

IL CONSIGLIO COMUNALE

Uditi la relazione introduttiva svolta dal Sindaco ed il dibattito che ne è seguito, depositato in atti;

Visto il Regolamento Edilizio adottato con deliberazione consiliare n. 145 del 31.05.1978 e approvato dalla Giunta Regionale Toscana con deliberazione n. 8478 dell'11.10.1978;

Preso atto che il Regolamento è stato successivamente modificato nella maniera seguente:

- con deliberazione C.C. n. 143 del 27.03.1985 è stato adottato il nuovo testo degli articoli n. 15, 19, 20 e 34, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 143 del 27.03.1985;
- con deliberazione C.C. n. 64 del 28.05.1992 è stato adottato il nuovo testo degli articoli 13 e 20, approvato con deliberazione della G.R. n. 4782 del 31.05.1993;
- con deliberazioni C.C. n. 83 del 11.07.1995 e n. 95 del 20.09.1995 è stato adottato il nuovo testo dell'art.9;
- con deliberazione C.C. n. 20 del 22.02.2000 sono stati sostituiti gli artt. 2, 3, 6, 9 e 20 punto 17;
- con deliberazione C.C. n. 51 del 3.04.2000 sono state apportate delle modifiche all'art. 3 comma 1;

Considerato che il Regolamento Edilizio vigente, pur con tutte le modifiche apportate durante gli anni per adeguarlo alle novità legislative, risale comunque come impianto generale al 1978;

Ritenuto opportuno approvare una sostanziale modifica al testo del Regolamento Edilizio al fine di avere uno strumento maggiormente rispondente alla situazione attuale e più attento in particolare alle tematiche ambientali, di intervento sul territorio aperto e di gestione delle nuove possibilità di intervento (ad es. attuazione L.R. 64/95 sulle strutture precarie);

Dato atto che a tal fine viene proposta la abrogazione degli articoli 4, 5 e 9 e da 14 a 62 e la contestuale approvazione dei nuovi articoli;

Preso atto che ai sensi dell'art. 35 della L.R. 5/95 i regolamenti edilizi comunali di cui all'art. 33 della L. 1150/1942 sono approvati dal Comune ai sensi dell'art. 42 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la proposta di regolamento formulata dal competente ufficio, recependo le indicazioni emerse dalle riunioni della commissione consiliare permanente Ambiente e Territorio;

Acquisito sulla proposta di cui sopra il parere favorevole del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio in ordine alla regolarità tecnica, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Preso atto che l'emendamento presentato dal consigliere Sardelli in data 9.12.2002, prot. n. 30319, si intende, con l'assenso del presentatore, ritirato, con riserva di riesaminare ed approfondire in seguito quanto proposto;

Visti gli emendamenti presentati durante la seduta dal consigliere Sardelli, allegato sub B), dal consigliere Farina, allegato sub C), nonché dal Sindaco, a nome della Giunta comunale, nella formulazione che segue:

Sostituire l'articolo 12 punto 3 con il seguente testo:

..."I tecnici che hanno firmato il progetto hanno diritto ad essere sentiti, per chiarimenti, dalla Commissione Edilizia. Analogamente anche i commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, e quindi non possono presenziare all'esame ed alla votazione sul progetto della stessa, hanno diritto ad essere sentiti"....

Proceduto, su invito del Presidente, alla votazione dei vari emendamenti presentati e dei quali viene data di nuovo lettura prima del voto;

Visto l'esito delle singole votazioni svolte, di seguito riportato:

EMENDAMENTO CONSIGLIERE SARDELLI all'art. 12:

Presenti n. 18
Favorevoli n. 6
Contrari n. 12

L'emendamento è respinto a maggioranza.

EMENDAMENTO CONSIGLIERE FARINA all'art. 12:

Presenti n. 18
Favorevoli n. 6
Contrari n. 12

L'emendamento è respinto a maggioranza

EMENDAMENTO DELLA GIUNTA COMUNALE PRESENTATO DAL SINDACO, DI RIFORMULAZIONE DEL PUNTO 03 DELL'ART. 12:

Presenti n. 17 (si dà atto che è uscito il consigliere Borri)
Astenuiti n. 5 (Dorigoni, Farina, Perella, Picca, Sardelli)
L'emendamento è accolto.

Favore

Visto l'esito della votazione sulla proposta definitiva del regolamento, che ha dato il seguente risultato:

- presenti n. 18 (è rientrato in aula il consigliere Borri)
- contrari n. 6 (Borri, Dorigoni, Farina, Perella, Picca, Sardelli)
- favorevoli n. 12

DELIBERA

1) di approvare, così come riportato allegato sub A) a fare parte integrante della presente, il nuovo testo del Regolamento Edilizio Comunale, composto da n. 96 articoli, dall'indice e dai seguenti allegati:

- A) Criteri per la localizzazione, modalità di progettazione e collaudo delle stazioni radiobase di telefonia cellulare;
- B) Disposizioni applicative in materia di abbattimento barriere architettoniche in edifici sedi di attività ricettive e di pubblici esercizi;
- C) Criteri per la realizzazione di varianti di iniziativa privata alla viabilità;

2) di dare atto che il nuovo testo regolamentare abroga e sostituisce il precedente Regolamento Edilizio approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 8478 del 11.10.1978 e successive modifiche.

REGOLAMENTO EDILIZIO

**Approvato con deliberazione Consiglio Comunale n. 5 del 23.01.2003
Esecutivo in data**

indice

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Articolo 2. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Articolo 3. OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

3.01- OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

3.02- OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

Articolo 4. DOMANDA E ALLEGATI

Articolo 5. PROCEDURA DI ESAME

Articolo 6. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - TERMINE PER LE DETERMINAZIONI DEL SINDACO

Articolo 7. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - VOLTURA - DECADENZA - VARIANTI

Articolo 8. ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

Articolo 9. AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 10. COMMISSIONE EDILIZIA - AMBITI OPERATIVI

Articolo 11. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 12. ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

CAPO III - PRESCRIZIONI TECNICHE E IGIENICO - SANITARIE

Articolo 13. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Articolo 14. CARATTERISTICHE DEI LOCALI

Articolo 15. CUCINE IN NICCHIA

Articolo 16. SOFFITTI INCLINATI

Articolo 17. SOPPALCHI

Articolo 18. VOLUMI TECNICI

Articolo 19. PIANI SEMINTERRATI

Articolo 20. SCARICHI FOGNARI - Definizioni

Articolo 21. SCARICHI FOGNARI - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

Articolo 22. SCARICHI FOGNARI - Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

Articolo 23. Scarichi fognari - Caratteristiche degli impianti di trattamento prima del recapito in fognatura

Articolo 24. Scarichi fognari - Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

Articolo 25. POZZI E CISTERNE

Articolo 26. IMPIANTI SPECIALI

Articolo 27. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

Articolo 28. SALUBRITA' DEL TERRENO

CAPO IV - TERMINOLOGIA URBANISTICA

- Articolo 29. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI
 Articolo 30. (S1) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.
 Articolo 31. (S2) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
 Articolo 32. (SF) SUPERFICIE FONDIARIA
 Articolo 33. (A) AREA DI PERTINENZA
 Articolo 34. (ST) SUPERFICIE TERRITORIALE
 Articolo 35. (DU) DESTINAZIONI D'USO
 Articolo 36. (Te) TIPO EDILIZIO
 Articolo 37. (V) VOLUME
 Articolo 38. (IT) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
 Articolo 39. (IF) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA
 Articolo 40. (SC) SUPERFICIE COPERTA
 Articolo 41. (K) RAPPORTO DI COPERTURA
 Articolo 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI
 Articolo 43. (DC) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI
 Articolo 44. (DE) DISTANZA FRA FABBRICATI
 Articolo 45. (Ds) DISTANZA DAL CONFINE STRADALE
 Articolo 46. (Pp) PARCHEGGI PRIVATI
 Articolo 47. (Su) SUPERFICIE UTILE LORDA

CAPO V - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

- Articolo 48. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE
 Articolo 49. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE
 Articolo 50. INTERVENTI SOGGETTI
 Articolo 51. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI
 Articolo 52. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE
 Articolo 53. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ
 Articolo 54. PRESCRIZIONI E DEROGHE

CAPO VI - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

- Articolo 55. LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE
 Articolo 56. CONVENZIONI PER LOTTIZZAZIONI
 Articolo 57. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.
 Articolo 58. CONVENZIONI PER PIANI DI RECUPERO
 Articolo 59. PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.
 Articolo 60. PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE documentazione necessaria.
 Articolo 61. ATTI D'OBBLIGO E CONVENZIONI

CAPO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, DISCIPLINA SANZIONATORIA E SANATORIA DEGLI ABUSI

- Articolo 62. VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI
 Articolo 63. ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI
 Articolo 64. TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI
 Articolo 65. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI
 Articolo 66. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 34 L.R. 52/99
 Articolo 67. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE DEGLI ABUSI
 Articolo 68. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

CAPO VIII - INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO

- Articolo 69. DEFINIZIONE DI RESEDE DI PERTINENZA
 Articolo 70. RECINZIONI
 Articolo 71. LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI
 Articolo 72. SERRE STAGIONALI TEMPORANEE
 Articolo 73. STRUTTURE IN LEGNO PER AREE AGRICOLE ai sensi dell'art. 7 del regolamento regionale di attuazione della legge regionale 64/95 del 5 settembre 1997 n. 4.
 Articolo 74. PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO IN CENTRO ABITATO O COMUNQUE IN GIARDINI PRIVATI DI PERTINENZA DI CIVILI ABITAZIONI
 Articolo 75. CAPANNI DI APPOSTAMENTO PER "CACCIATORI"
 Articolo 76. CAMBI DI COLTURE
 Articolo 77. ABBATTIMENTO PIANTE
 Articolo 78. SCAVI E RINTERRI
 Articolo 79. CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA

CAPO IX - PRESCRIZIONI ESTETICHE

- Articolo 80. DECORO GENERALE
 Articolo 81. MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI
 Articolo 82. CAMINI E CANNE FUMARIE
 Articolo 83. INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI.
 Articolo 84. NORME E CRITERI DA ADOTTARE NEGLI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE COME DEFINITI DALLA LEGGE REGIONALE 52/99 DEGLI EDIFICI E DELLE LORO PERTINENZE.

Le coperture

Gli intonaci

Le coloriture

I marciapiedi

Gli infissi.

I comignoli.

Le recinzioni,

Le piantumazioni

I pergolati

Le piscine

Antenne e parabole

- Articolo 85. TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, etc.
 Articolo 86. APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITÀ
 Articolo 87. INSEGNE, TENDE, BACHECHE, CARTELLI PUBBLICITARI, MOSTRE E VETRINE, TARGHE, FRECCHE SEGNALETICHE ETC.

