 - Divieto di ingombrare spazi pubblici

È vietato ingombrare le vie o gli spazi pubblici adiacenti alla costruzione.
Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale può consentire a richiesta dell'interessato, il deposito temporaneo di materiali sentito il Comando di Polizia Urbana ed applicando le norme per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche.
I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante nettezza del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

Art. 40 - Obbligo di ripristino

Al termine dei lavori devono essere rimesse in pristino, a cura e spese dell'esecutore, tutte le opere pubbliche o di uso pubblico che siano state manomesse in conseguenza dei lavori.
L'area pubblica provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori dovrà essere riconsegnata completamente sgombrata a cura e spese dell'esecutore.

CAPO III - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI - ULTIMAZIONE

Art. 41 - Vigilanza - Organo competente

Il Sindaco esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia che si eseguono nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza agli strumenti urbanistici vigenti, alle modalità esecutive fissate nella concessione e/o autorizzazione e, più in generale, ad ogni altra norma legislativa o regolamentare che risulti applicabile.
Il Sindaco per l'attività di vigilanza si avvale di funzionari e agenti comunali e di ogni altro modo di controllo che ritenga opportuno adottare.

Art. 42 - Svolgimento dell'attività di vigilanza

I funzionari o agenti comunali incaricati del controllo devono redigere dettagliato verbale da consegnare al Sindaco per i provvedimenti di competenza.

Art. 43 - Vigilanza - Richiesta di visite di controllo

I funzionari e gli agenti comunali hanno il diritto di venire ammessi in qualsiasi momento, per il controllo di vigilanza, all'interno dei cantieri degli edifici dove si svolgono i lavori.
Gli interessati devono comunicare l'inizio e l'ultimazione dei lavori e richiedere, con domanda in carta da bollo, la visita a lavori ultimati.
All'Amministrazione Comunale devono essere rimborsati i diritti nella misura stabilita, in apposita deliberazione Comunale.

Art. 44 - Provvedimenti sindacali

Il Sindaco, qualora risulti la mancata rispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in pristino.
L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro un mese dalla modificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.
Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza della Concessione o proseguiti dopo l'ordinanza di sospensione, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

Art. 45 - Ultimazione degli edifici. Autorizzazione di abitabilità o di agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza che sia stata rilasciata dal Sindaco l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la rioccupazione di edifici esistenti quando questi siano stati oggetto di interventi edilizi che hanno comportato:

— lo svuotamento dell'involucro edilizio, totale o parziale, e la ricostruzione degli elementi orizzontali e verticali dell'edificio;
— la realizzazione di vani abitabili o agibili ricavati in piani seminterrati o nei sottotetti.

L'abitabilità o l'agibilità è inoltre necessaria quando sia espressamente prevista nell'atto di concessione o di autorizzazione rilasciato dal Sindaco.

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, nelle ipotesi di intervento sopra richiamate, ha l'obbligo di dare immediata comunicazione al Sindaco dell'ultimazione dei lavori, indicando gli estremi della concessione o dell'autorizzazione e di richiedere contestualmente l'autorizzazione per l'abitabilità o l'agibilità degli immobili.

Alla domanda di abitabilità o agibilità deve essere allegata una dichiarazione del direttore dei lavori attestante che le opere sono state eseguite nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza ed in particolare, in caso di realizzazione o rifacimento di impianti elettrici o impianti per l'impiego del gas combustibile, nel rispetto delle norme CEI e UNI-CIG. Ove richiesto dalla vigente normativa è altresì obbligatorio allegare il certificato di collaudo statico.

Negli altri interventi per i quali, pur non essendo previsto il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità è comunque necessario l'obbligo della nomina del direttore dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione deve provvedere a dare immediata comunicazione al Sindaco dell'ultimazione dei lavori.

Alla comunicazione di fine lavori deve essere allegata una dichiarazione del direttore dei lavori dalla quale risultino la perfetta conformità delle opere eseguite al progetto approvato e, in caso di realizzazione o rifacimento di impianti, la loro rispondenza alle norme di sicurezza previste dalla legislazione e dai regolamenti vigenti.

La visita di controllo per il rilascio dell'abitabilità o dell'agibilità deve essere effettuata:

— dal responsabile dell'Ufficio Edilizia o da altro tecnico comunale incaricato dal dirigente capo del settore Urbanistica;
— da un funzionario dell'U.S.L.;
— dai responsabili dei servizi tecnici comunali, quando interessati per la natura delle opere (allacciamenti alle fognature, acquedotto, viabilità, ecc.).

Gli esiti del sopralluogo devono essere sottoposti al visto del dirigente capo del settore Urbanistica.

L'autorizzazione di agibilità o servibilità verrà rilasciata qualora venga riconosciuto:

— che le opere sono state eseguite nel rispetto delle norme sanitarie, del presente regolamento, degli strumenti urbanistici vigenti delle disposizioni e modalità esecutive indicate nella concessione e/o autorizzazione;
— che le opere sono conformi al progetto approvato.

La licenza di abitabilità o agibilità potrà essere rilasciata anche per singole unità immobiliari (o per porzioni funzionali delle stesse) conformi al progetto approvato anche nel caso in cui siano state accertate irregolarità sul resto della costruzione, sempreché dette irregolarità siano tali da non compromettere la conformità edilizia ed igienico-sanitaria dell'insieme della costruzione.

Il Sindaco rilascia l'autorizzazione di agibilità o abitabilità, previo pagamento dei diritti comunali e delle tasse di concessione governative e sempreché siano stati depositati presso l'ufficio edilizia, se e in quanto necessari in base alle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, i seguenti documenti:

— certificato di eseguito collaudo da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
— certificato di collaudo delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità alle disposizioni di cui alla legge 5.11.71 n. 1086 e successive modificazioni ed integrazioni;
— ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Per gli edifici elencati all'art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.77 la licenza di abitabilità o servibilità non può essere rilasciata se gli accertamenti sull'isolamento termico eseguiti dal Comune, ai sensi del 2° comma dell'art. 17 della legge 30.4.76 n. 373, non hanno dato esito positivo sulla conformità alle disposizioni di legge e dei regolamenti in vigore.

Per gli edifici non elencati dall'art. 20 del D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977 il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o servibilità è subordinato al preventivo rilascio di una dichiarazione del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, di conformità delle caratteristiche dell'isolamento termico degli edifici e dell'impianto di riscaldamento alle norme legislative e ai regolamenti vigenti.
Qualora le opere siano state eseguite in difformità dal progetto approvato o dalle modalità indicate nella concessione e/o autorizzazione ovvero siano in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e del presente regolamento sarà notificato al titolare della concessione e/o autorizzazione il diniego adeguatamente motivato con le prescrizioni dei lavori che debbono essere eseguiti o dei provvedimenti che il Sindaco ai sensi di legge è tenuto ad adottare.
Gli impianti industriali di cui al D.P.R. 15.4.71, n. 322 inerente il regolamento per l'esecuzione della Legge 12 Luglio 1976 n. 615 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre al certificato di agibilità e a quanto altro disposto nei precedenti commi, per essere attivati devono ottenere dal Sindaco l'autorizzazione all'esercizio degli impianti stessi ai sensi dell'art. 5, punto 5.4 del D.P.R. 1971 n. 322.

TITOLO III - OPERE ESTERNE DEGLI EDIFICI E SUOLO PUBBLICO

CAPO I - DECORO GENERALE - ESTETICA EDILIZIA - PRESCRIZIONE DI CARATTERE SPECIALE

Art. 46 - Decoro generale

Le costruzioni di qualsiasi tipo, gli infissi, i cartelli pubblicitari stradali e turistici, le attrezzature tecniche dovendo rispondere a requisiti di decoro urbano, sono assoggettati alla specifica normativa di cui ai successivi articoli.

Art. 47 - Estetica degli edifici

Le fronti e tutte le parti degli edifici e di ogni altro manufatto dovranno corrispondere alle esigenze del decoro edilizio dell'abitato e dei valori ambientali e panoramici; dovranno essere intonacate salvo che siano realizzate o rivestite con materiali che non richiedono l'intonaco.
Gli intonaci, gli infissi, le ringhiere ed ogni altro manufatto relativo alle facciate, dovranno essere tinteggiati, salvo che non siano impiegati materiali che per la loro natura non richiedono tinteggiatura o verniciatura.
Negli edifici condominiali la coloritura delle facciate, delle cornici, degli infissi, delle ringhiere e di ogni altro manufatto visibile dall'esterno dovrà necessariamente seguire l'ordine architettonico e non la proprietà.
La Commissione Edilizia ha facoltà di prescrivere criteri che consentono un corretto inserimento nell'ambiente, sia urbano che naturale.
I prospetti laterali dei fabbricati destinati a rimanere scoperti dovranno essere rifiniti in armonia con le fronti principali.
Tutte le tubazioni o condutture, in particolare quelle dei camini, caloriferi del vapore, delle acque, ventilazione delle fosse biologiche, ecc. dovranno sboccare all'esterno, superiormente alla copertura dell'edificio nel rispetto delle disposizioni legislative vigenti.

Art. 48 - Obblighi di manutenzione

I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici — anche al di fuori delle ipotesi disciplinate dagli art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3.3.1934 n. 383 e 153 del R.D. 14.2.1915 n. 297 sia nel loro insieme che in ogni loro parte, in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico.
I proprietari dovranno provvedere alla manutenzione ed a eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità.
Il Sindaco ha facoltà di ordinare i restauri negli edifici, la ricoloritura delle facciate ogni qualvolta le loro condizioni — per vetustà, per cattiva costruzione, per caduta di intonaco ecc. — siano tali da menomare l'estetica e la sicurezza.

Art. 49 - Volumi tecnici

L'architettura dei volumi tecnici dovrà essere studiata in relazione con il resto dell'edificio.
Per volumi tecnici si intendono i vani e gli extracorsa degli ascensori, le scale emergenti sulle coperture, le centrali termiche, le canne fumarie, i locali autoclave e gli spazi strettamente necessari per l'alloggiamento degli impianti tecnologici in genere.
Negli edifici esistenti i volumi tecnici non sono computati ai fini del calcolo del volume e della superficie coperta.
In questi casi gli organi tecnici comunali dovranno valutare la congruità di aggiunte esterne di volumi tecnici in relazione alla eventuale disponibilità di spazi esistenti all'interno delle costruzioni.
Tali volumi dovranno comunque avere le dimensioni minime tecnicamente accettabili in funzione degli usi per cui sono realizzati e sempre nel rispetto di eventuali normative tecniche e di sicurezza.

Art. 50 - Finestre dei sotterranei

Le finestre per l'aerazione dei sotterranei possono essere aperte nello zoccolo degli edifici o realizzate sotto il piano di calpestio mediante una apertura (bocca di lupo) la quale dovrà essere munita di apposita griglia per la sicurezza.
Nel caso di finestre dei sotterranei realizzate su suolo non di uso pubblico, la griglia può essere sostituita con altra protezione idonea.
Nel caso di aperture sotto il piano di calpestio dovrà essere provveduto, al di sotto di esse, ad almeno cm. 50 e per una dimensione pari alla proiezione della griglia aumentata di 10 cm. per ogni lato, a disporre un vassoio in muratura per la raccolta dei rifiuti e delle acque, accessibile per la pulizia e con apposito scarico per le acque.

Art. 51 - Portici

La pavimentazione dei portici e degli spazi di passaggio pubblico devono essere lastricati con materiali idonei e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

Art. 52 - Edifici dichiarati insalubri, anti-igienici o pericolosi o pericolanti

Quando un edificio o un alloggio presenti cause di insalubrità tali da non poter essere risanate, il Sindaco emetterà ordinanza di inabitabilità.
Quando un edificio venga dichiarato anti-igienico dall'Ufficio Sanitario o pericolante o pericoloso per la incolumità pubblica dall'Ufficio Tecnico Comunale o da altre autorità competenti, il Sindaco interviene ai sensi dell'art. 55 del T.U. della legge Comunale e Provinciale del 3.3.1934 n. 383 e dell'art. 153 del R.D. 14.2.1915 n. 297.