CAPO X - DISPOSIZIONI VARIE

- Articolo 88. DEPOSITI DI MATERIALI
 Articolo 89. LAVORI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE
 Articolo 90. SEPOLTURE PRIVATE NEI CIMITERI
 Articolo 91. GAZEBI
 Articolo 92. MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO
 Articolo 93. ROULOTTES E MANUFATTI MOBILI PER USO DIVERSO DA QUELLO DELLA RESIDENZA
 Articolo 94. DEROGHE
 Articolo 95. VIGILANZA E SANZIONI

CAPO XI - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Articolo 96. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI
 Articolo 97. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Allegati:

ALLEGATO "A" - CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE, MODALITA' DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE

ALLEGATO "B" - DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI

ALLEGATO "C" - CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI VARIANTI DI INIZIATIVA PRIVATA ALLA VIABILITA' PUBBLICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1. OGGETTO DEL REGOLAMENTO

1.01 L'attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché le attività ad essa connesse sono disciplinate dalle prescrizioni del presente regolamento e degli strumenti urbanistici territoriali, oltre che dalle leggi e dai regolamenti applicabili in materia.

Articolo 2. OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

2.01 Sono soggette a Concessione Edilizia le seguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio comunale:

- (1) gli interventi di nuova edificazione, ivi comprese le strutture prefabbricate, nonché tutti i tipi di manufatti stabilmente ancorati al suolo;
- (2) gli interventi che comportano addizioni volumetriche agli edifici esistenti, quali ampliamenti, sopraelevazioni, ecc.;
- (3) gli interventi che comportino totale demolizione e ricostruzione di edifici esistenti o di loro parti significative;
- (4) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- (5) gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei soli casi in cui si effettuino suddivisioni immobiliari e variazione della originaria destinazione d'uso;
- (6) realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- (7) realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- (8) realizzazione di depositi di merci e/o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto, che comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- (9) le opere di reinterro e di scavo connesse con la coltivazione di cave.

Articolo 3. OPERE NON SOGGETTE A CONCESSIONE

3.01 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

(1) Sono soggette ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio Comunale, delle norme sanitarie, nonché con le disposizioni di tutela e di salvaguardia delle normative statali, regionali, provinciali e comunali, mediante il rilascio di Autorizzazione Edilizia Comunale, le seguenti opere ed interventi:

- (a) le opere di reinterro e di scavo non connesse con l'attività edilizia;
- (b) la realizzazione di recinzioni e muri di cinta;
- (c) le opere pertinenziali, ivi compresi i parcheggi all'aperto o interrati;
- (d) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree in assenza di opere (nelle zone appositamente individuate dalla zonizzazione prevista dalla L.R. 39/1994);
- (e) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possano portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- (f) la demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro plani-volumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- (g) la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- (h) le addizioni, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, per la realizzazione di servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, il rialzamento del sottotetto, qualora sia a destinazione abitativa e consentito dagli strumenti urbanistici, al fine di migliorarne le condizioni di abitabilità, senza che si costituiscano nuove unità immobiliari;
- (i) interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, qualora si incrementino le volumetrie esistenti.

3.02 - OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

(1) Sono soggette ad attestazione di conformità con le vigenti norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio Comunale, delle norme sanitarie, nonché con le disposizioni di tutela e di salvaguardia delle normative statali, regionali, provinciali e comunali, le seguenti opere ed interventi a modifica:

- (a) le opere di reinterro e di scavo non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave;
- (b) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree in assenza di opere (nelle zone appositamente individuate dalla zonizzazione prevista dalla L.R. 39/1994);
- (c) le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione;
- (d) le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino trasformazioni permanenti del suolo stesso;

(2) Sono inoltre oggetto di attestazione di conformità i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

(a) interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli edifici;

(b) interventi di manutenzione straordinaria, ossia 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. Detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso;

(c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, ossia quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante l'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici;

(d) interventi di ristrutturazione edilizia, ossia 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 e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;

(e) Le opere e gli interventi di cui sopra sono subordinati alla autorizzazione edilizia rilasciata dal comune, ove sussista una delle seguenti condizioni:

(f) gli immobili interessati siano assoggettati a vincolo ai sensi della L. 1089 del 01.06.1939 (tutela delle cose di interesse artistico e storico);

(g) per l'esecuzione delle opere sia prescritto anche il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 1497 del 29.06.1939 (protezione delle bellezze naturali);

(h) gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla L. 394 del 06.12.1991 (legge quadro sulle aree protette);

(i) gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'art. 1 bis del D.L. 312 del 27.06.1985 convertito con modificazioni dalla L. 431 del 08.08.1985 (legge Galasso) o alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo 2 capo II° della L. 183 del 18.05.1989 (norme per l'assetto funzionale e organizzativo della difesa del suolo);

(j) gli immobili interessati siano compresi nelle Zone "A" di cui al D.M. 1444 del 02.04.1968 e le opere e gli interventi comportino modifiche della sagoma e dei prospetti o modifichino la destinazione d'uso originaria;

(k) gli immobili compresi nell'elenco degli edifici di "valore storico-architettonico-ambientale" di cui all'allegato "C" delle norme di attuazione del vigente P.R.G. comunale.

Articolo 4. DOMANDA E ALLEGATI

4.01 A corredo delle istanze di Concessione Edilizia, Autorizzazione Edilizia e Denuncia di Inizio Attività, sono state predisposte delle schede in cui viene specificata la documentazione necessaria per ogni intervento previsto dagli art. 3 e 4 della L.R. 52 del 14.10.1999.

4.02 Tali schede costituiscono parte integrante del presente Regolamento e sono ad esso allegate e così contrassegnate:

A01,A02,A03,A04,A05,A06,A07,A08,A09,A10,A11,A12,C01,C02,C03,C04,C05,C06.

4.03 La documentazione elencata nelle schede potrà essere oggetto di modifiche, sulla base esclusivamente di apposita determinazione del Responsabile del Servizio, nel caso in cui queste assumano valore di precisazioni e/o integrazioni esplicative, senza mutare la natura della documentazione richiesta sulla base dell'elenco allegato al regolamento edilizio.

4.04 Le note costituiscono unicamente testo esemplificativo e potranno essere modificate su disposizione del responsabile del servizio.

4.05 Qualora le istanze di concessione, di autorizzazione o di denuncia di inizio di attività, siano presentate prive, in tutto o in parte, della documentazione o in modo non conforme alle specifiche contenute nelle schede allegate, si procederà, da parte degli uffici preposti, dandone motivata comunicazione all'interessato, ai sensi del terzo comma dell'art. 6 della L.R. n. 52 del 12.10.1999, alla sospensione dell'iter procedurale delle stesse, il quale sarà ripreso solo dopo che le istanze medesime siano state opportunamente integrate con la documentazione necessaria per espletare, da parte degli uffici, le istruttorie e gli accertamenti di conformità ad esse relativi. La procedura successivamente può essere interrotta una sola volta.

Articolo 5. PROCEDURA DI ESAME

5.01 La domanda deve essere indirizzata al Sindaco e, corredata dei documenti di cui al precedente art. 4, deve essere inoltrata al Comune direttamente o per posta.

5.02 Le domande di concessione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione.

5.03 Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'Amministrazione Comunale lo comunicherà per iscritto al richiedente ed il termine di 60 (sessanta) giorni di cui all'art. 6 del presente regolamento inizierà nuovamente a decorrere dalla data di presentazione al Comune dei suddetti chiarimenti ed elaborati.

5.04 L'interruzione per richiesta di chiarimenti o di presentazione di nuovi elaborati è consentita al massimo due volte.

5.05 Qualora il richiedente la concessione non fornisca i chiarimenti o non presenti gli elaborati che gli sono stati richiesti entro 180 (centottanta) giorni, la richiesta di concessione si intenderà abbandonata; pertanto il richiedente, se vorrà ottenere ugualmente il rilascio della concessione, dovrà farne nuovamente domanda al Sindaco e la pratica prenderà data ed inizierà ex novo il suo iter - ad ogni effetto - dal giorno della presentazione di tale sua nuova domanda.

5.06 Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- (1) dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- (2) del Veterinario Comunale per quanto di sua competenza;
- (3) dell'Ufficio Tecnico Comunale, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze), per la verifica delle opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della concessione, per la verifica delle caratteristiche e possibilità tecniche degli allacciamenti alle fognature o altri sistemi di scolo, per il controllo sull'osservanza di tutti i vigenti strumenti urbanistici, delle norme del presente regolamento edilizio e della legislazione urbanistica ed edilizia;
- (4) della Commissione Edilizia, per il parere di competenza.

5.07 Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti, devono essere esibiti dai richiedenti i relativi permessi o autorizzazioni.

Articolo 6. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE - TERMINE PER LE DETERMINAZIONI DEL SINDACO

6.01 Il rilascio della concessione è subordinato agli adempimenti previsti dalle norme di leggi vigenti in materia nonché alla presentazione della seguente documentazione:

- (1) ricevute attestanti la corresponsione dei contributi o tributi o diritti spettanti al Comune;
- (2) ricevuta attestante l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle Casse di Previdenza per professionisti o analoghe previdenze;
- (3) attestazione dell'avvenuto deposito, ove occorra, del progetto presso l'Ufficio Provinciale del Comando Vigili del Fuoco, A.N.C.C. e Ispettorato del Lavoro;
- (4) nulla-osta, nei casi in cui è richiesto, dell'ente preposto alla tutela del paesaggio o dei monumenti;
- (5) autorizzazione, ove del caso, alla concessione di accessi su aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

6.02 La concessione viene rilasciata al richiedente corredata di copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal sindaco o chi per esso.

6.03 Il rilascio della concessione edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia. Sono fatti salvi i diritti dei terzi.

6.04 Del rilascio della concessione è fatta immediata comunicazione al richiedente mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata con ricevuta di ritorno.

6.05 Del rilascio della concessione è data altresì pubblicità mediante affissione di copia della concessione medesima all'albo pretorio del Comune per la durata di quindici giorni consecutivi nonché comunicazione al Presidente del Consiglio Circostrizionale territorialmente competente.

6.06 Le determinazioni del Sindaco sulle domande di concessione devono essere adottate non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento delle domande stesse o da quella di presentazione di documenti aggiuntivi o di risposta a richiesta di chiarimenti.

Articolo 7. VALIDITA' DELLA CONCESSIONE - VOLTURA - DECADENZA - VARIANTI

7.01 La concessione è data dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

7.02 Per gli immobili di proprietà dello Stato la concessione è data a coloro che siano muniti di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione, al godimento del bene. La concessione è trasferibile ai successori o aventi causa; la variazione dell'intestazione della concessione, se legittima, verrà autorizzata dal Sindaco.

7.03 La concessione decade nei seguenti casi:

- a) mancato inizio dei lavori entro il termine indicato nella concessione; il termine suddetto sarà normalmente di un anno salvo che circostanze particolari non abbiano fatto apparire opportuna la fissazione di un termine più breve;
- b) mancata ultimazione dei lavori entro il termine indicato nella concessione; il termine suddetto sarà normalmente di tre anni, salvo che circostanze particolari non abbiano fatto apparire opportuno la fissazione di un termine più breve ovvero - nei

casi in cui ciò è consentito dalla legislazione vigente - la fissazione di un termine più lungo.

7.04 Il termine di cui alla lettera a) è improrogabile.

7.05 Il termine di cui alla lettera b) potrà eccezionalmente essere prorogato con provvedimento motivato del Sindaco, previo parere della Commissione Edilizia, tenuto conto della peculiarità del caso.

7.06 Restano salvi gli altri motivi di decadenza previsti dalla legislazione vigente, con particolare riferimento all'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali la concessione venga a trovarsi in contrasto.