CAPO II - PRESCRIZIONI VARIE - SUOLO PUBBLICO

Art. 53 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di applicare o far applicare a sua cura e spese, previo avviso agli interessati, sulle fronti degli edifici di qualsiasi natura prospettanti gli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici ed in particolare:
— targhe indicanti il nome delle vie, piazze, corsi, vicoli o altri spazi pubblici;
— mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, sostegni per fili conduttori elettrici;
— cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
— cartelli indicatori dei pubblici servizi, di trasporto di pronto soccorso, e di farmacia;
— orologi pubblici, cassette postali, cestini per la raccolta dei rifiuti;
— avvisatori elettrici stradali e loro accessori;
— cartelli indicanti servizi statali;
— ogni altra indicazione o apparecchi che risulti utile al pubblico interesse.

I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono stati collocati gli apparecchi, gli indicatori di cui sopra, non potranno rimuoverli o sottrarli alla pubblica vista.
I proprietari prima di iniziare eventuali lavori nella parte dell'edificio dove sono apposte tabelle, apparecchi indicatori o gli altri elementi di cui sopra, dovranno darne avviso al Sindaco che prescriverà i provvedimenti necessari.

Art. 54 - Numero civico dei fabbricati

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico.
Il numero civico verrà collocato di fianco alla porta di ingresso a destra di chi la guarda ad una altezza variabile da 2 a 3 metri.
In caso di demolizione di fabbricati che non dovranno essere ricostruiti o in caso di soppressione di porte esterne di accesso il proprietario dovrà notificare al Comune il numero civico o i numeri civici che verranno ad essere aboliti.

Art. 55 - Lapidi commemorative, stemmi

L'Amministrazione, nel rispetto delle disposizioni di legge, ha facoltà di apporre lapidi o targhe commemorative di personalità celebri o di eventi storici sui prospetti stradali degli edifici.
Qualora, demolendo un immobile, dove si trovino affisse lapidi, stemmi e cose simili di pubblico interesse, i proprietari hanno l'obbligo di consegnarle al Comune, salvi gli eventuali diritti di proprietà.

Art. 56 - Rampe per autoveicoli - Uscite dalle autorimesse

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale compreso il marciapiede o area pubblica sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante della lunghezza di almeno 3 ml. prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza inferiore al 20%.
È concessa a spese dell'edificante, su controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordonatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli purché intercorra una distanza minima di 10 metri da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo.
Ogni uscita dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici deve essere segnalata.

Art. 57 - Aggetti e sporgenze

Negli edifici, costruzioni e muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico sono vietati:
— aggetti e sporgenze superiori a cm. 10 fino all'altezza di m. 2,40 dal piano del marciapiede, nonché aggetti superiori a cm. 20 fino alla quota consentita per i balconi;
— porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad una altezza inferiore a m. 2,40 dal piano stradale se la strada è fornita di marciapiede, ed a m. 4,50 se la strada ne è priva.

Cornicioni, sporgenze dei tetti e simili non potranno essere maggiori di m. 1,20; sporgenze maggiori sono autorizzabili esclusivamente su espresso parere della Commissione Edilizia.

Art. 58 - Balconi e pensiline

I balconi e le pensiline aggettanti sulle strade pubbliche sono ammessi soltanto quando dette strade, abbiano una larghezza non inferiore a m. 10 o a m. 8 se la edificazione è consentita su un solo lato. L'aggetto dei balconi e delle pensiline non può essere ad un'altezza inferiore a m. 3,50 dal piano del marciapiede o a m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto. Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.
I balconi e le pensiline non debbono sporgere dal filo del fabbricato più del decimo della larghezza della strada pubblica e del distacco fra i fabbricati nel caso che i balconi non siano prospicienti la pubblica strada; nel caso del distacco fra i fabbricati la sporgenza minima può essere in ogni modo di m. 1,00.
I balconi totalmente chiusi (bow-windows) o con alcuni lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a ml. 14,00.

Art. 59 - Chiusure di aree fabbricabili

È facoltà del Sindaco prescrivere che le aree fabbricabili in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o con assiti permanenti d'aspetto decoroso di altezza non superiore a m. 3.

Art. 60 - Occupazione del suolo e del sottosuolo pubblico

È vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo ed il sottosuolo pubblico senza preventiva concessione del Sindaco.
Il Sindaco potrà rilasciare la concessione sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Polizia Municipale quando non ne derivi pregiudizio al decoro della zona, all'igiene e purché lo consentano le condizioni delle proprietà confinanti e le esigenze della viabilità.
La concessione per l'occupazione del suolo e sottosuolo pubblico, da rilasciarsi secondo le forme stabilite dalla legge, è subordinata al pagamento dell'apposita tassa secondo le modalità e procedure stabilite in apposita deliberazione comunale.
La domanda dovrà specificare le ragioni della richiesta, la superficie che si richiede di occupare, i lavori che si intendono eseguire. Alla domanda, su richiesta dell'Amministrazione, dovrà essere allegata una planimetria nella quale sia indicato lo spazio che si richiede d'occupare provvisoriamente o stabilmente nonché i disegni in opportuna scala e dettagliatamente quotati, delle opere che si intendono eseguire.
Analogamente e con la stessa procedura potrà essere richiesta al Sindaco l'occupazione temporanea del suolo pubblico.
La relativa concessione dovrà inoltre stabilire il periodo di tempo durante il quale è permessa l'occupazione, le norme e le cautele da osservare da parte dell'interessato affinché non siano arrecati danni alle persone, al traffico, all'igiene e al decoro cittadino, la tassa nel rispetto delle disposizioni di legge, secondo le procedure e modalità fissate in apposita deliberazione comunale.
Scaduto il termine stabilito nella concessione per l'occupazione temporanea, senza che ne sia stato richiesto il rinnovo, il titolare di detta concessione deve sgombrare lo spazio occupato ripristinando l'area allo stato immediatamente precedente la concessione.

Art. 61 - Manomissione del suolo pubblico

Chiunque intenda eseguire qualsiasi manomissione del suolo o sottosuolo pubblico o di uso pubblico dovrà ottenere apposita concessione dietro versamento della relativa tassa.
I lavori di restauro della pavimentazione stradale dei marciapiedi e degli altri manufatti, alterati dal concessionario, dovranno essere eseguiti dall'interessato sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico del Comune e secondo le prescrizioni da essa impartite.

Art. 62 - Chioschi ed edicole

I chioschi da collocarsi su suolo pubblico o privato non potranno essere permessi quando ostacolino la circolazione e siano contrari al pubblico decoro.

Art. 63 - Tutela delle bellezze naturali

Nelle zone soggette a vincolo per la tutela delle bellezze naturali, devono essere osservate le norme relative a detto vincolo e quelle speciali che potranno disporre gli organi competenti oltre a quelle prescritte dal presente regolamento e dalle leggi vigenti.

Art. 64 - Opere da attuarsi in zone di interesse artistico, monumentale ed ambientale

Per gli edifici, le ville, ed altre opere esistenti, aventi carattere storico ed ambientale, e per i fabbricati compresi in aree dove le norme di P.R.G. ne prescrivono la conservazione, l'esecuzione dei lavori, tanto nell'interno quanto all'esterno, che modifichino le disposizioni di parte di essi o ne alterino le forme, le linee architettoniche o le parti ornamentali, è subordinata all'osservanza delle disposizioni vigenti in materia.
Tutto ciò che completa la decorazione architettonica degli edifici di cui sopra, sia all'interno che all'esterno, nonché elementi facenti parte dell'architettura dell'edificio stesso, non può essere asportato o modificato senza la preventiva autorizzazione del Sindaco e degli organi, per legge, competenti.
Il Sindaco può imporre speciali condizioni o particolari precauzioni nel caso di demolizioni o trasformazioni di immobili che abbiano qualche pregio artistico o storico.

Art. 65 - Insegne, tabelle, mostre e vetrine

L'apposizione di insegne, tabelle, scritte luminose, vetrine, lampade, nonché qualsiasi altro oggetto che voglia essere esposto o affisso all'esterno degli edifici fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte del Sindaco.
Tali elementi non debbono in alcun modo alterare o coprire gli elementi architettonici degli edifici, arrecare pregiudizio all'estetica e alla viabilità.
È vietato esporre insegne, tabelle, mezzi pubblicitari con colorazioni, scritte che, a giudizio del Comune, possano ingenerare confusione con la segnaletica stradale.
Quando le insegne, tabelle e in genere gli elementi di cui al presente articolo non siano mantenuti puliti e in buono stato di conservazione, il Sindaco può intimare al concessionario di provvedere al riguardo nell'interesse del pubblico decoro.
Ogni elemento aggettante sul suolo pubblico o di uso pubblico, dovrà essere posto ad un'altezza minima di m. 2,20 dal piano del marciapiede e dovrà essere arretrato di almeno 30 cm. dalla verticale in alzata del filo esterno del marciapiede stesso.

Art. 66 - Cartelli e iscrizioni pubblicitarie

Chiunque intenda esporre alla pubblica vista cartelli o scritte pubblicitarie dovrà richiedere apposita autorizzazione al Sindaco.
La richiesta potrà essere accolta qualora non sia in contrasto con particolari ragioni di decoro, estetica, incolumità pubblica e sempreché non rechi disturbo al traffico e al diritto di veduta dei vicini.
I cartelli pubblicitari — che dovranno avere dimensione, forma, caratteristiche e colori ben distinti da quelle adottate per la segnaletica stradale — non potranno essere collocati in corrispondenza di curve, svolte, incroci, che a parere dell'Amministrazione potranno recare disturbo al traffico stradale.
Il Sindaco, in caso di inadempienza del concessionario, può intimare a questi l'adozione di interventi necessari ad assicurare la buona conservazione dell'impianto.
Dovranno altresì essere osservate le norme delle vigenti leggi e regolamenti.

Art. 67 - Tende aggettanti sul suolo pubblico

L'apposizione di tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico è subordinata alla preventiva autorizzazione da parte del Sindaco.
Le tende di cui al comma precedente dovranno essere arretrate di norma — salvo casi particolari valutati dalla Commissione Edilizia — di almeno 30 cm. dalla verticale innalzata dal ciglio esterno del marciapiede e non ostacolare comunque la vista di cartelli di segnalazione stradale.
Tra le appendici e meccanismi delle tende aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico ed il piano del marciapiede dovrà intercorrere una distanza non inferiore a m. 2,20.
Le tende poste ai margini delle arcate dei portici non dovranno in alcun modo ostacolare il libero passaggio del pubblico.
Nell'interesse del pubblico decoro il Sindaco ha facoltà di intimare gli interessati — che non provvedono spontaneamente — a mantenere le tende pulite e in buono stato di conservazione.

Art. 68 - Sanzioni per esposizioni abusive

Il Sindaco ha facoltà di intimare l'interessato a demolire le insegne e la pubblicità esposte alla vista del pubblico senza la prescritta concessione o eseguite in modo difforme al disegno approvato.
In caso di inadempienza del concessionario all'obbligazione di cui sopra il Sindaco emetterà ordine di rimozione d'Ufficio a spese dell'interessato.

TITOLO IV - CARATTERISTICHE EDILIZIE IGIENICO SANITARIE

CAPO I - REQUISITI DEI LOCALI

Art. 69 - Classificazione dei locali

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:
Categoria A: comprendente i locali di abitazione.
Categoria S: comprendente i locali accessori e di servizio.
Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività della persona.
I locali di abitazione, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie: A1 e A2

A1 Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva. Uffici, studi sale di lettura, gabinetti medici.

A2 Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco; laboratori scientifico-tecnici; officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relative ad attività di lavoro, cucine collettive; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia.

Sono locali accessori o di servizio, quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni.
I locali accessori o di servizio, sono divisi nelle seguenti categorie:

S1 Cucine di superficie inferiore a 8 mq., posti di cottura, servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva.

S2 Scale che collegano più di due piani; magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; autorimesse, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza; lavanderie, stenditoi; stalle, porcilaie ecc.; annessi agricoli, serre; cantine, locali per ripostiglio.