7.07 Nel caso di decadenza, non si fa luogo a rimborso alcuno di contributi, tributi e diritti corrisposti per il rilascio della concessione.

7.08 Qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, gli interessati devono presentare apposita domanda, corredata dei relativi elaborati; la pratica seguirà la stessa procedura prevista per la concessione originaria.

7.09 Quando i lavori non siano ultimati nel termine stabilito e si proceda al rilascio di nuova concessione per la parte di lavori non ultimati, dovranno essere nuovamente corrisposti al Comune i contributi, tributi e diritti ad esso spettanti per la parte non ultimata.

7.10 Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e decadenza previsti dalla concessione originaria.

Articolo 8. ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE

8.01 Il titolare della concessione, prima di dare effettivo inizio ai lavori, deve comunicare al Sindaco le generalità e il numero di codice fiscale del direttore dei lavori e del costruttore. Detta comunicazione deve documentare l'accettazione dell'incarico da parte del direttore dei lavori.

8.02 Ogni variazione deve essere preventivamente comunicata al Sindaco.

8.03 Il committente titolare della concessione, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza sia delle disposizioni di leggi o di regolamenti che delle modalità esecutive eventualmente fissate nella concessione.

8.04 Il cantiere che sorga in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere recintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori; deve altresì essere organizzato con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne e notturne, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

8.05 Il cantiere deve essere provvisto di tabella chiara e visibile con l'indicazione dell'opera e il nome e cognome del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore delle opere di cemento armato, del costruttore e dell'eventuale assistente.

8.06 In cantiere devono essere conservate la copia della concessione e la copia dei disegni approvati a disposizione delle Autorità.

8.07 Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda all'Autorità competente, con indicazione planimetrica del suolo da includere

nel recinto del cantiere, per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.

8.08 L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata dal concessionario o dal direttore dei lavori al Comune a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

Articolo 9. AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' E DI AGIBILITA'

Si fa riferimento alla legislazione nazionale e regionale in vigore.

CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA

Articolo 10. COMMISSIONE EDILIZIA - AMBITI OPERATIVI

10.01 La Commissione Edilizia è organo consultivo del Comune che si esprime in merito alle pratiche che prevedono i seguenti interventi edilizi:

(1) tutti gli interventi che modificano gli assetti esteriori degli edifici e degli immobili compresi nelle zone soggette a tutela di carattere paesaggistico-ambientale ai sensi del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, ovvero compresi nelle zone omogenee "A" di cui al D.M. n. 1444 del 02/04/68, ovvero compresi nell'elenco degli edifici di "valore storico-architettonico-ambientale" di cui all'allegato "C" delle norme di attuazione del vigente P.R.G. comunale.

(2) tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a Concessione Edilizia come riportato al precedente articolo 2, ivi compresi tutti i piani con valenza urbanistico-attuativa.

Articolo 11. COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

11.01 La Commissione edilizia è composta da:

(1) il Sindaco che la presiede, o, in caso di sua assenza, dall'assessore da lui delegato;

(2) il responsabile del servizio "gestione del territorio" o suo delegato che svolge le funzioni di segretario;

(3) due membri effettivi e due supplenti esperti in materie urbanistica, progettazione, direzione lavori soprattutto in campo di edilizia residenziale commerciale e industriale privata, storica, geologica, agronomica ambientale e territoriale, nominati dalla Giunta;

(4) tre membri effettivi e tre supplenti esperti in materie urbanistica, progettazione, direzione lavori soprattutto in campo di edilizia residenziale commerciale e industriale privata, storica, geologica, agronomica ambientale e territoriale, nominati dal Consiglio Comunale.

11.02 I membri di cui ai punti 1) e 2) sono membri di diritto, quelli di cui ai punti 3) e 4) sono elettivi e restano in carica per un periodo pari alla legislatura nel corso della quale vengono nominati. I membri effettivi vengono sostituiti dai membri supplenti in caso di assenza.

11.03 L'individuazione dei membri componenti la Commissione viene effettuata sulla base della valutazione dei singoli "Curricula" pervenuti all'Amministrazione a seguito della pubblicazione di apposito bando ed i criteri di selezione seguiranno il dettato della L.R. 52 del 02.11.1979, art. 5 e 6.

11.04 La composizione della Commissione Edilizia Integrata coincide con quella della Commissione Edilizia; le funzioni di cui all'art. 5 della L.R. 24/1993 sono svolte dai membri esperti nominati dal Consiglio Comunale.

11.05 I componenti della Commissione Edilizia non possono avere incarichi professionali da parte dell'Amministrazione Comunale qualora i medesimi possano influenzare i lavori e le scelte della Commissione stessa.

Articolo 12. ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

12.01 Di norma la commissione è convocata con cadenza quindicinale e, comunque, secondo un calendario annuale stabilito dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, che dovrà tener conto delle effettive necessità legate alla quantità dei procedimenti ed ai loro tempi di definizione.

12.02 Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia dovrà essere presente almeno la metà dei componenti oltre al Presidente, la cui presenza è obbligatoria. L'assenza ingiustificata reiterata per tre sedute consecutive comporta l'automatica decadenza del membro della commissione. Il sostituto sarà nominato con le procedure di cui al punto 12.03 sulla base dei curricula già presentati. Le decisioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza ed in caso di parità prevale il parere del Presidente.

12.03 I tecnici che hanno firmato il progetto hanno diritto ad essere sentiti, per chiarimenti, dalla Commissione Edilizia. Analogamente anche i commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera, e quindi non possono presenziare all'esame ed alla votazione sul progetto della stessa, hanno diritto ad essere sentiti.

12.04 I processi verbali delle adunanze sono trascritti su apposito registro dal segretario della Commissione e devono contenere la motivazione sintetica ma esaustiva del parere espresso. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti 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 interamente sulla pratica esaminata e, in forma sintetica, sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico.

CAPO III - PRESCRIZIONI TECNICHE E IGIENICO - SANITARIE

Articolo 13. CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

13.01 I locali sono classificati in:

- Locali di abitazione e locali accessori
- Sono definiti locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi si distinguono in:
 - A.1** - soggiorni, cucine, sale da pranzo, tinelli, studi, camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
 - uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.
 - A.2** - negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi 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 e pulizia.

13.02 Sono definiti locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni. Essi si distinguono in:

- S.1** - servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;
- S.2** - locali non di servizio a civile abitazione
 - a) scale che collegano più piani;
 - b) corridoi e disimpegni comunicanti;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scarsa sorveglianza;
 - f) lavanderia, guardaroba, stenditoi e legnaie;
 - g) cantine;
- S.3** - locali a servizio di civile abitazione
 - a) disimpegni;
 - b) ripostigli (o magazzini);
 - c) vani scala colleganti solo due piani;
 - d) salette macchine con funzionamento automatico, salve le particolari norme degli enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione;
 - e) magazzini;
 - f) cantine.

13.03 I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a giudizio dell'Amministrazione, su parere della Commissione Edilizia.

Articolo 14. CARATTERISTICHE DEI LOCALI

14.01 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 delle finestre e del pavimento deve essere non inferiore a 1/8.

14.02 Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, PER CONSERVARE LE CARATTERISTICHE ESTERIORI DEGLI EDIFICI MANTENENDONE LE PECULIARITÀ ESTETICHE E ARCHITETTONICHE, i locali già adibiti a scopi abitativi possono derogare dal suddetto rapporto purché l'intervento non peggiori il rapporto esistente. Nel recupero in

funzione abitativa del patrimonio edilizio esistente attualmente non adibito a tale scopo, i locali dovranno avere tutti i requisiti di carattere igienico sanitario previsti dal presente regolamento nonché dal D.M. del 5 luglio 1975 e delle altre norme vigenti in materia, ad eccezione del rapporto illuminotecnico il quale non potrà comunque essere inferiore a 1/12.

14.03 Le dimensioni minime dei locali devono essere non inferiori a mq. 9 e in ogni caso devono ottemperare a quanto previsto dal D.M. del 5 luglio 1975.

14.04 L'altezza minima dei locali di Cat. A.1 può essere consentita in metri 2,70 netta come da D.M. 05 luglio 1975; per la Cat. A.2 deve essere pari ad almeno metri 3,00. Nel recupero del patrimonio edilizio esistente, in zona omogenea A o in edifici che pur ricadendo in altre zone risultano ad essi assimilati, sia i locali già adibiti alle destinazioni previste nella cat. A2 che quelli da adibire a tale scopo possono avere un'altezza minima pari a ml. 2.70.

14.05 I locali di Cat. S devono ricevere aria e luce direttamente dall'esterno mediante finestre con esclusione dei locali S.2 b) e dei locali S3.

14.06 I locali di Cat. S.1 (servizi igienici) possono essere areati attraverso impianti di aerazione forzata qualora non siano finestrati, o non lo siano in modo sufficiente.

14.07 In deroga alle disposizioni di cui sopra, i locali adibiti a centrali termiche dovranno essere progettati e costruiti nel rispetto delle norme specifiche che regolano la materia, con riferimento alle potenzialità delle centrali stesse ed al tipo di combustibile da impiegare.

14.08 Le dimensioni minime dei locali di Cat. S dipendono dalla particolare attribuzione dei locali medesimi; l'altezza minima consentita è di metri 2,40, ad eccezione dei locali destinati a cantina e garage a servizio delle abitazioni, per i quali l'altezza minima può essere consentita in misura non inferiore a metri 2,00.

14.09 I locali classificati S.1 (servizi igienici) non devono avere accesso diretto dai locali destinati a cucina e cucinotto, se non attraverso un antibagno nel quale possono essere sistemati lavelli, lavandini ed attacchi per lavatrici.

14.10 Sono esclusi dall'osservanza delle disposizioni del presente articolo gli interventi eseguiti su fabbricati esistenti consistenti in:

- a) Manutenzione ordinaria;
- b) Manutenzione straordinaria qualora non modifichi sostanzialmente l'assetto distributivo delle unità immobiliari.

Articolo 15. CUCINE IN NICCHIA

15.01 Possono essere consentite cucine in nicchia per una superficie minima di mq. 4 e massima inferiore a mq. 9. La cucina in nicchia può essere priva di finestra purché comunichi con il vano contiguo a mezzo di apertura non inferiore a mq. 4. L'altezza minima consentita è di ml. 2.40. Il posto cottura deve essere munito di adeguato impianto di aspirazione forzata in corrispondenza dei fornelli.

15.02 Nel caso in cui il vano cucina sia sprovvisto di finestra, la finestra del vano contiguo dovrà essere dimensionata sul pavimento totale del vano e della cucina.

Articolo 16. SOFFITTI INCLINATI

16.01 Nel caso di soffitti non orizzontali, per la determinazione dell'altezza minima consentita, viene assunta la media delle altezze, che deve essere almeno eguale

ai minimi sopraindicati, e con un minimo assoluto di mt. 2,20 per i locali di Cat. S. e con un minimo assoluto di mt. 2,40 per i locali di cat. A1. Sono fatti salvi gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente in zona omogenea A o in edifici che pur ricadendo in altre zone risultano ad esso assimilati, per i quali è prevista un'unica altezza minima assoluta di mt. (2,20) 2,00 per tutti i locali.