S3 Corridoi e disimpegni; ripostigli, in locali di abitazione; locali macchine con funzionamento automatico, salvo le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza degli impianti suddetti; vani scala colleganti solo due piani.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della commissione edilizia.

Art. 70 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente. Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.
Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:

— soggiorno e camere da letto per due persone mq. 14 (ogni alloggio deve essere dotato di un locale di soggiorno almeno 14 mq.);
— camera da letto singola mq. 9;
— ogni altro vano utile di cat. A non potrà essere inferiore a mq. 8;
— i locali di cat. A non possono avere accesso diretto da servizi igienici.

Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di cat. A con eccezione tuttavia delle cucine.
Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9.
Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi.
L'altezza netta minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad eccezione dei locali adibiti alla vendita per le zone già edificate per i quali l'altezza netta minima è consentita in ml. 2,40.
L'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38 se per due persone.

I locali destinati a negozi non devono essere in comunicazione con i vani scala dei fabbricati.
Ogni cucina dovrà essere dotata di acquaio di materiale idoneo con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione di almeno 1 dm^2 di sezione o con altro sistema di areazione riconosciuto idoneo dall'Ufficio Sanitario. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di m. 1,50; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 71 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di ml. 1,50.
Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00.
Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'art. 70.
I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o con altro idoneo sistema di areazione.
Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di 1,50 m., i pavimenti dovranno essere impermeabili.
Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.
Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata di seguenti impianti igienici: bidet, vaso, vasca da bagno, o doccia, lavabo. Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,20.
L'altezza minima dei locali di categoria S1 non deve essere inferiore a ml. 2,40.

Art. 72 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: scale che collegano più di due piani

Tutti gli edifici devono essere dotati di una scala se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore.
Le rampe devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,10 e parapetti dell'altezza minima di m. 0,90.
La profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,20; quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,30.
Le alzate dei gradini non devono aver altezza superiore a cm. 18 e devono essere calcolate nel rapporto dato dalla formula: $2A + P = cm.\ 63$ (A = alzata, P = pedata); i gradini devono essere di norma a pianta rettangolare, se di forma trapezoidale la pedata a cm. 50 della imposta interna non deve essere inferiore a cm. 30.
Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala però con larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo rispettivamente di ml. 1,40 e di ml. 1,50. Tale scala in edifici superiore a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano.
La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente areati, è consentita alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27.5.75, n. 166.
Dalle scale salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

Art. 73 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: magazzini, autorimesse, ecc.

I locali di cat. S2 di cui al presente articolo possono ricevere luce e aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, ad eccezione delle centrali termiche.
Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse

anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui all'art. 4 della legge regionale toscana del 19.2.79, n. 10 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.
Per gli annessi agricoli inferiori a 80 mc. le caratteristiche ed il tipo devono essere disciplinate ad apposito regolamento comunale ai sensi della legge regionale 10/1979.
Le caratteristiche delle serre sono descritte e disciplinate dall'art. 7 della legge regionale 10/1979 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.
Nei locali a servizio delle abitazioni, come cantine, locali per ripostiglio e simili non saranno consentite porte di accesso con larghezza superiore a ml. 1,20.

Art. 74 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di 1,00 ml. e altezza non inferiore a ml. 2,40.
I ripostigli non devono essere superiori a 5 mq. possono essere senza aria diretta purché ventilati mediante idoneo sistema di ventilazione.
I locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.
I vani scala colleganti solo due piani debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a ml. 1,00 e parapetti di altezza minima 0,90 se al servizio di edifici costituiti da più alloggi, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di ml. 1,10, quella dei pianerottoli di arrivo di ml. 1,20.
Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di ml. 0,80 con una profondità minima dei pianerottoli di ml. 0,90.
I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.
Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite all'art. 72 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, tetti, scantinati e simili.

Art. 75 - Depositi Magazzini e Autorimesse

I muri dovranno essere intonacati e imbiancati; quelli dei depositi di derrate alimentari fino all'altezza di m. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati e rivestiti con materiale tale da consentire ampio e facile lavaggio.
I pozzetti di raccolta delle acque dovranno essere muniti di chiusura idraulica. L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.
Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Art. 76 - Uffici e Negozi

Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC. Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.
Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed areati direttamente, su conforme parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.
I servizi igienici nei negozi di nuova costruzione devono avere una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dai locali di vendita.
I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione, devono essere divisi per uomini e donne, avere ciascuno una superficie minima non inferiore a 1,5 mq. ed essere disimpegnati dal locale principale.

Art. 77 - Finiture interne

I pavimenti e le finiture interne delle pareti e dei soffitti dovranno essere realizzati con materiali idonei ed adeguati alla categoria dei locali.

Art. 78 - Soffitti inclinati

Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno uguale ai minimi sopraindicati e con minimo assoluto di ml. 2,00 per i locali di categoria A.

Art. 79 - Piani interrati o seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S.
Possono essere utilizzati per destinazioni di categoria A2 purché l'altezza netta sia non inferiore a m. 2,40, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento, salvo casi particolari che potranno essere valutati dalla Commissione Edilizia.
Le intercapedini devono rimanere completamente libere e non potranno avere una larghezza superiore a ml 1.
I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno, in numero proporzionale alla loro estensione ed al loro uso.
La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.
I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art. 80 - Piani terra di edifici di nuova costruzione

Il piano terra dei locali di cat. A e S qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello spessore di almeno 40 cm., oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento.
Anche quando vi siano sottostanti locali interrati o seminterrati, il pavimento dovrà essere sopraelevato di almeno 30 cm., sul piano di campagna circostante; nei luoghi soggetti ad inondazioni il pavimento del piano terreno, qualunque sia l'uso e la destinazione, non dovrà essere all'altezza minore di m. 0,50 sul livello presumbile della massima piena.
In caso di locali di cat. A2 potrà essere ammesso un vespaio di ciotoli di almeno 25 cm. di spessore ed il piano di calpestio dovrà risultare 30 cm. sul piano di campagna, oppure dovrà essere circondato da intercapedine come nei casi di cui all'art. 79.
Nel caso in cui, durante lo scavo delle fondazioni le falde acquifere risultassero quasi affioranti, solo in casi particolari e solo per motivate ragioni, potranno essere consentiti, ed a rischio delle proprietà, piani interrati o seminterrati cui dovranno comunque essere muniti di impianto di sollevamento delle acque per garantire buone condizioni di salubrità dei pavimenti e delle murature.
Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

Art. 81 - Sottotetti

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. S3.
I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,40 ogni 20 mq. di superficie coperta.
Nel caso in cui l'altezza media superi i ml. 2, in una zona la cui superficie sia uguale o maggiore a 12 mq. e che una delle misure in pianta non sia inferiore a ml. 3 il volume sarà computato in aggiunta alla volumetria di cui all'art. 86 indipendentemente che abbia le caratteristiche di abitabilità.
Le disposizioni di cui al precedente comma si applicano solo quando venga effettuato o predisposto un collegamento mediante scala fissa.
I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a ml.

2,70 (2,40 per i fabbricati situati nel centro storico), l'altezza minima non sia inferiore a ml. 2.
Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 70.

Art. 82 - Chiostrine e cavedi

La costruzione di chiostrine e cavedi è consentita unicamente allo scopo di dare aria e luce a scale, stanze da bagno, corridoi, esclusi gli ambienti di abitazione, le cucine, i forni e le officine emananti esalazioni nocive e moleste e le centrali termiche.
Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie. La chiostrina dovrà essere facilmente accessibile, pavimentata e munita di apposita fognatura per lo scolo delle acque.
Le misure minime delle chiostrine anche se aperte su un lato non dovranno essere inferiori alle seguenti: lato minimo ml. 3,50, superficie minima mq. 12.25.
L'altezza delle chiostrine non dovrà superare i ml. 9,50.

Art 83 - Spazi interni agli edifici

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro sono classificati nei seguenti tipi:

a) Ampio cortile. Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante con un minimo di 25 metri.

b) Cortile. Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 8 e la superficie del pavimento superiore a 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

c) Patio. Si intende per patio lo spazio interno di un edificio a un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani con normali minime non inferiori a m. 6,0 e pareti circostanti di altezza non superiore a 4,0 m.

Art. 84 - Abitazioni rurali

Le case rurali e gli annessi agricoli — come definiti e individuati dalle vigenti disposizioni oltre a corrispondere a quanto disposto dal presente regolamento dovranno essere conformi alle prescrizioni delle norme igienico-sanitarie e alle altre vigenti disposizioni legislative e regolamentari esistenti in materia.

Art. 85 - Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti ai soli fini di dotare le abitazioni di migliori condizioni igieniche e dimostrandone l'indispensabilità le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere minori a quelle previste.

CAPO II - INDICI EDILIZI

Art. 86 - Indici edilizi ed urbanistici

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi l'attività di urbanizzazione e di edificazione.
Ai fini della progettazione ed esecuzione delle opere nel rispetto delle norme del P.R.G. delle leggi vigenti e del presente regolamento, nonché della vigilanza sulle medesime, deve farsi riferimento ai seguenti indici:

Superficie territoriale (St)
Misura in mq. l'intera area che forma oggetto di uno strumento preventivo di attuazione del P.R.G., al netto delle strade perimetrali e delle relative zone di rispetto, nonché di eventuali superfici soggette a vincolo specifico, e comprende sia i terreni di pertinenza degli edifici sia quelli destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria incluse nel perimetro dell'area stessa.

Superficie fondiaria (Sf)
Misura in mq. l'area di pertinenza degli edifici al netto delle aree da riservare alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e comunque di uso pubblico. Le zone di rispetto vengono conteggiate ai fini della determinazione della Sf solamente nelle zone agricole.
Qualsiasi area già di pertinenza e costruzione eseguite o concessionate non potrà essere computata per altre costruzioni qualora la sua sottrazione venga ad alterare per i fabbricati esistenti o concessionati, gli indici e le prescrizioni di zona.

Superficie coperta (Sc)
Misura in mq. l'area racchiusa entro la proiezione sul terreno dell'edificio, comprese le eventuali costruzioni accessorie e gli spazi porticati, i corpi a sbalzo, le logge e i cavedi, esclusi i terrazzi a sbalzo e i cornicioni, le corti e altri analoghi spazi scoperti.

Rapporto di copertura (Rc)
Misura il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondaria (Sc/Sf).

Altezza del fabbricato (H)

Misura in ml, anche al fine di rispettare l'altezza massima ammissibile, la differenza tra la quota del marciapiede (e nel caso questo non esista dal terreno definitivamente sistemato alla base del fabbricato) e la linea di incontro delle fronti dell'edificio, sia perimetrali che arretrate, con:
— l'intradosso del piano della copertura in caso di tetto a falda inclinata;
— l'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, in caso di coperture piane.
In caso di coperture con pendenza superiore al 35% l'altezza del fabbricato, anziché all'incontro del piano di posa del tetto con la facciata dell'edificio, sarà fissata a 2/3 della pendenza stessa.
Di norma, affinché possa essere assunto come quota zero per la misura dell'altezza, il terreno definitivamente sistemato alla base del fabbricato dovrà avere una profondità non inferiore a ml 5 (misurati a partire dalle pareti perimetrali dell'edificio) ed una pendenza non superiore al 20%.

Deroghe dai criteri generali sopra definiti per la sistemazione del terreno alla base del fabbricato, potranno essere valutate dalla Commissione Edilizia solo in rapporto a particolari situazioni orografiche, alla conformazione dei lotti di pertinenza degli edifici, ad eventuali preesistenze edilizie.
Nel caso che il terreno alla base del fabbricato sia finito a quote diverse, l'altezza sarà ottenuta facendo la media ponderale delle altezze sui vari lati.
Non verranno considerati ai fini della determinazione dell'altezza i volumi tecnici posti sopra la copertura.
Per la determinazione dell'altezza del fabbricato (H) vedasi anche gli allegati grafici in appendice al presente regolamento che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

Volume del fabbricato (V)

Misura in mc. il prodotto Sc x H.
Qualora l'edificio sia composto da vari corpi di fabbrica, misura la somma dei relativi prodotti analogamente calcolati.
Sono esclusi dal computo del volume:
— gli spazi porticati o sottostanti a parti che siano in aggetto nei piani superiori, quando questi risultino completamente liberi su almeno due lati;
— i pilotis;
— le gallerie, quando queste siano destinate ad uso pubblico e risultino completamente aperte sui due lati d'ingresso;
— i volumi interrati entro il limite massimo del 30% del volume dell'edificio fuori terra ed a condizione che questi siano destinati esclusivamente ad autorimesse o a volumi tecnici, così come definiti nel precedente art. 49.
Le autorimesse ricavate in volumi interrati dovranno avere accesso carrabile non inferiore a ml. 2 di larghezza ed una superficie netta non superiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione dell'edificio a cui sono asservite;
— i volumi dei vani abitabili ricavati sotto le falde dei tetti inclinati in edifici esistenti, quando ciò non comporti modifica dell'altezza del fabbricato e della pendenza della copertura.

Sono invece inclusi nel computo del volume:
— i volumi effettivi dei vani sotto le falde dei tetti inclinati previsti nell'ambito di nuove costruzioni, di sopraelevazioni di edifici esistenti, di interventi edilizi che comportano la modifica delle pendenze delle coperture, quando questi risultano di fatto abitabili ed abbiano le caratteristiche dimensionali e funzionali di cui all'art. 81 del presente regolamento;
— i volumi interrati destinati ad usi diversi da quelli specificati nel precedente comma o eccedenti le quantità fisiche fissate dallo stesso comma;
— ogni spazio coperto e chiuso su 3 lati.

Per la determinazione del volume del fabbricato (V) vedasi anche gli allegati grafici in appendice al presente regolamento che ne costituiscono parte integrante e sostanziale.

It (indice di fabbricabilità territoriale)
Indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie territoriale (mc./mq.).

If (indice di fabbricabilità fondiaria)
Indica il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (mc./mq.).

Su abitabile (superficie utile abitabile)
Misura le superfici di tutti i piani abitabili di un edificio al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre ecc.).
Da tale somma sono esclusi porticati balconi e logge aperte, ascensori e servizi.
Il suddetto criterio di misurazione oltre che per le residenze si applica anche a tutte le superfici extra residenziali comunque abitabili (attività professionali, turistiche, commerciali ecc.).

Su accessori (superficie utile accessori e servizi)
Misura le superfici per servizi ed accessori al netto di tutte le strutture verticali (murature, pilastri, vani ascensore, scale, cavedi, vani porte e finestre ecc.). In tale somma sono inclusi cantine soffitte, locali ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, cabine elettriche, immondezzai, autorimesse singole e collettive, androni d'ingresso e porticati, logge e balconi.
Sono esclusi dal computo della superficie utile accessoria i porticati qualora siano ad uso pubblico e prescritti dallo strumento urbanistico.

Superficie di calpestio di impianti artigianali ed industriali
Misura le proiezioni a terra dei fabbricati, impianti anche se sospesi, tettoie e manufatti vari.
Nel caso di fabbricati a più vani la superficie di calpestio si intende la somma delle superfici di ciascun piano, anche se interrato.

Uf (indice di utilizzazione fondiaria)
Indica il rapporto tra la superficie utile dei fabbricati e la relativa superficie fondiaria.

Sm (unità minima d'intervento)
Indica l'estenzione dell'area minima eventualmente richiesta per ciascun intervento preventivo o diretto in attuazione del P.R.G.
L'utilizzazione totale degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla zona interessata, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
L'area d'intervento minimo definita dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà confinanti. In questo caso la concessione sarà subordinata alla stipulazione tra i proprietari interessati di una specifica convenzione da trascrivere nei registri immobiliari.
Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendano conservare, venga frazionata allo scopo di ricavare nuovi lotti edificabili, il rapporto fra le costruzioni esistenti e la porzione di area che a questa rimane asservita deve rispettare gli indici della zona.

Art. 87 - Distanze tra i fabbricati e dai confini

Con riferimento a quanto disposto dal decreto Interministeriale n. 1044 del 2 Aprile 1968, le distanze tra fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come segue:
1) Nelle zone omogenee A per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni,

le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

2) Per i nuovi edifici ricadenti nelle altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti.

3) Nelle zone omogenee C oltre ai 10 metri di distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti è prescritta la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; fermo restando la distanza minima di m. 10, nel caso che una sola parete sia finestrata, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, è dovuta solo nel caso che i fabbricati si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati quando vi siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con esclusione solo della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale (carreggiate più marciapiede o banchine) maggiorata di:

— ml. 5,00 per lato per strade di larghezza inferiore a ml. 7;

— ml. 7,50 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15;

— ml. 10,00 per lato per le strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

La distanza si misura sulla proiezione a terra del fabbricato.

Non si considerano come edifici, ai soli fini della misurazione della distanza, i ripostigli ed altri locali accessori inferiori a 3 m. di altezza, o muri di sostegno o di confine.

Sono finestrate quelle pareti che hanno finestre, porte finestre per locali comunque abitabili o di servizi; non costituiscono, al contrario, pareti finestrate le facciate di fabbricati che hanno solo porte oppure finestre di vani scala e locali cantine e simili.

Ai fini del presente articolo non si considera la parte di parete priva di finestre fino a m. 5 dalla finestra stessa.

Nel caso di fabbricati esistenti a distanza inferiore a quanto precedentemente prescritto, possono comunque essere aperte nuove finestre purché non venga cambiata la disposizione interna dei vani e non vengano diminuite le aperture esistenti ed i fabbricati siano stati terminati prima della data di adozione del presente regolamento.

Per antistante si intende tutto quanto compreso nello spazio ottenuto ribaltando di 90° sessagesimali su un piano orizzontale la proiezione della parete facendo perno sui vertici.

Nel caso di ampliamenti o sopraelevazioni valgono le distanze di cui ai precedenti commi e non i fili ed allineamenti dei fabbricati esistenti.

La distanza minima degli edifici dai confini del lotto di pertinenza dovrà essere, di norma, pari alla metà della distanza prevista tra gli edifici e potrà essere variata solo nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico, in base alla quale, pur derogando dalla distanza dai confini (compresa la possibilità di costruire pareti non finestrate sul confine stesso) dovrà essere comunque garantita nell'edificazione la distanza prescritta tra gli edifici che si fronteggiano.

Sono altresì ammesse:

— la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;

— la costruzione su fondi finitimi di edifici uniti o aderenti.

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi e compresi invece i balconi) ed il confine prospiciente.

CAPO III - NORME COSTRUTTIVE PER EDIFICI A DESTINAZIONE PARTICOLARE

Art. 88 - Edifici a destinazione particolare

Gli edifici o parte di essi non destinati ad uso residenziale in particolare alberghi, edifici per riunioni e spettacoli, impianti sportivi, mattatoi e macelli, autorimesse e locali destinati alla lavorazione, deposito e vendita di olii minerali e infiammabili, dovranno rispondere alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione particolare dettata da leggi, regolamenti o da prescrizioni di P.S.

Art. 89 - Edifici per Aziende Industriali, Commerciali, Agricole

Per gli edifici o locali di aziende Industriali, Commerciali, Agricole, oltre al rispetto delle disposizioni urbanistiche, Igienico-Sanitarie vigenti, dovrà altresì essere rispettata ogni altra norma prevista in materia.
Gli edifici da adibirsi per l'esercizio di industria o attività artigianali non potranno essere costruiti che nelle zone previste dallo strumento urbanistico e con l'osservanza delle norme relative al tipo industriale e artigianale consentito e previsto.
È inoltre facoltà del Sindaco disciplinare l'esercizio di essi con le norme da stabilire caso per caso, quando rechino incomodo o molestia.

Art. 90 - Edifici Pubblici

Gli edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, ossia tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, e comunque edifici in cui si svolgano attività comunitarie o nei quali vengano prestati servizi di interesse generale, devono essere costruiti nel rispetto delle norme previste dal D.P.R. 27 Aprile 1978, n. 384 (regolamento di attuazione dell'art. 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118, a favore dei mutilati e invalidi civili, in materia di barriere architettoniche e trasporti pubblici).

Le disposizioni di cui al precedente comma riguardano le nuove costruzioni e quelle già esistenti nel caso che queste ultime siano sottoposte a ristrutturazione.

Art. 91 - Edilizia scolastica

Gli asili e le scuole di ogni ordine e grado sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igienico-sanitarie e ad ogni altra disposizione prevista da leggi e regolamenti vigenti in materia.

TITOLO V - NORME IGIENICO COSTRUTTIVE

CAPO I - FONDAZIONI E MURATURE

Art. 92 - Caratteristiche delle fondazioni

È vietata la costruzione di edifici su terreni sedi di frane in atto o potenziali.
Nei suoli a pendio è consentita la sistemazione a ripiani, i quali debbono avere larghezza adeguata al loro dislivello ed alla particolare consistenza dei terreni.
Le fondazioni, ove possibile, devono posare su terreni di buona consistenza opportunamente sistemati in piani orizzontali, protetti dall'azione delle acque. Quando non sia possibile raggiungere i terreni di cui sopra e si debba fondare su terreni di riporto o comunque su terreni sciolti incoerenti si debbono adottare i mezzi più appropriati suggeriti dalla tecnica e dall'arte del costruire per ottenere una sicura fondazione tenendo conto anche dell'escursione della falda freatica sotterranea.

Art. 93 - Igiene del suolo e del sottosuolo e isolamento delle fondazioni

Quando il suolo sul quale si debbono posare le fondazioni di un edificio sia umido ed esposto alle acque per i movimenti della falda sotterranea, dovrà essere munito di sufficiente drenaggio. In ogni caso i muri di fondazio-

ne dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili o con intercapedini.
I materiali impermeabili dovranno comunque elevarsi fino a 10 cm. fuori terra nel caso in cui non siano previsti marciapiedi.
In ogni costruzione, tra il muro di fondazione e quello di elevazione deve essere interposto uno strato di materiale atto ad interrompere le correnti capillari ascendenti di umidità.

Art. 94 - Bonifica delle aree fabbricabili

È vietata la costruzione di edifici su terreni che siano serviti nel passato come deposito di immondizie, di letame, di residui putrescibili o di altre materie insolubili e ovunque i terreni risultino putridi se non si sia prima provveduto a ridurre il terreno in perfette condizioni igieniche.

Art. 95 - Obbligo di evitare ristagni d'acqua

La costruzione di qualsiasi opera deve essere eseguita in maniera da consentire il regolare deflusso delle acque dei terreni interessati a qualunque uso e destinazione essi siano adibiti.

Art. 96 - Murature esterne e tamponamenti

Le pareti esterne degli edifici devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore e costruzione tali da proteggere sufficientemente gli ambienti e le persone dagli agenti esterni e in particolare dall'umidità e devono adeguarsi alle norme previste dalla legge n. 373 e dal D.P.R. n. 1052 del 28.6.1977 nonché da ogni altra disposizione vigente in materia.

Art. 97 - Isolamento fonico

I solai tra i diversi piani negli edifici a più appartamenti devono garantire una attenuazione dei rumori a 30 db alla frequenza di 750 Herz. Se la struttura ed il pavimento non fossero sufficienti a tale scopo saranno necessari stratificazioni isolanti sotto pavimento o formazione di camere d'aria tra solaio e soffitto.
Per i locali di lavoro (uffici, officine, sale di riunione ecc.) sono richiesti i provvedimenti tecnici atti a contenere la rumorosità in limiti ammissibili (40-60 phon). L'isolamento acustico dei locali adibiti ad uso abitazione, pur non essendo obbligatorio l'uso di particolari materiali, dovrà essere particolarmente curato, fino ad ottenere:

a) un isolamento acustico da ambienti adiacenti di abitazioni contigue e dall'esterno riscontrabile con misure in opera riferite alla frequenza di 500 Hz., non inferiore a 40 db;
b) un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio per gli ambienti sovrapposti non superiore a 68 db.