Articolo 17. SOPPALCHI

17.01 Qualora i locali siano destinati ad accessori l'altezza minima degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere inferiore a m. 2.40. L'altezza minima media che deve intercorrere fra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali non deve essere inferiore a m. 2,40 con un minimo di m. 2.20. Qualora siano destinati a locali ad uso abitativo le altezze devono essere conformi a quanto previsto dal D.M. 5 luglio 1975.

17.02 La superficie dei soppalchi non deve essere superiore alla metà di quella del locale soppalcato.

17.03 La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili ed altezze conformi alle disposizioni del D.M. 5 luglio 1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

Articolo 18. VOLUMI TECNICI

18.01 Sono considerati volumi tecnici gli scannafossi controterra con larghezza massima consentita di ml. 0.80 realizzati per preservare gli edifici ad uso di civile abitazione dall'umidità, i locali di alloggiamento delle autoclavi, i depositi e le cisterne dell'acqua interrate, gli extra corsa degli ascensori, i locali utilizzati a deposito per le attrezzature tecniche relative al riscaldamento e/o alla refrigerazione degli edifici, (ivi compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative), i locali di alloggiamento di impianti per la depurazione delle acque delle piscine.

18.02 La realizzazione di tali volumi è consentita solo nel caso in cui negli edifici interessati dall'intervento non siano già presenti e limitatamente ai soli spazi necessari per l'alloggiamento di tali impianti e per consentirne la riparazione e manutenzione e comunque per una volumetria inferiore al 2% dell'intero edificio. Sono esclusi da tale calcolo gli scannafossi e le cisterne completamente interrate. La deroga per volumetrie maggiori potrà essere concessa su parere della C.E., solo a seguito di dimostrazione di assoluta necessità e impossibilità di reperire tali spazi con altre soluzioni nell'ambito delle volumetrie totali esistenti.

18.03 Nelle zone a destinazione produttiva sono inoltre considerati volumi tecnici i volumi occupati da camini, tiraggi, ciminiere, apparecchiature tecniche di aspirazione e ventilazione per la parte che in altezza supera l'impostare della copertura.

Articolo 19. PIANI SEMINTERRATI

19.01 In funzione della loro posizione rispetto al terreno circostante, i locali di abitazione si distinguono in locali fuori terra, locali interrati e locali seminterrati:

(1) Sono locali fuori terra quelli il cui piano di calpestio risulti in ogni sua parte superiore alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

(2) Sono locali interrati quelli che presentano l'intradosso del solaio di copertura a quota inferiore, in ogni sua parte, alla quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta.

(3) Sono locali seminterrati tutti quelli che non rientrano nelle due categorie precedenti.

19.02 I locali di abitazione classificati A1 e S1 devono essere, di norma, del tipo fuori terra. I suddetti locali possono essere eccezionalmente seminterrati purché soddisfino a **tutte** le seguenti condizioni :

a) abbiano le parti contro terra protette da scannafosso areato ed ispezionabile;

b) abbiano il piano di calpestio isolato dal terreno mediante solaio o vespaio adeguatamente areati;

c) abbiano il soffitto, in ogni sua parte, rialzato di almeno ml. 1.80 rispetto alla quota media del terreno circostante a sistemazione avvenuta;

d) rispondano alle altre prescrizioni del presente Regolamento in relazione allo specifico uso cui sono adibiti.

19.03 Solo nel caso di situazioni abitative già in essere può essere consentita la realizzazione di un'intercapedine areata dello spessore di almeno 10 cm in quanto costituisce comunque un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

19.04 In difetto del requisito di cui alla precedente lettera "c", i locali seminterrati non possono essere adibiti a locali classificati A1. E' sempre vietato adibire i locali interrati ad abitazione permanente.

19.05 Nel caso di interventi su edifici esistenti e già destinati ad abitazione le disposizioni del presente articolo non trovano applicazione qualora sia dimostrata l'impossibilità di adottare le soluzioni tecniche prescritte ai commi precedenti in rapporto alla conservazione ed alla valorizzazione delle caratteristiche ambientali, architettoniche, strutturali, funzionali e tecnologiche preesistenti. In tal caso il progetto dovrà prevedere idonee soluzioni alternative che consentano di conseguire comunque un analogo grado di impermeabilità e secchezza degli ambienti, fermo restando che non possono comunque essere adibiti ad abitazione permanente locali interrati e che gli interventi non debbono in ogni caso comportare peggioramento igienico rispetto alla situazione in atto.

19.06 Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede e del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di Cat. A.2 purché:

- l'altezza sia non inferiore a mt. 3,00;

- la quota del soffitto sia in media metri 1,50 più alta della quota del marciapiede;

- esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza non inferiore a cm. 50;

- il pavimento posi su un vespaio o solaio areato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione corredata da calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Articolo 20. SCARICHI FOGNARI - Definizioni

20.01 In funzione della loro natura, le acque provenienti dagli edifici si distinguono in :

(1) acque pluviali,

(2) acque reflue.

20.02 Sono acque pluviali quelle di natura meteorica, di infiltrazione o di falda, provenienti da coperture, terrazze, cortili, chiostrine, scannafossi, drenaggi, superfici scoperte pavimentate e simili.

20.03 Le acque reflue si distinguono in:

- (1) acque reflue domestiche.
- (2) acque reflue industriali.

20.04 Sono acque reflue domestiche quelle provenienti da insediamenti di tipo residenziale e da locali adibiti a pubblici servizi e derivanti prevalentemente dal metabolismo umano e da attività domestiche.

20.05 Sono acque reflue industriali le acque reflue scaricate da edifici o installazioni in cui si svolgono attività commerciali o di produzione di beni, diverse dalle acque reflue domestiche e dalle acque meteoriche di dilavamento.

20.06 In funzione della loro provenienza, le acque reflue domestiche si distinguono in :

- (1) acque nere;
- (2) acque saponose.

20.07 Sono acque nere le acque di rifiuto provenienti dai vasi wc e da tutti gli altri apparecchi sanitari con analoga funzione.

20.08 Sono acque saponose quelle provenienti dalle cucine, dai lavabi ed in genere da tutti quegli apparecchi sanitari od elettrodomestici la cui funzione presuppone l'impiego di saponi, detersivi, tensioattivi e simili.

20.09 Per abitante equivalente si intende il carico organico biodegradabile avente una richiesta biochimica di ossigeno a 5 giorni (BOD₅) pari a 60 grammi di ossigeno al giorno. I dispositivi di depurazione delle acque nere e delle acque saponose sono dimensionati in funzione del numero di abitanti equivalenti.

20.10 Il numero di abitanti equivalenti si determina in via empirica nel modo seguente:

- (1) un abitante equivalente ogni mq. 35 di superficie utile lorda (o frazione) negli edifici di civile abitazione
- (2) un abitante equivalente ogni due posti letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- (3) un abitante equivalente ogni cinque posti mensa in ristoranti e trattorie;
- (4) un abitante equivalente ogni due posti letto in attrezzature ospedaliere;
- (5) un abitante equivalente ogni cinque addetti in edifici destinati ad uffici, esercizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- (6) un abitante equivalente ogni cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna;
- (7) quattro abitanti equivalenti ogni wc installato per musei, teatri, impianti sportivi ed in genere per tutti gli edifici adibiti ad uso diverso da quelli in precedenza indicati.

Articolo 21. SCARICHI FOGNARI - Raccolta e smaltimento delle acque pluviali.

21.01 Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque pluviali ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

21.02 Le condutture devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque piovane fino al recapito finale.

21.03 All'estremità inferiore di ogni calata devono essere installati pozzetti d'ispezione ad interruzione idraulica. Pozzetti d'ispezione devono inoltre essere installati lungo le condutture interrato nei punti in cui si verifichi un repentino cambiamento di direzione o la confluenza di più condutture.

21.04 Tutte le tubazioni costituenti l'impianto devono condurre ad un pozzetto finale d'ispezione, posto ai limiti interni della proprietà, da cui si diparta la tubazione che conduce al recapito finale.

21.05 Separazione da altri tipi di acque reflue

(1) L'impianto di raccolta e smaltimento delle acque pluviali deve essere del tutto indipendente da quelli delle acque di altra natura. E' tassativamente vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque reflue di qualsiasi altra provenienza.

(2) La confluenza di acque piovane con le altre acque reflue potrà essere consentita solo al livello del pozzetto finale d'ispezione nel caso di recapito in pubblica fognatura di tipo misto.

21.06 Recapito finale

(1) Deve essere privilegiato il reimpiego delle acque pluviali per usi non pregiati e comunque compatibili con la loro qualità (irrigazione aree verdi, cisterne di accumulo, ecc.) oppure la dispersione delle medesime, mediante processi lenti, negli spazi verdi.

(2) Ove non sia possibile, per motivi tecnici, o risulti economicamente troppo oneroso provvedere al riutilizzo, le acque pluviali possono essere smaltite mediante :

- (a) convogliamento in pubblica fognatura bianca o mista;
- (b) convogliamento in acque superficiali;
- (c) dispersione nel suolo.

Articolo 22. SCARICHI FOGNARI - Raccolta e smaltimento delle acque reflue.

22.01 Prescrizioni generali:

(1) Ciascun edificio deve essere dotato di un sistema di condutture atto a garantire la raccolta delle acque reflue ed il loro convogliamento fino ad uno dei recapiti finali ammessi dal presente Regolamento.

(2) Le condutture delle acque reflue devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed sezione sufficienti per ricevere e convogliare le acque medesime.

(3) Le tubazioni devono essere poste in opera incassate nelle murature o in apposite cassette che le isolino dagli ambienti interni; la collocazione esterna alle murature (tubazioni a vista) è ammessa solo in cavedi od in altri spazi riservati al passaggio degli impianti tecnologici.

(4) Prima di essere condotte al recapito finale, le acque reflue devono essere condotte ad uno dei dispositivi di depurazione ammessi dal presente Regolamento in funzione del tipo di acque e del recapito finale medesimo.

22.02 Recapito finale degli scarichi.

(1) I corpi ricettori finali cui possono essere condotte le acque reflue si distinguono in :

(a) pubblica fognatura, intesa come il sistema di condotte per la raccolta ed il convogliamento delle acque reflue domestiche o del miscuglio di acque reflue domestiche, acque reflue industriali ed acque pluviali.

(b) corpi idrici superficiali costituiti da qualsiasi massa d'acqua che, indipendentemente dalla sua entità, presenti proprie caratteristiche idrologiche,

fisiche, chimiche e biologiche (laghi e corsi d'acqua, sia naturali che artificiali, falde sotterranee e simili).

(c) suolo, costituito dall'insieme degli strati superficiali del terreno, quando utilizzati non come semplice scarico di acque reflue ma bensì come mezzo di trattamento che sfrutti la naturale capacità depurante del terreno.

22.03 Pubbliche fognature

(1) Le pubbliche fognature, in funzione del tipo di acque che vi possono essere condotte e del loro recapito, si distinguono in :

- (a) fognatura nera
- (b) fognatura bianca
- (c) fognatura mista

(2) Le fognature nere sono quelle riservate all'immissione di acque nere ed acque saponose.

(3) E' vietato immettere acque pluviali nella pubblica fognatura nera.

(4) Le fognature bianche sono quelle che di norma affiancano le fognature nere e che sono riservate all'immissione di acque pluviali.