Art. 98 - Impianti termici e di distribuzione del gas

Per l'installazione e l'attivazione di impianti termici, compresi quelli per usi domestici, oltre al rispetto delle disposizioni della Legge 373/1976 e del regolamento di esecuzione, dovranno essere osservate le specifiche norme di sicurezza relative alla progettazione, alla realizzazione ed al collaudo degli impianti stessi.
In particolare, per l'installazione e l'attivazione degli impianti alimentati a gas metano di rete o con bombole G.P.L., dovranno essere osservate le norme di sicurezza emanate con legge 6.12.71 n. 1083, tabelle UNI-CIG 7128/72, 7129/72, 7130/72 e 7131/72, nonché le norme procedimentali contenute nelle ordinanze sindacali emesse a tutela della incolumità dei cittadini.
Per gli edifici nei quali è prevista l'alimentazione per usi termici o domestici con G.P.L., deve essere prevista la possibilità di installare la bombola all'esterno del locale dove si troverà l'apparecchio di utilizzazione (ad esempio sul balcone od in nicchie ermeticamente chiuse verso l'interno ed aperte verso l'esterno).

Art. 99 - Impianti speciali

Nei casi di adozione di impianti di areazione forzata, oppure di aria condizionata, il Sindaco su parere dell'Uffi-

ciale Sanitario esaminerà caso per caso l'opportunità di adottare prescrizioni particolari riguardanti l'installazione degli impianti e l'ubicazione dei generatori.
Alla domanda per il rilascio della concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto dell'impianto.
In casi particolari potrà essere consentita l'areazione a tiraggio naturale mediante canne interne di ventilazione aperte in sommità ed in basso che potranno areare solo locali di cat. S.
Le canne di ventilazione di cui al comma precedente potranno essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario per particolari tipi di edifici previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive.

Art. 100 - Impianti elettrici e T.V.

Gli impianti elettrici dei fabbricati devono essere costruiti in conformità alle vigenti leggi in materia ed in particolare alle norme C.E.I. ed E.N.P.I.
Ogni costruzione dovrà essere dotata di idoneo impianto di messa a terra. Le prese di corrente devono essere provviste di messa a terra.
Ogni unità abitativa ed altri locali dotati di impianti elettrici dovranno essere provvisti di interruttore automatico di sicurezza collegato alla rete di terra. Alla fine dei lavori e comunque prima del rilascio dell'abitabilità o servibilità il committente e il direttore dei lavori devono rilasciare una dichiarazione attestante la conformità dell'impianto elettrico alle norme C.E.I., E.N.P.I. ed altre leggi vigenti in materia.
Negli edifici con più utenti delle trasmissioni televisive deve essere installato, dove è possibile, un unico impianto centralizzato di antenne.

CAPO II - PROVVISTA DI ACQUA POTABILE

Art. 101 - Approvvigionamento

Ogni abitazione deve essere sufficientemente dotata di acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio Sanitario. La provvista di acqua potabile in quantità sufficiente per ogni persona, deve prevalentemente effettuarsi dall'acquedotto comunale, ove possibile, ovvero utilizzando l'acqua del sottosuolo attraverso pozzi chiusi e profondi. Sull'idoneità di questi mezzi il Sindaco dovrà accertarsi tramite l'Ufficiale Sanitario.

Art. 102 - Dispersori

È proibito collegare alle tubazioni dell'acquedotto gli scarichi a terra degli apparecchi elettrici, ma questi dovranno essere realizzati a mezzo di idonei dispersori.

Art. 103 - Apparecchi di sollevamento

Gli edifici con locali abitabili con pavimento posto ad altezze superiori ai ml. 13, dovranno essere dotati di apparecchio di sollevamento di acqua (autoclave) anche se prelevata dall'acquedotto urbano.

Art. 104 - Modalità costruttive

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile e gli eventuali impianti di sollevamento devono essere eseguiti a regola d'arte conformemente alle prescrizioni dei regolamenti comunali di igiene e per il servizio degli acquedotti.
Nelle zone sprovviste di acquedotto i pozzi adibiti al servizio di fabbricati possono essere utilizzati per l'approvvigionamento di acqua potabile solo se corrispondenti ai requisiti contemplati dalle vigenti norme sanitarie.
Le tubazioni dell'acqua potabile devono essere esclusivamente di ferro zincato o di altro materiale riconosciuto idoneo dai competenti uffici comunali. Per quel che concerne gli altri materiali destinati a venire a contatto con l'acqua potabile e da potabilizzare nonché eventuali serbatoi (contenitori finiti o assemblati in loco) devono rispettare le norme e disposizioni costruttive igienico-sanitarie previste in materia.

Art. 105 - Erogazione acqua potabilie negli edifici

Nella costruzione di serbatoi d'acqua, al fine di garantire da inquinamento l'acqua potabile delle condutture, è obbligatoria l'installazione di dispositivi (valvole di ritegno) diretti a garantire il deflusso delle acque in un solo senso.
Analoghi dispositivi dovranno essere messi in opera in modo da prevedere sia l'isolamento della rete di distribuzione tra utenti e tra la rete di distribuzione generale e quella particolare utilizzata dai privati.
Le installazioni delle apparecchiature di misura (contatori) dovrà avvenire di norma sui muri di recinzione, o comunque in luogo accessibile dalle vie o piazze pubbliche.

CAPO III - SMALTIMENTO DEI LIQUAMI E ACQUE METEORICHE

Art. 106 - Smaltimento delle acque bianche

Costituiscono «le acque bianche» tutte le acque di natura meteorica e le acque di «falda freatica», provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.
La rigida denominazione di «acque bianche», non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato, denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza.
«Le acque bianche» dovranno essere convogliate alla fognatura comunale, per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40 x 40, in ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.
Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio comunale riterrà adeguate.
Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Livorno, comunque la sezione interna di ogni canalizzazione verticale, non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.
Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio Comunale competente.
I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente: di massima non possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

Art. 107 - Smaltimento delle acque nere

Costituiscono le «acque nere» tutte le acque di rifiuto di provenienza domestica e di uso civile (servizi igienici di abitazione e di qualsiasi ambiente abitato). Alle acque nere possono essere parificate, purché ricondotte ad uno standard di accettabilità secondo le disposizioni della legge n. 319 del 10.5.76 e previo trattamento specifico ritenuto idoneo dagli uffici comunali competenti: le acque di lavorazione artigianale o industriale (acque di autolavaggi, lavorazione del marmo, acque esauste di decapaggio e simili) e le acque di vegetazione provenienti da attività di trasformazione per produzioni alimentari (caseifici, conservifici, macelli, allevamenti di animali, frantoi e simili).
Tutte le canalizzazioni, sia verticali (colonne discendenti), che di impianto (canalizzazioni orizzontali) dovranno garantire la massima tenuta anche se sottoposte alla

pressione di prova di 3 atm. dovranno essere costituite da materiale ritenuto idoneo dagli Uffici Comunali competenti e poste in opera secondo tecniche e criteri riconosciuti validi dagli stessi uffici.
Di massima si prescrivono: per le canalizzazioni verticali, tubazioni in p.v.c. resistenti a temperature fino a 100° centigradi, od in fibrocemento per fognature classe 3; per le canalizzazioni di impianto sono prescritte tubazioni costituite da elementi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c., ambedue con ø interno non inferiore a mm. 150.
Non potranno essere accettati profili di canalizzazione di impianti aventi pendenza inferiore allo 0,40%. La pendenza di cui sopra, dovrà essere relativa al rapporto tra il dislivello realmente esistente dalla quota di scorrimento della canalizzazione di impianto rilevata al piede della canalizzazione verticale, alla quota della linea d'estradosso superiore del collettore stradale rilevata nel punto sul quale si intende eseguire l'allacciamento e la distanza tra i due punti di quota sopra citata rilevata seguendo lo sviluppo della canalizzazione. L'intera canalizzazione di impianto dovrà essere provvista di pozzetto di ispezione delle dimensioni minime interne di cm. 40 x 40 ad ogni curva o derivazione e per tratti che non superino i 20 ml.

Art. 108 - Centrali di sollevamento

Nei casi in cui la massima pendenza attribuibile alla canalizzazione di impianto per le acque nere sia inferiore allo 0,40%, detta canalizzazione dovrà affluire in una centrale di sollevamento ed il collegamento tra la Centrale di sollevamento e il collettore stradale per le acque nere, dovrà avvenire mediante tubazione di spinta. Il tipo di centrale di sollevamento adottato, dovrà riportare l'approvazione degli Uffici Comunali competenti.
La centrale di sollevamento prescritta, di massima dovrà essere così costituita:

a) **Trattamento preliminare dei liquami da sollevare**
Detto trattamento di carattere fisico-meccanico, ha lo scopo di liberare i liquami dai corpi estranei di natura eterogenea in sospensione.

b) **Vasca di accumulo**
Detta vasca dovrà avere una capacità effettiva, dimensionata su di un volume unitario di lt. 30 «pro-capite».

c) **Pompe di sollevamento in numero di due** (di cui una di riserva), del tipo ad immersione, ciascuna delle quali di adeguata portata e prevalenza.

d) **Apparecchiatura elettrica di centrale**
Dovrà essere comprensiva di funzionamento automatico e manuale.

e) **Intercettazione sulla tubazione di spinta**
A livello di centrale, detta condotta dovrà essere intercettata da una valvola di ritegno, questa preceduta da una saracinesca di arresto.

Art. 109 - Pozzi neri a tenuta

Per le abitazioni situate in zone sprovviste di rete fognante per le acque nere e che non abbiano una dotazione idrica pro-apite superiore ai 50 lt/giorno, qualora non sussistono condizioni idonee allo smaltimento dei liquami mediante il sistema della sub-irrigazione, di cui all'art. 110 è prescritto il pozzo nero a tenuta.

1) **Ubicazione**
L'ubicazione scelta per il pozzo a tenuta, dovrà assolvere i seguenti requisiti:
a) Facilità di accesso e manovra per autobotte aspirante del peso complessivo minimo di ql. 70.
b) Distanza minima di ml. 10 da pozzi o fontanili naturali per la captazione di acqua di falda freatica.
c) Distanza minima di ml. 5 da cisterne per la raccolta delle acque piovane da utilizzare per uso domestico.

2) **Modalità di esecuzione e prescrizioni per i pozzi neri a tenuta**
Allo scopo di conferire al manufatto la migliore e più duratura tenuta idraulica, si prescrivono appresso le qualità dei materiali e le tecniche esecutive da adottarsi in fattispecie e ritenute idonee dagli Uffici Comunali competenti.
a) **Soletta di base o platea,** in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 25,

provvista di pozzetto di pesca (dimensioni in cm. 30 x 30 x 30), situato sulla perpendicolare del passo d'uomo di cui alla lettera (d).
La platea deve essere, per tutta la sua superficie, convergente verso il pozzetto di pesca, ciò allo scopo di consentire la più completa vuotatura del manufatto.
Si prescrive inoltre che la platea debba essere impostata su di un piano di posa, costituito da magrone in calcestruzzo di cemento dello spessore minimo di cm. 20.
b) **Pareti perimetrali** in muratura di mattoni pieni, spess. cm. 26, eseguita a malta di rena e cemento, oppure in conglomerato di calcestruzzo di cemento armato, dello spessore non inferiore a cm. 15.
c) **Soletta di copertura** eseguita in calcestruzzo di cemento armato, dello spessore minimo di cm. 15.
d) **Passo d'uomo** provvisto di chiusino in ghisa a chiusura ermetica delle dimensioni minime di cm. 60 x 60.
e) **Tubazione di sfiato** in p.v.c. o piombo con ø interno non inferiore a mm. 60.
f) **Intonaco interno** eseguito a malta di rena e cemento e lucidato a mestola sull'intera superficie.
g) **L'altezza interna del pozzo a tenuta,** rilevata tra l'estradosso inferiore della tubazione affluente (scorrimento) e la platea; non dovrà in nessun punto, essere superiore a ml. 1,50.
h) **La capacità** effettiva del pozzo nero a tenuta, deve essere valutata sulla dimensione unitaria di lt. 300 a persona.