(5) E' vietato immettere acque nere o saponose nella pubblica fognatura bianca.

(6) Le fognature miste sono quelle in cui è ammessa l'immissione di tutte le acque reflue (nere, saponose, pluviali).

(7) Il trattamento delle acque e le modalità della loro immissione nella pubblica fognatura variano in funzione del tipo di fognatura secondo quanto prescritto dal presente Regolamento e dal regolamento Comunale di accettabilità degli scarichi in fognatura.

22.04 Recapito in pubblica fognatura

(1) Le caratteristiche degli impianti di trattamento delle acque reflue che recapitano in pubblica fognatura si differenziano in funzione della presenza di un impianto di depurazione a servizio della fognatura comunale e del tipo di acque.

(2) Nelle zone non servite da impianto di depurazione, le acque nere, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad una fossa settica tricamerale conforme a quanto prescritto dal successivo articolo 23, o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

(3) Nelle zone servite da impianto di depurazione, le acque nere potranno essere collegate alla fognatura anche senza alcun tipo di trattamento preventivo, in conformità a quanto previsto dal Regolamento comunale di accettabilità degli scarichi in fognatura,

(4) Le acque saponose, prima di essere recapitate in fognatura, devono essere condotte ad un pozzetto ad interruzione idraulica o comunque ad un dispositivo di depurazione atto a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti.

(5) Qualora si ricorra al pozzetto ad interruzione idraulica, questo dovrà presentare capacità utile complessiva pari a mc. 0,05 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mc. 0,50.

Articolo 23. Scarichi fognari - Caratteristiche degli impianti di trattamento prima del recapito in fognatura

23.01 Fosse biologiche - Prescrizioni di carattere generale

(1) Le fosse biologiche, o vasche settiche di tipo tradizionale, sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti comuni per il liquame ed il fango.

(2) Esse devono essere adottate per il trattamento delle acque nere in tutti i casi in cui siano prescritte dal presente Regolamento.

(3) Alle fosse biologiche non possono essere mai condotte acque saponose o acque pluviali.

23.02 Fosse biologiche - Posizionamento

(1) Le fosse biologiche dovranno, di norma, essere collocate nel resede dell'edificio ad una distanza non inferiore a ml.1,00 dalle fondazioni del medesimo.

(2) Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, laddove non sia possibile il rispetto delle distanze sopraddette, è ammessa la collocazione ad una distanza inferiore purché si dimostri che sono stati adottati tutti gli accorgimenti atti ad evitare che la rottura accidentale della fossa possa provocare infiltrazioni al di sotto delle fondazioni dell'edificio o nei locali ai piani interrati.

(3) Il posizionamento delle fosse biologiche in area pubblica è subordinato al nulla osta rilasciato dall'Amministrazione comunale. Quest'ultima potrà dettare in tale sede le prescrizioni aggiuntive ritenute necessarie.

(4) Nei soli casi in cui non sia possibile alcuna conveniente collocazione esterna all'edificio, e comunque esclusivamente per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la realizzazione della fossa biologica all'interno di un vano riservato esclusivamente a tale scopo oppure, ove anche ciò non risulti possibile, nel vano scala.

(5) In tutti i casi di collocazione interna all'edificio la fossa biologica dovrà rispettare le seguenti ulteriori condizioni :

(a) essere separata dal solaio di calpestio del vano soprastante da una camera d'aria di altezza non inferiore a cm. 40, adeguatamente aereata con condotti di ventilazione sfocianti direttamente all'esterno;

(b) presentare gli accorgimenti già prescritti per le fosse a ridosso degli edifici,

(c) essere dotato di idoneo passaggio o condotto che ne consenta la vuotatura meccanica senza interessare locali abitabili o nei quali è comunque ammessa la presenza continuativa di persone.

(6) Le fosse biologiche, ovunque posizionate, devono essere accessibili ed ispezionabili.

23.03 fosse biologiche - Caratteristiche costruttive e dimensionamento

(1) Le fosse biologiche possono essere costruite in opera o mediante l'impiego di elementi prefabbricati. In ogni caso le fosse biologiche dovranno garantire la perfetta tenuta idraulica .

(2) Le fosse biologiche devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

(3) Ciascuna fossa biologica deve essere costituita da tre camere distinte e presentare una capacità utile complessiva (volume interno delle camere), pari ad almeno 225 litri per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di 3.000 litri (mc. 3,00) complessivi.

(4) Le tre camere devono avere, di norma, pianta quadrata ed uguale capacità. Sono comunque ammesse :

(a) camere a pianta rettangolare con lunghezza non superiore a due volte la larghezza;

(b) camere di capacità diversa tra loro quando siano assicurate una capacità non inferiore al 50% del totale per la prima camera ed al 40% del totale per la seconda (ferma restando in ogni caso la capacità complessiva minima stabilita dal presente articolo).

23.04 fosse biologiche - Caratteristiche tecniche

(1) Le fosse biologiche tricamerale, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

(a) la profondità del liquido, in ciascuna camera, deve risultare compresa tra ml. 1,50 e ml. 1,70;

(b) in ciascuna camera, deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

(c) le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

(d) il dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella) devono essere realizzati con tubazioni di diametro non inferiore a cm. 10, poste ad "H" o ad "U" rovesciato, prolungate in alto sino al cielo della fossa (in diretto contatto con le relative lapidi) ed in basso sino ad immergersi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

(2) Le fosse biologiche devono essere dotate di chiusini a doppia lapide, di materiale e fattura tali da garantire la chiusura ermetica. Analoghi chiusini devono essere previsti in corrispondenza dei punti di ispezione posizionati sul dispositivo di comunicazione tra una camera e l'altra (sella).

23.05 Ventilazione delle fosse biologiche

(1) Ogni fossa biologica deve essere dotata di propria tubazione di ventilazione posizionata in prossimità del cielo della fossa, di diametro non inferiore a cm. 10 e sfociante sopra la copertura dell'edificio o comunque in posizione tale da non disperdere cattivi odori in prossimità di locali abitabili. L'estremità superiore della tubazione di ventilazione dovrà essere dotata di reticella antinsetto di materiale inossidabile in conformità a quanto disposto dal comma.

(2) Nella parete che divide le due camere dovranno essere realizzati, al di sopra del livello del liquido, idonei fori di ventilazione in modo da mantenere uniforme la pressione ed assicurare la ventilazione di entrambe le camere. In mancanza di tale requisito dovranno essere previste tubazioni di ventilazione per entrambe le camere.

23.06 Fosse settiche tipo Imhoff - Prescrizioni di carattere generale

(1) Le fosse settiche tipo Imhoff sono caratterizzate dal fatto di avere compartimenti distinti per il liquame e il fango e devono essere adottate per il trattamento congiunto delle acque saponose e delle acque nere in tutti i casi in cui esse siano prescritte dal presente Regolamento.

(2) Alle fosse settiche Imhoff non devono essere mai condotte acque pluviali.

23.07 fosse settiche tipo Imhoff - Dimensionamento

(1) Le fosse settiche Imhoff devono essere dimensionate in funzione del numero di abitanti equivalenti corrispondente all'edificio (o porzione di edificio) che vi recapita.

(2) Il comparto di sedimentazione dovrà avere capacità pari a 40-50 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 250 litri. Il compartimento del fango dovrà avere capacità pari a 150-160 litri per abitante equivalente, con un minimo assoluto di 900 litri. E' ammesso ridurre la capacità del compartimento del fango fino a 100-120 litri per abitante equivalente a condizione che l'estrazione del fango sia eseguita due volte l'anno.

23.08 fosse settiche tipo Imhoff - Caratteristiche tecniche

(1) Le fosse settiche Imhoff, qualsiasi sia il materiale di cui sono costituite, devono rispondere alle seguenti prescrizioni tecniche generali :

(a) deve essere assicurato uno spazio libero di almeno cm. 20 tra il livello del liquido ed il cielo della fossa;

(b) le tubazioni per l'afflusso e l'efflusso dei liquami devono avere diametro non inferiore a cm. 10 e devono costituire idonea interruzione idraulica sia in ingresso che in uscita, immergendosi almeno 30 cm. sotto il livello del liquido;

23.09 fosse settiche tipo Imhoff - Posizionamento, ventilazione e caratteristiche costruttive

(1) Per quanto attiene il posizionamento, la ventilazione e le caratteristiche costruttive, le fosse settiche Imhoff devono rispondere alle stesse prescrizioni già dettate per le fosse biologiche e di cui ai commi 23.02, 23.03 e 23.05.

Articolo 24. Scarichi fognari - Recapiti diversi dalla pubblica fognatura

24.01 Nelle zone sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque nere devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica, muniti di bocchetta di ispezione o in pozzetti interruttori a chiusura idraulica ispezionabili. Tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrate ad un impianto di depurazione o di smaltimento conforme a quanto previsto dal presente Regolamento e comunque atto

a dare un refluo con caratteristiche qualitative conformi alle normative vigenti. Devono inoltre essere installati due pozzetti di prelievo, uno a monte ed uno a valle del sistema di depurazione o di trattamento, per consentire la verifica dei limiti tabellari imposti dalle norme vigenti.

(1) Recapito nel suolo

(a) Le acque nere che debbano essere smaltite nel suolo devono essere preventivamente condotte ad una vasca settica di tipo Imhoff conforme a quanto prescritto dall'articolo 23.06 e seguenti. Alla stessa vasca debbono essere condotte anche le acque saponose, previo pretrattamento in un pozzetto ad interruzione idraulica. I liquidi in uscita dalla vasca settica Imhoff devono essere condotti con una unica tubazione al recapito finale nel suolo, che potrà avvenire mediante pozzo disperdente o sub-irrigazione a pettine.

(2) Recapito in acque superficiali

(a) Le acque reflue che siano smaltite in acque superficiali devono essere preventivamente trattate in un impianto ad ossidazione totale conforme a quanto prescritto dall'articolo 24.02.

(3) Recapito in impianti a fitodepurazione

(a) Le acque reflue possono essere smaltite mediante trattamento in impianto di fitodepurazione avente le caratteristiche di cui all'articolo 24.07.

24.02 Depuratori ad ossidazione totale

(1) L'utilizzo dei depuratori ad ossidazione totale, nella varie forme in cui i medesimi si trovano in commercio, è richiesto ogni volta che, per il tipo di ricettore finale cui si intende convogliare le acque trattate, si debba conseguire un livello di depurazione molto spinto, con degradazione pressoché totale delle sostanze organiche biodegradabili e nitrificazione delle parti azotate.

(2) I depuratori ad ossidazione totale sono solitamente costituiti da elementi monoblocco prefabbricati, in genere suddivisi in più vasche o scomparti, ed utilizzano un sistema di depurazione a fanghi attivi ad ossidazione totale, basato sull'azione dei batteri presenti nel liquame che, riuniti in colonie, costituiscono in fango attivo. Nell'impianto viene insufflata meccanicamente l'aria necessaria alla sopravvivenza ed alla riproduzione dei batteri, i quali utilizzano per la loro nutrizione le sostanze organiche inquinanti contenute nel liquame, abbattendole.

(3) Il livello di depurazione conseguito da ciascun impianto dovrà risultare da apposita documentazione tecnica o certificazione rilasciata dalla ditta produttrice e dovrà risultare compatibile con il corpo ricettore dello scarico.

(4) Sia la posa in opera che la manutenzione dell'impianto dovranno avvenire in completa conformità alle specifiche tecniche fornite dal costruttore.

24.03 Altri tipi di depuratori

(1) Potranno essere ammessi impianti di trattamento e depurazione delle acque reflue diversi da quelli contemplati negli articoli precedenti solo quando venga dimostrato che i medesimi conseguono livelli di depurazione non inferiori a quelli prescritti dal presente Regolamento e dalle altre norme vigenti in materia, in funzione del tipo di ricettore finale cui sono destinate le acque trattate.

24.04 Recapito dei liquami nel suolo mediante sub-irrigazione

(1) L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante sub-irrigazione, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

(2) Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto e da qui immesso nella condotta o rete disperdente.

(3) La condotta disperdente può essere costituita da tubazioni microfessurate continue o da elementi tubolari con estremità tagliate dritte e distanziati di cm. 1-2 cm l'uno dall'altro. In ogni caso la condotta disperdente deve essere protetta superiormente da tegole (o comunque da elementi semicurvi atti a svolgere analoga funzione protettiva) ed avere pendenza compresa tra lo 0,2% e lo 0,5%.

(4) La condotta deve essere posata in una trincea profonda almeno cm. 70, la cui metà inferiore deve essere riempita con pietrisco di varia pezzatura (3-6 o superiore) che avvolga completamente la condotta. La parte superiore della trincea deve essere riempita con il terreno proveniente dallo scavo, previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco.

(5) La trincea deve seguire approssimativamente l'andamento delle curve di livello, in modo tale che la condotta disperdente mantenga la pendenza contenuta nei limiti prescritti. Di norma la trincea deve essere posizionata lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

(6) La distanza fra il fondo della trincea ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore ad un metro. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra la condotta disperdente e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 30 metri, fatte salve le maggiori distanze previste qualora si tratti di acque destinate al consumo umano

(7) L'andamento della trincea e della condotta disperdente può essere lineare e continuo su una sola fila oppure costituito da una condotta centrale con ramificazioni a pettine, a doppio pettine o ad altro analogo. Lo sviluppo lineare complessivo della condotta disperdente deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri :

(a) tipo di terreno sviluppo lineare per abitante equivalente

sabbia sottile, materiale leggero di riporto	2 ml/abitante
sabbia grossa e pietrisco	3 ml/abitante
sabbia sottile con argilla	5 ml/abitante
argilla con poca di sabbia	10 ml/abitante
argilla compatta	non adatta

(8) Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione.

(9) La distanza tra due diverse condotte disperdenti non deve essere mai inferiore a 30 metri.

(10) Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia intasamento del pietrisco o del terreno sottostante, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

24.05 Recapito dei liquami nel suolo mediante pozzi assorbenti

(1) L'utilizzo del suolo come recapito finale, mediante pozzo assorbente, dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

(2) Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nel pozzo assorbente.

(3) Il pozzo deve avere forma cilindrica e diametro interno di almeno un metro. Esso può essere costruito in muratura (pietrame o mattoni) oppure in calcestruzzo, e deve essere privo di platea. Nella parte inferiore, in corrispondenza del terreno permeabile, le pareti devono essere permeabili (praticandovi feritoie o realizzandole in muratura a secco o con altra idonea tecnica costruttiva). Sul fondo del pozzo, in luogo della platea, deve essere realizzato uno strato di pietrame e pietrisco dello spessore di circa mezzo metro. Analogo anello di pietrame e pietrisco (sempre dello spessore di circa mezzo metro) deve essere formato esternamente alla porzione permeabile delle pareti del pozzo. In entrambi i casi, in prossimità del fondo e della parete permeabile,

il pietrame deve essere di pezzatura maggiore rispetto al pietrisco soprastante o retrostante.

(4) La copertura del pozzo deve trovarsi ad una profondità di almeno cm. 70. Il pozzetto di cui al comma 24.05.2 deve essere collocato sulla copertura del pozzo e dotato di adeguati chiusini. Lo spazio residuo soprastante la copertura del pozzo e l'anello di pietrisco circostante, deve essere reinterrato mediante terreno ordinario con soprassesto per evitare ogni avvallamento e previa interposizione di uno strato di tessuto non tessuto o di altro materiale atto ad impedire che il terreno di rinterro penetri nei vuoti del sottostante riempimento in pietrisco. Per la ventilazione dello strato drenante devono essere poste in opera tubazioni di aerazione di opportuno diametro, che interessino lo strato di pietrisco per una profondità di almeno un metro.

(5) I pozzi assorbenti debbono essere posizionati lontano da fabbricati, aie, aree pavimentate o altre sistemazioni che ostacolano il passaggio dell'aria nel terreno

(6) La differenza di quota tra il fondo del pozzo ed il massimo livello della falda non dovrà essere inferiore a 2 metri. Nel tratto a valle della condotta l'acqua di falda non potrà essere utilizzata per uso potabile o domestico o per irrigazione di prodotti mangiati crudi, a meno di accertamenti chimici e microbiologici caso per caso da parte dell'autorità sanitaria. Fra il pozzo e un qualunque serbatoio, pozzo od altra opera destinata al servizio di acqua potabile deve essere mantenuta una distanza minima di 50 metri.

(7) La superficie della parete perimetrale del pozzo, deve essere determinato in funzione della natura del terreno e del numero di abitanti equivalenti secondo in seguenti parametri:

(a) tipo di terreno	superficie per abitante equivalente	
sabbia grossa e pietrisco		1 mq/abitante
sabbia fine		1,5 mq/abitante
argilla sabbiosa o riporto		2,5 mq/abitante
argilla con molta sabbia o pietrisco		4 mq/abitante
argilla con poca sabbia o pietrisco		8 mq/abitante
argilla compatta impermeabile		non adatta

(8) Potranno essere ammessi valori diversi da quelli sopraindicati nei casi in cui le caratteristiche del terreno siano preventivamente accertate mediante apposite prove di percolazione. In ogni caso la capacità del pozzo non deve essere inferiore a quella della vasca di chiarificazione che precede il pozzo stesso.

(9) In caso di realizzazione di più pozzi assorbenti la distanza tra essi non dovrà essere inferiore a quattro volte il diametro dei pozzi

(10) Per l'esercizio si controllerà periodicamente che non vi sia accumulo di sedimenti o di fanghiglia nel pozzo od intasamento del pietrisco e del terreno circostante, che non si verificano impaludamenti nel terreno circostante; che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso, che livello della falda rimanga in valori compatibili.

24.06 Percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio

(1) Il sistema di percolazione nel terreno mediante sub-irrigazione con drenaggio deve essere adottato in tutti i casi in cui sia ammessa la sub-irrigazione normale ma ci si trovi in presenza di terreni impermeabili.

(2) Il liquame chiarificato in uscita dalla fossa settica tipo Imhoff (o da altro idoneo dispositivo di trattamento) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta o rete disperdente.

(3) Il sistema consiste in una trincea, profonda da ml. 1,00 a ml.1,50 con il fondo costituito da uno strato di argilla, sul quale si posa la condotta drenante sovrastata in senso verticale da strati di pietrisco grosso, minuto e grosso. Nello spessore dell'ultimo strato si colloca la condotta disperdente.

(4) Tubi di aerazione di adeguato diametro devono essere collocati verticalmente, dal piano di campagna fino allo strato di pietrisco grosso inferiore, disposti alternativamente a destra e a sinistra delle condotte e distanziate da 2 a 4 metri l'uno dall'altro.

(5) La condotta drenante sbocca in acque superficiali mentre la condotta disperdente termina chiusa 5 metri prima dello sbocco della condotta drenante.

(6) Lo sviluppo lineare delle condotte si dimensiona assumendo come parametro minimo ml. 2,00 per abitante equivalente.

(7) Per quanto attiene le caratteristiche costruttive e di posa delle condotte, il loro posizionamento, le distanze di rispetto e quanto altro non espressamente trattato nel presente articolo, si applicano le prescrizioni già impartite all'art. 24.04 per le normali condotte di sub-irrigazione.

(8) Per l'esercizio si controllerà periodicamente il regolare funzionamento del sistema, dal sifone del pozzetto di alimentazione, allo sbocco del liquame, ai tubi di aerazione e si verificherà nel tempo che non si abbia aumento del numero degli abitanti equivalenti e che livello della falda rimanga in valori compatibili.

24.07 Fitodepurazione

(1) L'utilizzo di impianti a fitodepurazione come recapito finale dei liquami provenienti dal trattamento delle acque reflue è ammesso nelle zone sprovviste di pubblica fognatura, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

(2) L'impianto a fitodepurazione (impianto fitodepurativo assorbente) sfrutta il potere depurativo di determinati tipi di vegetazione ed è costituito sostanzialmente da uno o più letti assorbenti, sul fondo dei quali corre una tubazione disperdente che rilascia il liquame in prossimità dell'apparato radicale delle piante.

(3) I letti assorbenti sono costituiti da vassoi di estensione complessiva commisurata alla potenzialità dell'impianto e realizzati in materiale atto a garantirne la tenuta (calcestruzzo, resina poliestere od altro idoneo materiale). Sul fondo dei letti viene steso uno strato di ghiaietto (pezzatura mm. 8-15) dello spessore di almeno cm. 30. Al di sopra del ghiaietto viene riportato uno strato di terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 40. Il terreno vegetale viene quindi adeguatamente piantumato con arbusti sempreverdi od altra vegetazione idrofila.

(4) Il liquame chiarificato in uscita dal dispositivo di trattamento (tipicamente, ma non necessariamente, una fossa settica tipo Imhoff) deve essere condotto, mediante tubazione a tenuta, in un pozzetto da cui deve essere poi immesso nella condotta disperdente. Detta condotta corre sul fondo del letto assorbente, immersa dalla strato di ghiaietto, ed è costituita da tubazioni microfessurate continue, posate con pendenza non superiore allo 0,4%.

(5) Il livello del liquame nell'impianto sarà determinato dal livello del pozzetto di distribuzione e dovrà corrispondere alla strato di ghiaietto posato sul fondo del letto assorbente. Da qui i liquidi saranno assorbiti, per capillarità, dall'apparato radicale delle piante collocate nel soprastante strato di terreno vegetale.

(6) In uscita dall'impianto, sul lato opposto a quello di ingresso del liquame, deve essere posto un secondo pozzetto di ispezione e da questo deve dipartirsi una tubazione di troppo pieno di sicurezza che consente il celere deflusso di improvvisi ed eccessivi apporti meteorici, mantenendo il liquido nell'impianto ai livelli di progetto. La tubazione di troppo pieno smaltirà l'eccesso di acqua nel suolo mediante un breve tratto di tubazione disperdente per sub-irrigazione.

(7) Le dimensioni dei letti assorbenti e della superficie piantumata dovranno essere tali da garantire sufficienti livelli di depurazione ed evitare la formazione di reflui effluenti. A tal fine l'impianto dovrà presentare una estensione (superficie della faccia superiore dello strato di ghiaietto) di almeno mq. 1,50 per ogni abitante equivalente, con un minimo assoluto di mq. 6.