Art. 110 - Sistemi di sub-irrigazione

Per le abitazioni isolate, o piccoli gruppi di abitazioni, non servite dalla rete fognante per le acque nere e con dotazione idrica superiore ai 50 lt/g. pro-capite, è consentito, se lo permettono le caratteristiche fisiche del terreno, e la superficie libera di terreno attiguo alle abitazioni lo smaltimento dei liquami per mezzo del sistema della sub-irrigazione.
Il sistema di sub-irrigazione, presuppone l'utilizzo di terreni con caratteristiche fisiche che consentano un buon grado di permeabilità. Si ritengono minimamente utilizzabili sottosuoli di argilla contenente poca sabbia o pietrisco.
Il sottosuolo di argilla compatta, preclude ogni possibilità di sub-irrigazione di qualsiasi tipo.
Per il dimensionamento della canalizzazione drenante, si rimanda alla tabella:

Natura del sottosuolo	Lunghezza di tubazione in ml. per persona		
	Abitazioni	Scuole	Camping
Sabbia grossa o pietrisco	3	1,20	1,50
Sabbia fine	4	1,60	2,00
Argilla sabbiosa	5	2,00	2,50
Argilla con molta sabbia o pietrisco	7	2,80	3,50
Argilla con poca sabbia o pietrisco	10	4,00	5,00
Argilla compatta impermeabile	—	—	—

A secondo della produzione di liquami di natura domestica e delle possibilità ricettive del terreno interessato alla sub-irrigazione, saranno di volta in volta prescritti, dagli Uffici Comunali competenti, i vari tipi di trattamento preliminare dei liquami ed i vari tipi di sub-irrigazione.
Il trattamento preliminare dei liquami di fognatura domestica, è tassativamente prescritto a monte di qualsiasi tipo di sub-irrigazione.
A seconda delle diverse condizioni in cui la sub-irrigazione propriamente detta deve avvenire, sono prescritti i seguenti tipi di trattamento preliminare:
a) **Grigliatura dei liquami**
Questo trattamento è prescritto solo se il tipo di liquame domestico da sub-irrigare, per contingenti e particolari destinazioni abitative, contiene in sospensione una notevole quantità di materiale grossolano eterogeneo (carta, stracci, assorbenti, sacchetti in plastica e simili). La grigliatura dei liquami si deve considerare come trattamento integrativo da effettuare a monte del trattamento vero e proprio.
b) **Fossa settica**
Il trattamento preliminare mediante fossa settica è

prescritto per abitazioni per unità abitative che nel loro complesso non superino le 30-40 persone.
Qualora le caratteristiche fisiche del terreno da sub-irrigare richiedessero un trattamento preliminare più spinto, potrà essere prescritto l'inserimento di una seconda fossa settica destinata a ricevere liquami provenienti dalla prima fossa.
Come dimensionamento si prescrive un volume unitario pari a lt. 40 di fossa settica procapite.

c) **Vasca policamerale**
Per un trattamento preliminare dei liquami allo stato bruto, proveniente da unità abitative che complessivamente superino le 40 persone fino ad un massimo di 100, è prescritta l'adozione di una vasca bicamerale; mentre la vasca tricamerale è prescritta per unità abitative che complessivamente superino le 100 persone fino ad un massimo di 200.
Il dimensionamento delle «vasche policamerali» è prescritto sulla base di un volume unitario di lt. 30 pro-capite; mentre internamente l'altezza idrostatica dei liquami non dovrà in nessun punto superare mt. 1,20.

Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) per la costruzione delle vasche policamerali devono essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 109 punto 1 lett. a, b, c; punto 2 lettere a, b, c, d, f.
b) Ogni elemento camerale dovrà avere un volume uguale a quello successivo.
c) La separazione tra gli elementi camerali è prescritta mediante parete a tutta altezza (dalla platea di base alla soletta di copertura).
d) Il passaggio dei liquami tra gli elementi camerali successivi dovrà avvenire mediante curve a 90° aventi un ø interno non superiore a mm. 100. Il numero delle curve non può essere superiore a 2 e devono essere inserite nelle pareti di separazione con il tubo a pesca immerso nell'elemento camerale a monte, ad una profondità di cm. 40 dal pelo libero dell'acqua.
e) Il profilo idraulico della vasca policamerale prevede una quota decrescente, tra lo scorrimento della canalizzazione di afflusso alla vasca e quella dello scorrimento della canalizzazione di deflusso (estradossi inferiori) non superiore a cm. 1 per ogni elemento camerale.
f) La vasca policamerale dovrà essere provvista di passi d'uomo, in numero e dimensione tali, da consentire oltre che le periodiche vuotature degli elementi camerali, anche la loro perfetta ispezione e manutenzione.

Per la realizzazione del sistema di sub-irrigazione semplice vengono scavate delle trincee della profondità da cm. 70 a cm. 90.
Sul fondo della trincea viene steso un primo strato di cm. 15 di pietrisco o ghiaia di pezzatura uniforme (cm. 8 circa di diametro).
Su questo strato è posata la tubazione costituita da elementi di tubi in fibrocemento classe 3 od in p.v.c. od in gres ceramico del ø interno di mm. 100, della lunghezza massima di ml. 0,50 con o senza bicchiere. I tubi con bicchiere vengono infilati uno dentro l'altro e centrati a mezzo di due piccole zeppe avendo cura che il bicchiere sia rivolto verso il pozzetto di distribuzione. I tubi senza bicchiere, sempre curando un perfetto allineamento e centramento vengono accostati testa a testa, lasciando un intervallo di mm. 6 e proteggendo la metà superiore del giunto con una striscia di materiale plastico o comunque impermeabile, superiormente intonacato al fine di renderlo più rigido ed impedire la ostruzione del giunto stesso.
Sopra la tubazione viene steso dello spessore di cm. 20 di ghiaia del ø 3-4 cm. Al di sopra di questa ghiaia si pone uno spessore di carta da imballo (o sacchi di cemento o paglia) e si completa il riempimento della trincea con terra. (Rilevato dal trattamento di sub irrigazione di G. Buonomini, R. Noccioli, L. Braccini).
Il sistema di sub-irrigazione drenata può essere adottata in terreni poco permeabili. L'assorbimento può essere migliorato installando al di sotto della tubazione disperdente, previa interposizione di uno strato di cm. 20 di sabbia grossa e ghiaione, un'altra tubazione del ø interno di mm. 80. Questa seconda tubazione avente le stesse caratteristiche di quella superiore, svolge una funzione di dreno, raccogliendo il liquame non assorbito per disperderlo a mezzo di un pozzo perdente collocato al

termine della condotta stessa (rilevato dal trattamento di sub-irrigazione di Buonomini, Noccioli, Braccini).
Qualora non si ritenga sufficientemente estesa la canalizzazione della sub-irrigazione semplice, per mancanza di superficie di terreno disponibile ed in tutti i casi in cui sia consigliabile la sub-irrigazione drenata a causa della scadente permeabilità del sottostrato del terreno; è prescritto il pozzo perdente.
Questo consiste in una trincea preferibilmente a sezione circolare con ø variabile tra ml. 1,50 e 3,00 e profondità compresa tra ml. 1,50 e 3,00 contenente pietrame di natura calcarea posto in opera a secco in corone circolari concentriche, costituite ognuna da pietrame e pezzatura omogenea e variabile nella dimensione in senso decrescente, procedendo dalla corona centrale alle corone periferiche.
La canalizzazione drenante dovrà confluire nella parte centrale e superiore del pozzo perdente.
La parte superiore del pozzo perdente dovrà essere isolata dal soprastante terreno di copertura mediante uno strato di materiale impermeabile (carta catramata o da imballo e simili).
Il sistema di sub-irrigazione dei liquami di fognatura domestica non è consentito:

a) nei terreni aventi un profilo altimetrico con pendenza superiore al 12%;
b) nei terreni sistemati a gradoni aventi una dimensione trasversale retta inferiore ai ml. 4,00;
c) a distanze inferiori a ml. 30 dalla zona di captazione di acqua per uso domestico (pozzi artesiani e fontanili);
d) a distanza inferiore a ml. 2,00 da falde freatiche (la distanza viene considerata in senso verticale, tra il fondo della trincea drenante e l'alveo della falda);
e) a distanza inferiore a ml. 3,00 da muri perimetrali di case di abitazione o da cisterne per raccolta di acqua piovana. Per i manufatti destinati ad usi non abitativi, la distanza di cui sopra può essere ridotta a ml. 2,00;
f) a distanza inferiore a ml. 6 dai confini delle singole proprietà;
g) per l'inserimento a dimora di giovani alberi è prescritta una distanza minima dalla trincea drenante di ml. 3,00.

TITOLO VI - SANZIONI

Art. 111 - Sanzioni penali

Salvo che il fatto non costituisca più grave reato e ferme le sanzioni amministrative, per l'inosservanza delle norme, prescrizioni, modalità esecutiva e procedure previste dal presente Regolamento edilizio, si applicano le sanzioni penali previste dall'art. 20 della Legge 28.2.85 n. 47.

Art. 112 - Sanzioni amministrative

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia disciplinata dal presente regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Capo I della Legge 28.2.85 n. 47.
I proventi delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14.4.1910 n. 639.

Art. 113 - Sanzioni fiscali

Le opere costruite senza concessione o in contrasto con essa ovvero sulla base di concessione successivamente annullata, fatte salve le sanzioni prescritte dalla legge per tali violazioni non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti né dei contributi o di altre previdenze dello Stato o di Enti pubblici. Il contrasto deve però riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedono per singola unità immobiliare il 2% delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati negli strumenti urbanistici.

TITOLO VII - ATTUAZIONE E NORME TRANSITORIE

Art. 114 - Entrata in vigore del regolamento edilizio

Il presente regolamento, la cui deliberazione di adozione dovrà essere controllata senza rilievi ai sensi della legge regionale 6.7.1972 n. 18 ed approvata dalla G.R.T. ai sensi dell'art. 8 della legge regionale 3 Luglio 1972 n. 17, entrerà in vigore dopo la pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio ai sensi del T.U. della Legge Comunale e Provinciale del 1934 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 115 - Disposizioni transitorie

Alle concessioni edilizie ed alle autorizzazioni rilasciate prima dell'entrata in vigore del presente regolamento si applica la normativa in precedenza esistente.

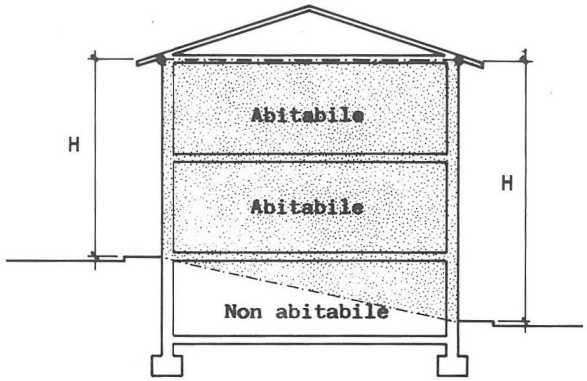
ALLEGATI

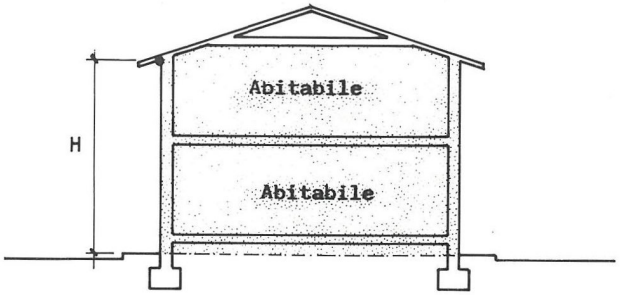
a) Esemplificazioni grafiche del calcolo delle altezze e il volume ai sensi del presente Regolamento Edilizio (Referimento all'art. 86).