(8) La vegetazione da piantumare dovrà essere costituita da arbusti o fiori con spiccate caratteristiche idrofile,

(9) Per l'esercizio dovrà essere periodicamente controllato che non vi sia intasamento della tubazione disperdente, che non si manifestino impaludamenti superficiali, che non aumenti il numero delle persone servite ed il volume di liquame giornaliero disperso.

24.08 Pozzi a tenuta, vasche di stoccaggio ecc.

(1) E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa in materia.

(2) Il pozzo a tenuta dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

(3) La domanda di concessione edilizia, oltre a documentare le caratteristiche costruttive del pozzo a tenuta o della vasca di stoccaggio, dovrà essere corredata da una relazione geologica che documenti la presenza di pozzi, utilizzati anche solo a scopo privato, o di falde acquifere nell'area interessata dalla realizzazione del manufatto.

(4) La realizzazione dei pozzi a tenuta o delle vasche di stoccaggio è subordinata all'espressione di parere da parte dell'ARPAT in ordine all'adozione di adeguate misure di protezione dell'ambiente.

Articolo 25. POZZI E CISTERNE

25.01 La captazione di acque dal sottosuolo è consentita esclusivamente al di fuori dei centri abitati purché non interferisca con gli impianti tecnologici di approvvigionamento dei pubblici acquedotti.

25.02 In ogni intervento edilizio deve essere prevista l'installazione di apposite cisterne interrato a servizio dei nuovi edifici e, ove possibile, degli edifici esistenti.

25.03 Chiunque intenda utilizzare con impianti fissi le acque del sottosuolo, di sorgente, dovrà farne domanda al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, con le modalità previste dall'art. 3 del presente regolamento.

25.04 La domanda dovrà essere corredata dai seguenti documenti, pareri e nulla osta:

(1) Provincia di Firenze per le ex competenze del Genio civile.

(2) nulla osta vincolo idrogeologico, qualora l'area interessata dall'intervento ricada all'interno della perimetrazione del vincolo di cui alla legge 30.12.1923 n.3267 - o comunque copia dell'attestato di presentazione dell'istanza per l'ottenimento del nulla osta depositato presso gli uffici provinciali preposti;

(3) nulla osta della ASL competente per territorio quando il pozzo ha un uso potabile;

(4) dichiarazione congiunta asseverata da parte del tecnico incaricato e del proprietario:

(a) di essere a conoscenza che il sindaco si riserva, per giustificati motivi di tutela igienica o della normale funzionalità della falda freatica, il diritto di revoca della autorizzazione richiesta;

(b) che nella zona circostante il pozzo è vietato cospargere il terreno di esteri fosforici e antiparassitari in genere;

(c) che il pozzo stesso dovrà essere opportunamente protetto allo scopo di impedire qualsiasi tipo di danno alle persone;

(d) di obbligarsi ad effettuare la denuncia di tale pozzo agli organi competenti nei modi e termini di legge ed ad installare specifico misuratore dei consumi effettuati..

25.05 Il Sindaco si riserva il diritto di sospendere o impedire la captazione delle acque per giustificati motivi di tutela igienica o normale funzionalità della falda freatica.

25.06 Per l'esecuzione di pozzi dovrà essere presentata all'Amministrazione Comunale una documentazione tecnico-geologica **asseverante** che l'esecuzione del nuovo pozzo non danneggia le fondazioni degli eventuali edifici circostanti.

25.07 Pozzi e cisterne dovranno essere eseguiti lontano da ogni ragione o causa di inquinamento del terreno circostante, tenuto conto della direzione del movimento della falda acquifera. Dovranno distare almeno 200 metri da pozzi neri, dalle concimaie, fossi di scolo ed altri depositi inquinanti e non aprirsi ad un livello inferiore rispetto ad essi.

25.08 In caso in cui l'acqua captata sia destinata ad uso domestico dovrà essere sottoposta ad analisi chimica e batteriologica.

25.09 Se non è stata accertata e dichiarata la potabilità dell'acqua, è fatto divieto di usarla per alimentazione, lavatura di ortaggi, preparazione di sostanze alimentari e di bevande, nonché la lavatura dei recipienti destinati a contenere dette sostanze o bevande.

25.10 Nella zona circostante i pozzi e le cisterne è vietato cospargere il terreno di prodotti inquinanti di qualsiasi tipo.

25.11 Pozzi e cisterne di qualunque dimensione e specie dovranno essere debitamente coperte da idonea struttura stabile atta ad impedire qualsiasi rischio alla incolumità di chiunque.

Articolo 26. IMPIANTI SPECIALI

26.01 Nei casi di adozione di un sistema completo di condizionamento d'aria comprendente i seguenti elementi:

- (1) Aspiratore e relativo condotto per la presa dell'aria captata;
 - (2) Sistema di filtrazione;
 - (3) Sistema di ozonizzazione per la deodorizzazione e la sterilizzazione dell'aria;
 - (4) Camera di regolazione termica per il riscaldamento o il rinfrescamento dell'aria;
 - (5) Camera di regolazione igrometrica;
 - (6) Sistema di distribuzione.
- (a) Per la cui messa in opera si dovrà avvalere di apposita ditta specializzata nel settore;

26.02 Il responsabile del servizio gestione del territorio, acquisito preliminarmente il parere di congruità dell'impianto da parte della ASL competente per territorio, potrà stabilire anche prescrizioni diverse da quelle precedentemente indicate per il locali di categoria A e S.

26.03 All'istanza di concessione edilizia dovrà essere allegato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto, redatto da tecnico specializzato ed abilitato, per il quale dovrà essere acquisito il parere di congruità da parte della ASL, prima di procedere al rilascio della concessione edilizia.

26.04 All'istanza di certificazione di abitabilità o agibilità dovrà essere allegato il certificato di collaudo dell'impianto, opportunamente redatto da tecnico specializzato ed abilitato.

26.05 In casi particolari possono essere consentite condotte interne di ventilazione soltanto per locali di categoria S, aperte in sommità ed in basso, con creazione di tiraggio naturale o aspirazione forzata; queste comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

26.06 Tali condotte di ventilazione possono essere annesse solo previo parere della ASL competente per territorio, per particolari tipi di edifici e previa apposita certificazione redatta da tecnico abilitato, in sede di progetto, delle caratteristiche costruttive, di dimensionamento e di funzionalità dell'impianto.

Articolo 27. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA'

27.01 Tutti gli edifici debbono essere isolati dall'umidità del suolo con l'adozione di idonee tecniche costruttive, che ne impediscano l'assorbimento capillare dell'umidità, sia da basso che lateralmente.

27.02 Le fondazioni degli edifici devono essere costruite con materiali aventi potere di assorbimento capillare scarso o nullo, quali: malte a base di cemento, calcestruzzo, cemento armato, etc.

27.03 Per prevenire l'umidità proveniente dal suolo, attraverso il pavimento, qualora lo stesso sia collocato direttamente sul suolo, occorre separare il pavimento dal suolo mediante idoneo vespaio, di spessore almeno pari a cm. 30, con ampia circolazione d'aria effettuata attraverso apposite bocchette di ventilazione collegate direttamente all'esterno.

27.04 Il vespaio può essere realizzato a camera d'aria o con ciottolame di idoneo spessore tale da assicurare una sufficiente circolazione d'aria.

27.05 Si potrà altresì procedere, per ulteriore difesa dall'umidità ascendente, a collocare un idoneo strato impermeabile da inserire o sotto il pavimento o sotto il vespaio.

27.06 Qualora si sia in presenza di locali seminterrati o interrati, si dovrà procedere ad isolarli dal terreno circostante mediante idonee intercapedini (scannafossi), che dovranno avere ampiezza utile massima, tra il muro di fabbricazione e il muro di sostegno del terrapieno, di ml. 0.60 - 0.90, e dovranno approfondirsi fino ad almeno cm. 15 - 20 al di sotto del pavimento del corrispondente locale. Il loro sistema costruttivo dovrà essere tale da consentire agevolmente il deflusso delle eventuali infiltrazioni di acqua provenienti dai terrapieni laterali.

Articolo 28. SALUBRITA' DEL TERRENO

28.01 Il terreno edificabile deve presentare caratteristiche fisiche, chimiche e meccaniche, nonché rapporti con le falde idriche o corsi d'acqua superficiali, tali da garantire l'assenza di qualunque causa di futura umidità.

28.02 E' fatto divieto di edificare su terreno che sia stato utilizzato per deposito di immondizie, letame o comunque materiale putrescibili di qualsiasi genere, a meno che non sia stato proceduto alla radicale rimozione di tale materiale e alla conseguente bonifica del suolo.

28.03 E' fatto divieto di edificare su terreni nei quali si sono ammassate notevoli quantità di materiale di recupero, stante la loro elevata igroscopicità.

28.04 E' fatto divieto di edificare su terreni il cui livello sia al di sotto di livello di eventuali corsi o bacini d'acqua siti nelle immediate vicinanze, o laddove il livello piezometrico della falda freatica sia troppo superficiale.

28.05 In ogni caso debbono comunque essere sempre applicate tutte quelle tecniche opportune e necessarie per preservare e difendere gli ambienti interrati e/o seminterrati dall'umidità proveniente dal suolo, mediante apposite impermeabilizzazioni, vespai, intercapedini ventilate, etc.. Inoltre in tutte le costruzioni tra le fondazioni e i muri sovrastanti va ricavata una apposita impermeabilizzazione usando materiali idonei a prevenire l'umidità di assorbimento capillare.

CAPO IV - TERMINOLOGIA URBANISTICA

Articolo 29. DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

29.01 Ai fini della redazione dei P.P. delle lottizzazioni, dei progetti di massima unitari e dei progetti edilizi, la edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai parametri di cui ai seguenti articoli.

29.02 Per gli interventi previsti nelle schede normative relative alle previsioni di nuova edificazione e di recupero urbanistico introdotte (o regolamentate ex novo con la variante organica adottata con atto C.C. n. 16 del 23 febbraio 1998 e approvata con atto C.C. n. 118 del 30 novembre 2000. ed esecutiva dal 7 febbraio 2001, data di pubblicazione sul BURT, è stato utilizzato un nuovo parametro, la superficie utile lorda (Su), che si definisce al successivo art. 47.

Articolo 30. (S1) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.

30.01 E' la superficie delle aree destinate alla realizzazione delle seguenti opere:

- (1) le strade pubbliche a servizio dell'insediamento (residenziale, produttivo etc.);
- (2) fognature e impianti di depurazione;
- (3) gli spazi pubblici di sosta e parcheggio;
- (4) le aree di verde elementare attrezzato.
- (5) manufatti inerenti le reti idriche del pubblico acquedotto;
- (6) manufatti inerenti le reti di distribuzione elettrica, telefonica e del gas metano.

30.02 La superficie delle suddette aree costituisce la superficie (S1) per opere di urbanizzazione primaria.

Articolo 31. (S2) SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

31.01 E' la superficie delle aree destinate ad attrezzature per la vita degli insediamenti e poste a suo diretto servizio, quali scuole, chiese, centri sociali e culturali, ambulatori, mercati, attrezzature sportive, verde pubblico di quartiere e tutte le attrezzature ed impianti pubblici o di interesse collettivo, ad esclusione di quelli compresi al precedente articolo n. 30.