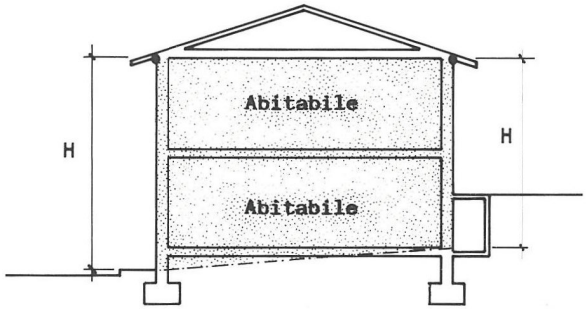
b) Riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (Riferimento artt. 3-4-7).

Allegato a) n. 1

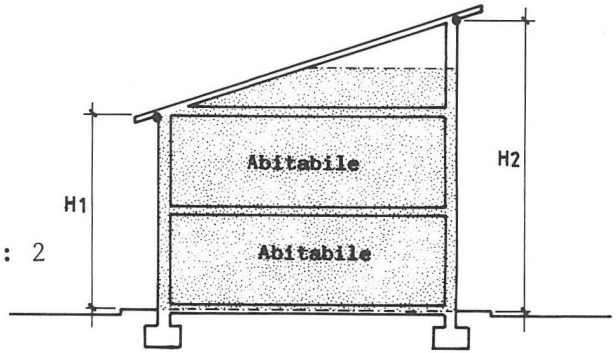
Coperture a falde inclinate (Esemplificazioni grafiche)







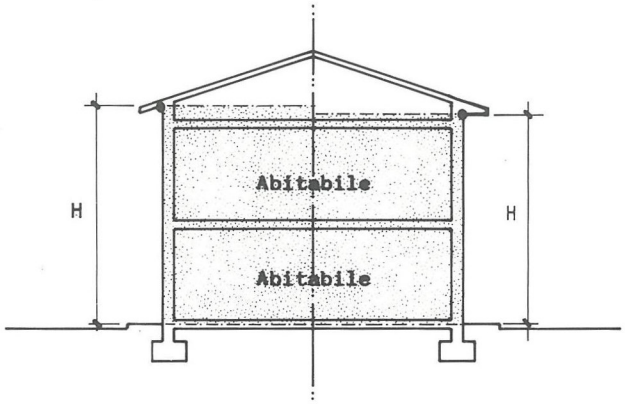
H = (H1 + H2) : 2

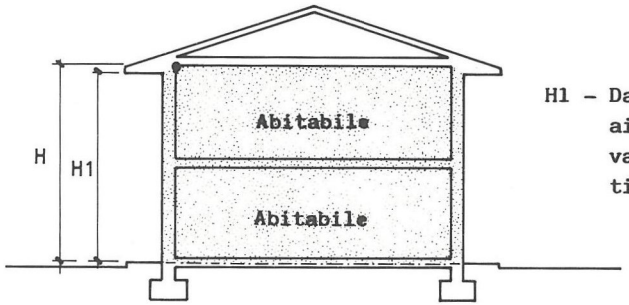


Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.) **H = Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)**

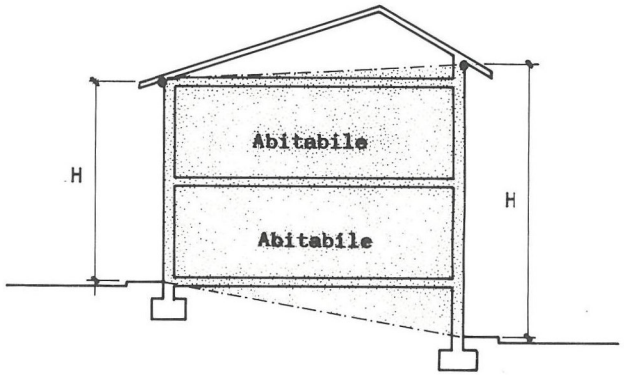
Allegato a) n. 2

Coperture a falde inclinate (Esemplificazioni grafiche)





Hl - Da indicare in progetto ai soli fini della rilevazione a fabbricato ultimato.

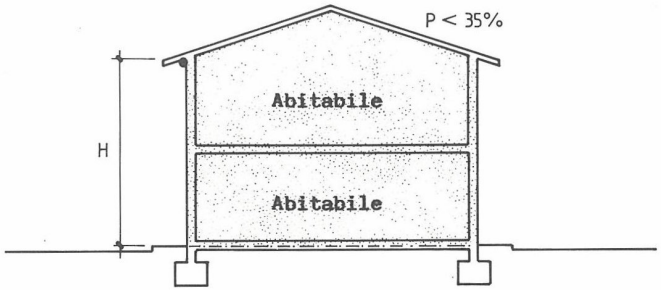


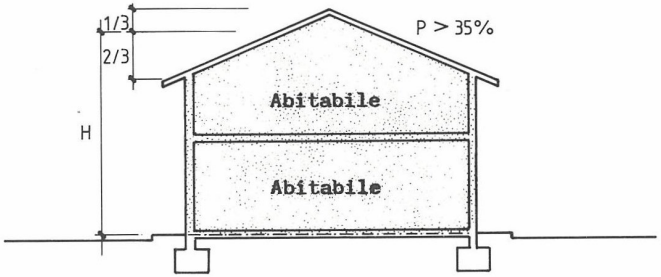
Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.)

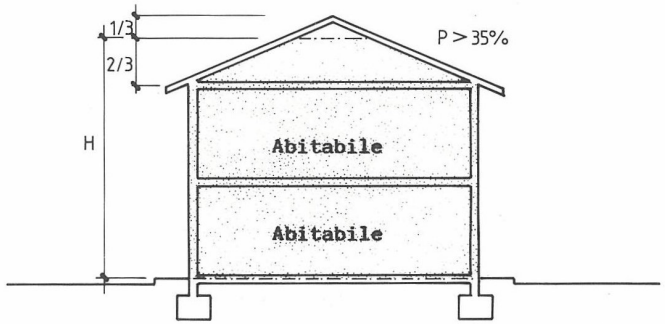
H **Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)**

Allegato a) n. 3

Coperture a falde inclinate (Esemplificazioni grafiche)





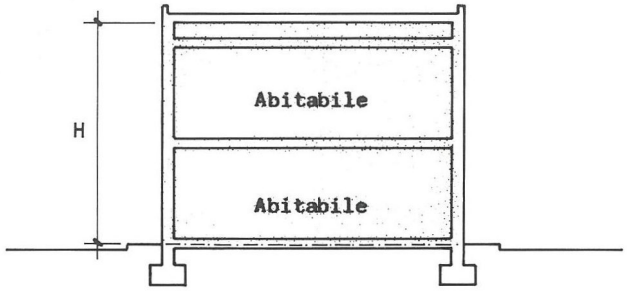


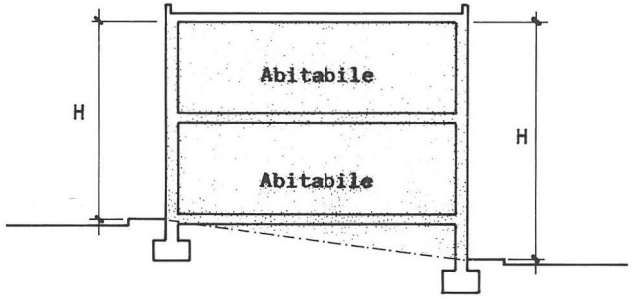
Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.)

H **Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)**

Allegato a) n. 4

Coperture piane (Esemplificazioni grafiche)



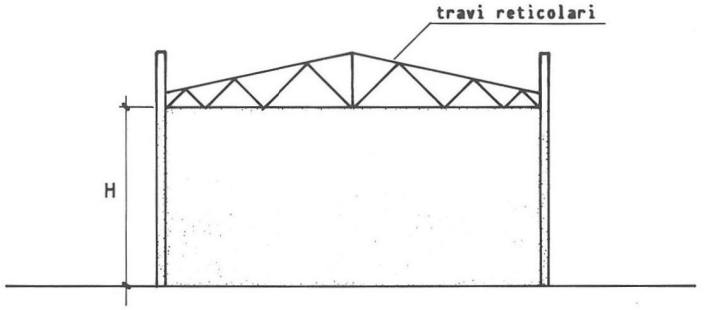


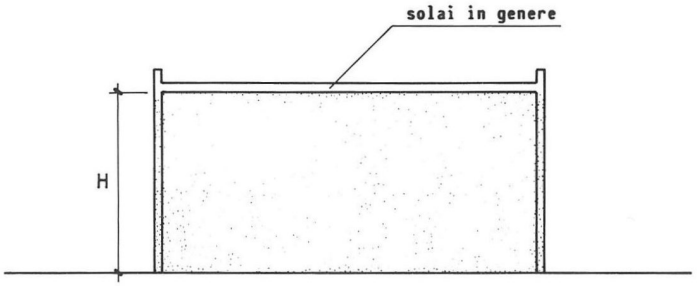
Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.)

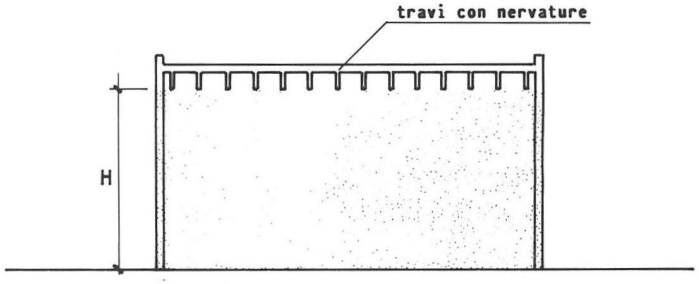
H Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)

Allegato a) n. 5

Capannoni industriali-artigianali e simili (Esemplificazioni grafiche)





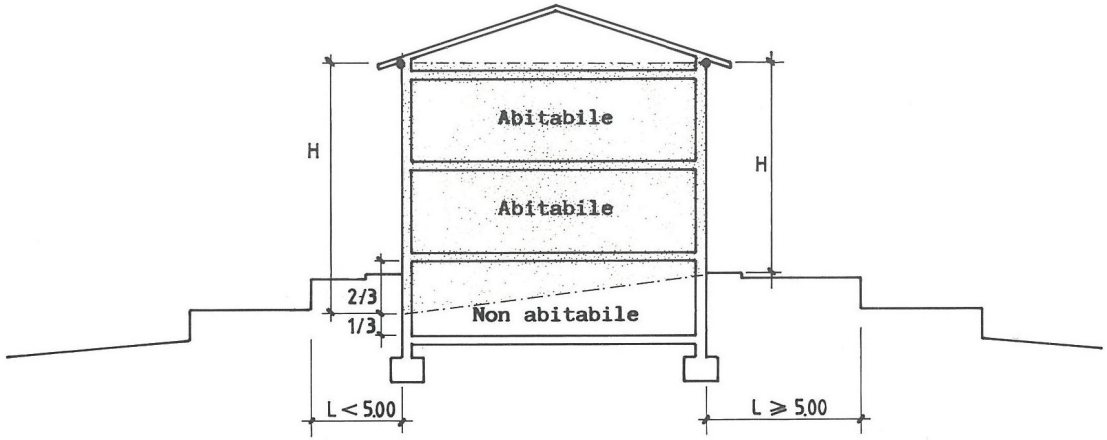


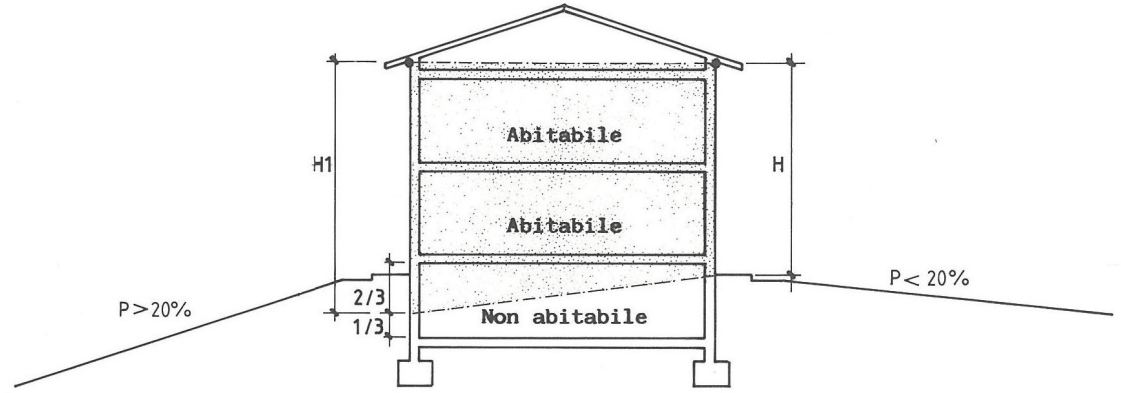
Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.)

H Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)

Allegato a) n. 6

Esempi di calcolo delle altezze per fabbricati realizzati su terreni inclinati o con terrazzamenti (Esemplificazioni grafiche)





Volume del fabbricato (Art. 86 R.E.)

H Altezza del fabbricato (Art. 86 R.E.)

ALLEGATO B)

Riferimenti legislativi vigenti per la classificazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

L. 457/1978 art. 31
L.R. 59/1980 (allegato)
L. 94/1982 art. 7
L. 47/1985 art. 25-26
L. 13/1989
L. 122/1989

LEGGE 5 agosto 1978, n. 457
Norme per l'edilizia residenziale

La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 31 - Definizione degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono così definiti:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
d) interventi di ristrutturazione edilizia, 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;
e) interventi di ristrutturazione urbanistica, 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.

Le definizioni del presente articolo prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi. Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

LEGGE REGIONALE 21 maggio 1980, n. 59
Norme per gli interventi per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

IL CONSIGLIO REGIONALE HA APPROVATO
IL PRESIDENTE DELLA GIUNTA
PROMULGA

la seguente legge:

Allegato - Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

A) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edific e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.
Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

B) Manutenzione straordinaria

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

Tali opere e modifiche non potranno comunque comportare alterazioni alle strutture orizzontali o a quelle verticali aventi carattere strutturale, né potranno comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.
Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti.

1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2) rifacimento degli infissi esterni;
3) rifacimento della sistemazione esterna;
4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
5) rifacimento del manto di copertura.
   In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:
6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
10) rifacimento di impianti igienico sanitari.
    Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:
11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
14) costruzione di vespai o scannafossi.

C) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

D) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie:

D1 - Opere che comportino anche la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

D2 - Le opere che, anche in deroga agli artt. 7,8 e 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444, comportino la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per:
— costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente;
— rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che questo risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
— ristrutturazione e destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi.

D3 - Opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali, orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

E) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.
Le opere di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

— Opere che comportino la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planivolumetrica, del singolo edificio, anche attraverso opere di parziale o totale demolizione e ricostruzione del volume originario, fermi restando i preesistenti rapporti urbanistici.
— Le opere rivolte alla sostituzione e alla modifica del tessuto edilizio e urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parte di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici.

La presente legge è pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e farla osservare come legge della Regione Toscana.

Firenze, 21 maggio 1980

Il Presidente: f.to LEONE

La presente legge è stata approvata dal Consiglio Regionale il 9 aprile ed è stata vistata dal Commissario del Governo il 14 maggio 1980.

LEGGE 25 marzo 1982, n. 94
Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 23 gennaio 1982, n. 9, concernente norme per l'edilizia residenziale e provvidenziale in materia di sfratti.
La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato:

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 7

Fatte salve le norme di cui all'articolo 81 del decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, alle opere di recupero abitativo di edifici preesistenti di cui alle lettere b) e c) dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457, si applicano le disposizioni dell'articolo 48 della legge medesima.
Sono altresì soggette ad autorizzazione gratuita, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, e non sottoposte ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497:

a) le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
b) le occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero;
c) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

Per gli interventi di cui al comma precedente, la istanza per l'autorizzazione del sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il sindaco non si pronunci nel termine di sessanta giorni. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al sindaco del loro inizio.
Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione del sindaco le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
Alle istanze previste dal presente articolo si applicano le disposizioni del secondo, terzo e quarto comma dell'articolo 8 del presente decreto.

TESTO COORDINATO delle disposizioni di legge recanti: **«Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie» (*)**

- Legge 28 febbraio 1985 n. 47 (in G.U. 2.3.1985, n. 53 - Suppl. Ord.)

- Decreto-legge 23 aprile 1985 n. 146 (in G.U. 24.4.1985 n. 97) e Legge di conversione 21 giugno 1985 n. 298 (in G.U. 22.6.1985 n. 146).
- Decreto-legge 20 novembre 1985 n. 656 (in G.U. 22.11.1985 n. 275).

Art. 25 - Semplificazione delle procedure

1) Le regioni entro centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge emanano norme che:
   a) prevedono procedure semplificate per l'approvazione degli strumenti attuativi in variante agli strumenti urbanistici generali;
   b) definiscono criteri ed indirizzi per garantire l'unificazione ed il coordinamento dei contenuti dei regolamenti edilizi comunali, nonché per accelerare l'esame delle domande di concessione e di autorizzazione edilizia;
   c) prevedono procedure semplificate per l'approvazione di varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzate all'adeguamento degli *standards* urbanistici posti da disposizioni statali o regionali.
2) Le norme di cui al comma precedente devono garantire le necessarie forme di pubblicità e la partecipazione dei soggetti pubblici e privati, nonché i termini, non superiori a centoventi giorni, entro i quali la regione deve comunicare al comune le proprie determinazioni. Trascorsi tali termini i provvedimenti di cui al precedente comma si intendono approvati.
3) Le varianti agli strumenti urbanistici non sono soggette alla preventiva autorizzazione della regione.
4) La legge regionale stabilisce, altresì, criteri e modalità cui dovranno attenersi i comuni, all'atto della predisposizione di strumenti urbanistici, per l'eventuale regolamentazione, in ambiti determinati del proprio territorio, delle destinazioni d'uso degli immobili nonché dei casi in cui per la variazione di essa sia richiesta la preventiva autorizzazione del sindaco. La mancanza di tale autorizzazione comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 10 ed il conguaglio del contributo di concessione se dovuto.

Art. 26 - Opere interne

1) Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma, *della costruzione, dei prospetti,* né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lettera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. *Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse (10).*
2) Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.
3) *Le sanzioni di cui al precedente articolo 10, ridotte di un terzo, si applicano anche nel caso di mancata presentazione della relazione di cui al precedente comma* (11).
4) Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.
5) Gli spazi di cui all'articolo 18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, costituiscono pertinenze delle costruzioni, ai sensi e per gli effetti degli articoli 817, 818 e 819 del codice civile.

LEGGE 9 gennaio 1989, n. 13
Deposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato;

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
PROMULGA

la seguente legge:

Art. 1

1) I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, presentati dopo sei mesi dall'entrata in vigore della presente legge sono redatti in osservanza delle prescrizioni tecniche previste dal comma 2.
2) Entro tre mesi dall'entrata in vigore della presente legge, il Ministro dei lavori pubblici fissa con proprio decreto le prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata.
3) La progettazione deve comunque prevedere:
   a) accorgimenti tecnici idonei alla installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, ivi compresi i servoscala;
   b) idonei accessi alle parti comuni degli edifici e alle singole unità immobiliari;
   c) almeno un accesso in piano, rampe prive di gradini o idonei mezzi di sollevamento;
   d) l'installazione, nel caso di immobili con più di tre livelli fuori terra, di un ascensore per ogni scala principale raggiungibile mediante rampe prive di gradini.
4) È fatto obbligo di allegare al progetto la dichiarazione del professionista abilitato di conformità degli elaborati alle disposizioni adottate ai sensi della presente legge.

Art. 2

1) Le deliberazioni che hanno per oggetto le innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'articolo 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n. 118, ed all'articolo 1, primo comma, del decreto del Presidente della Repubblica 27 aprile 1978, n. 384, nonché la realizzazione di percorsi attrezzati e l'installazione di dispositivi di segnalazione atti a favorire la mobilità dei ciechi all'interno degli edifici privati, sono approvate dall'assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'articolo 1136; secondo e terzo comma, del codice civile.
2) Nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di *handicap,* ovvero chi ne esercita la tutela o la potestà di cui al titolo IX del libro primo del codice civile, possono installare a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei *garages.*
3) Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.

Art. 3

1) Le opere di cui all'articolo 1 possono essere realizzate in deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine interni ai fabbricati o comuni o di uso comune a più fabbricati.
2) È fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Art. 4

1) Per gli interventi di cui all'articolo 2, ove l'immobile sia soggetto al vincolo di cui all'articolo 1 della legge 29 giugno 1939, n. 1497, le regioni, o le autorità da esse subdelegate, competenti al rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 7 della citata legge, provvedono entro il termine perentorio di novanta giorni

dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni.
2) La mancata pronuncia nel termine di cui al comma 1 equivale ad assenso.
3) In caso di diniego, gli interessati possono, entro i trenta giorni successivi, richiedere l'autorizzazione al Ministro per i beni culturali e ambientali, che deve pronunciarsi entro centoventi giorni dalla data di ricevimento della richiesta.
4) L'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato.
5) Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

Art. 5

1) Nel caso in cui per l'immobile sia stata effettuata la notifica ai sensi dell'articolo 2 della legge 1° giugno 1939, n. 1089, sulla domanda di autorizzazione prevista dall'articolo 13 della predetta legge la competente soprintendenza è tenuta a provvedere entro centoventi giorni dalla presentazione della domanda, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni. Si applicano le disposizioni di cui all'articolo 4, commi 2, 4 e 5.

Art. 6

1) L'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 2, da realizzare nel rispetto delle norme antisismiche e di prevenzione degli incendi e degli infortuni, non è soggetta all'autorizzazione di cui all'articolo 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.
2) Resta fermo l'obbligo del preavviso e dell'invio del progetto alle competenti autorità, a norma dell'articolo 17 della stessa legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Art. 7

1) L'esecuzione delle opere edilizie di cui all'articolo 2 non è soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione. Per la realizzazione delle opere interne, come definite dall'articolo 26 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, contestualmente all'inizio dei lavori, in luogo di quella prevista dal predetto articolo 26, l'interessato presenta al sindaco apposita relazione a firma di un professionista abilitato.
2) Qualora le opere di cui al comma 1 consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'articolo 48 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 8

1) Alle domande ovvero alle comunicazioni al sindaco relative alla realizzazione di interventi di cui alla presente legge, è allegato certificato medico in carta libera attestante l'*handicap* e dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, ai sensi dell'articolo 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15, dalla quale risultino l'ubicazione della propria abitazione, nonché le difficoltà di accesso.

LEGGE 24 marzo 1989, n. 122
Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393.
La Camera dei deputati ed il Senato della Repubblica hanno approvato:

IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
PROMULGA

la seguente legge:

TITOLO III

Art. 9

1) I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale ed i poteri attribuiti dalla medesima legislazione alle regioni e ai Ministeri dell'ambiente e per i beni culturali ed ambientali da esercitare motivatamente nel termine di 90 giorni.
2) L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal comma 1 è soggetta ad autorizzazione gratuita. Qualora si tratti di interventi conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori si intende accolta qualora il Sindaco stesso non si pronunci nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta. In tal caso il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.
3) Le deliberazioni che hanno per oggetto le opere e gli interventi di cui al comma 1 sono approvate dalla assemblea del condominio, in prima o in seconda convocazione, con la maggioranza prevista dall'articolo 1136, secondo comma, del codice civile. Resta fermo quanto disposto dagli articoli 1120, secondo comma, e 1121, terzo comma, del codice civile.
4) I comuni, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, possono prevedere nell'ambito del programma urbano dei parcheggi la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:
   a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
   b) il dimensionamento dell'opera ed il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
   c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
   d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.
5) I parcheggi realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.
6) Le opere e gli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 4, nonché gli acquisti di immobili destinati a parcheggi, effettuati da enti o imprese di assicurazione sono equiparati, ai fini della copertura delle riserve tecniche, ad immobili ai sensi degli articoli 32 ed 86 della legge 22 ottobre 1986, n. 742.