Articolo 32. (SF) SUPERFICIE FONDIARIA

32.01 Per la superficie fondiaria pertinente ad uno o più edifici si intende, al fine di applicare e valutare gli indici urbanistici, la superficie di terreno edificabile. Tale superficie deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione; alla superficie fondiaria si applica l'indice If (indice di fabbricabilità fondiario) e il rapporto di copertura K secondo le definizioni degli articoli seguenti.

32.02 Per le zone ad intervento urbanistico preventivo, quali ad esempio le lottizzazioni convenzionate etc, la superficie fondiaria sarà l'area edificabile che risulta dalla superficie territoriale St deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2 interne alla lottizzazione, o P.P. o altro strumento urbanistico preventivo.

Articolo 33. (A) AREA DI PERTINENZA

33.01 Per area di pertinenza (A) si intende la superficie fondiaria del lotto, cioè dell'appezzamento di terreno pertinente al fabbricato in progetto o esistente anche nel caso di ampliamento o di ricostruzione. Tale area deve essere continua. A questo

fine non potranno essere sommate aree non continue, anche se facenti parte della stessa proprietà ed aventi uguale destinazione prevista dal P.R.G..A detta superficie si applicano gli indici urbanistici della zona, cioè l'indice di fabbricabilità fondiario (If) e il rapporto di copertura.

33.02 Qualsiasi quantità di superficie fondiaria che alla data di adozione del P.R.G. vigente (17.12.1973) sia già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate, non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione determini il superamento (per i fabbricati esistenti o autorizzati) degli indici e le prescrizioni di zona. La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni, non frazionata e non suddivisa da spazi e aree pubbliche e/o di uso collettivo, risulta pertanto inammissibile il trasferimento di possibilità edificatorie da aree non facenti parte del lotto pertinente alla costruzione esistente o prevista.

33.03 Le sedi viarie private o condominiali non interrompono la continuità agli effetti della determinazione della superficie fondiaria pertinente.

33.04 Per le zone omogenee E valgono le norme previste dalle leggi regionali e nazionali sulle zone agricole e la normativa di P.R.G. e comunque quanto previsto all'art. 68 del presente regolamento.

33.05 Non possono essere considerati come facenti parte dell'area pertinente le aree pubbliche, nè le aree di proprietà privata ma di uso pubblico, come le strade e le piazze private.

33.06 Qualsiasi area di pertinenza di costruzioni già eseguite o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora con la sua sottrazione vengano superati per i fabbricati esistenti o autorizzati gli indici e le caratteristiche urbanistiche di zona.

Articolo 34. (ST) SUPERFICIE TERRITORIALE

34.01 Per superficie territoriale si intende l'area comprendente le superfici per opere di urbanizzazione primaria (S1), per l'urbanizzazione secondaria (S2) e la superficie fondiaria (Sf) quindi $St = S1 + S2 + Sf$.

Articolo 35. (DU) DESTINAZIONI D'USO

35.01 Si intendono per destinazioni d'uso le funzioni ammesse negli immobili e sulle aree ricadenti nelle singole zone in cui è diviso il territorio comunale, così come fissate dalle norme di P.R.G. e dal piano delle funzioni ai sensi della legge regionale 39/94.

Articolo 36. (Te) TIPO EDILIZIO

36.01 Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato col numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni di uso ai vari piani.

Articolo 37. (V) VOLUME

37.01 Per volume di un fabbricato esistente o di progetto al fine della verifica dei parametri urbanistici If e IT e della volumetria massima edificabile fissata dal P.R.G. nelle diverse zone, si intende l'intero volume fisico fuori terra e interrato dell'immobile.

37.02 Il volume verrà calcolato quale sommatoria dei singoli volumi elementari costituenti il fabbricato e calcolati moltiplicando le superfici dei diversi piani per le rispettive altezze.

37.03 Le superfici saranno calcolate facendo riferimento alla figura geometrica risultante dalla intersezione di un piano orizzontale ideale con le pareti perimetrali dell'edificio.

37.04 Le altezze verranno così calcolate:

(1) per i piani terreni, interrati o seminterrati e intermedi l'altezza sarà quella intercorrente fra il piano di calpestio e l'estradosso del solaio del piano superiore dove lo spessore del solaio sia cm. 30 salvo diversa specificazione dettata da calcoli statici a giustificazione;

(2) per l'ultimo piano l'altezza verrà misurata riferendosi alla base al piano di calpestio e in sommità al:

(a) nel caso di copertura piana, praticabile o non, all'estradosso della stessa;

(b) nel caso di copertura inclinata:

1) al punto di incrocio dell'intradosso della copertura inclinata con il piano della facciata - nel caso che l'ultimo piano sia controsoffittato in piano.

2) nel caso in cui la soffittatura dell'ultimo piano non sia piana, il riferimento alla sommità sarà dato dalla media delle altezze utili.

3) nel caso di sottotetti anche non abitabili, là dove l'altezza utile interna raggiunga o superi la misura di ml. 1,80 la volumetria della parte di detto sottotetto con altezza superiore o uguale a ml. 1,80 sarà computata nel volume.

37.05 Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

(1) Nel calcolo del volume dovranno essere computate le eventuali "chiostrine" e tutti gli spazi all'interno del perimetro del fabbricato (anche se scoperti) con superficie inferiore ai 10 mq.

(2) I volumi delle zone a pilotis o loggiati delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo inferiore a $\frac{3}{4}$ del perimetro saranno computati per metà del loro effettivo volume.

(3) Il volume delle logge (spazi coperti e delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo uguale ai $\frac{3}{4}$ del loro perimetro o a tre lati nel caso di forme quadrangolari) sarà computato per $\frac{1}{2}$ dell'effettivo volume, qualora la loro profondità non superi i ml. 2 dal filo della facciata del fabbricato.

(4) Per logge con profondità superiore a ml. 2,00 la parte eccedente la suddetta profondità dovrà essere computata per intero.

(5) I volumi degli spazi coperti delimitati da murature perimetrali per uno sviluppo superiore a $\frac{3}{4}$ del loro perimetro saranno computati per intero.

(6) I volumi tecnici, così come definiti dall'art. 18 del presente regolamento, non verranno computati.

(7) Sono inoltre esclusi dal calcolo del volume: i portici ad uso pubblico, i volumi dei vespai, scannafossi, intercapedini ed altri spazi interrati necessari ad isolare le parti interrate dei fabbricati.

37.06 Negli interventi di riuso del patrimonio edilizio esistente la volumetria da prendere a riferimento sarà quella effettiva geometrica totale dell'edificio interessato.

37.07 Qualora si adottino accorgimenti tecnici atti a contenere la dispersione termica degli edifici, quali ad esempio il "cappotto termico" applicato a muri perimetrali esterni negli spessori minimi indispensabili necessari, l'aumento di volumetria conseguente non è da computarsi nel calcolo volumetrico dell'edificio.

Articolo 38. (IT) INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

38.01 Esprime in mc il volume massimo costruibile per ogni ha di superficie territoriale $I_t = (V/St)$.

Articolo 39. (IF) INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

39.01 Esprime in mc. il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria (SF) di pertinenza (A), compresa nella zona edificabile di P.R.G. - $I_f = V/S_f$ oppure $I_f = V/A$

Articolo 40. (SC) SUPERFICIE COPERTA

40.01 Per superficie coperta (Sc) di un fabbricato si intende la superficie della figura geometrica ottenuta proiettando su di un piano orizzontale il fabbricato stesso nella sua parte fuori terra, nonché: le eventuali costruzioni annesse al fabbricato stesso e le logge coperte anche se non delimitate da murature perimetrali.

40.02 Le terrazze, le scale esterne aperte e le pensiline in aggetto nonché gli oggetti ornamentali non rientrano nel computo della superficie coperta del fabbricato in progetto o di quello da ampliare.

Articolo 41. (K) RAPPORTO DI COPERTURA

41.01 Per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale, tra la superficie coperta di tutti i fabbricati esistenti e di progetto e la superficie fondiaria ad essi pertinente ($K=Sc/S_f$); esso non potrà superare il rapporto K stabilito per le varie zone di P.R.G.. Nelle zone soggette a intervento urbanistico preventivo, l'area coperta complessiva dovrà rispettare il K riferito all'intera superficie fondiaria; comunque la superficie coperta di ciascun lotto non potrà superare quella stabilita per il lotto dai progetti urbanistici suddetti, anche nel caso in cui questa comporti un rapporto di copertura inferiore a quello stabilito per la zona.

41.02 La superficie di eventuali volumi interrati potrà comportare il superamento del K previsto nella zona fino a raggiungere il 50% della superficie fondiaria.

41.03 Nel caso di lotti singoli il rapporto di copertura esprime il rapporto fra l'area coperta e l'area di pertinenza ($K=Sc/A$) compresa nella zona edificabile di P.R.G..

Articolo 42. (H) ALTEZZA MASSIMA DEI FABBRICATI

42.01 Per altezza massima dei fabbricati si intende la distanza intercorrente fra il riferimento in sommità ed il riferimento alla base dell'edificio, come definiti nei punti seguenti:

42.02 Per riferimento alla sommità si intende il punto più alto sulla linea di:
(1) incontro dell'estradosso della copertura più alta con il piano verticale della facciata quando la copertura sia piana (accessibile o non);
(2) incontro dell'intradosso della copertura più alta con il piano della facciata quando la copertura è inclinata, anche nel caso di gronde ricalate.

42.03 Per riferimento alla base si intende il punto più basso sulla linea di:
(1) incontro della facciata verticale con il marciapiede di protezione del fabbricato;
(2) incontro della facciata con il terreno comunque modificato rispetto al naturale andamento, quando non esiste il marciapiede.

42.04 L'altezza dei nuovi fabbricati o il loro ampliamento non potrà superare l'altezza massima fissata per la zona nelle tabelle contenute nella legenda del P.R.G. e/o nelle norme di Piano, misurata con i criteri di cui sopra. Sono soggetti a tali limiti anche i corpi arretrati rispetto alle murature perimetrali dell'edificio.

42.05 Per quanto sopra detto il riferimento alla sommità dovrà essere a quota non superiore a quella di una ideale superficie, parallela al riferimento alla base, e posta ad una quota corrispondente alla altezza massima consentita nella zona.

42.06 Fanno eccezione le rampe di accesso ai piani seminterrati o interrati che abbiano una larghezza inferiore o uguale a ml. 3,00 ed in numero non superiore ad una per ogni unità edilizia; in questo caso il riferimento alla base sarà considerato riferendosi al piano naturale di campagna o al terreno comunque modificato comprendente la quota più alta della rampa di accesso. Si intende per unità edilizia ogni immobile da terra a tetto comprendente una o più unità immobiliari sovrapposte.

42.07 Particolari prescrizioni in merito ai criteri di misurazione delle altezze massime consentite potranno essere dettate per le varie zone omogenee dalle norme di P.R.G.

42.08 In ogni caso, essendo il Comune di San Casciano Val di Pesa dichiarato zona sismica con grado di sismicità S=9 ai sensi del 2° comma dell'art. 3 della L. n. 64/74, come stabilito con D.M. LL.PP. 16/1/1996, per ogni fronte esterna l'altezza dei nuovi edifici, rappresentata dalla massima differenza di livello fra il piano di copertura più elevato ed il terreno, ovvero, ove esista, il piano stradale o del marciapiede nelle immediate vicinanze degli edifici stessi, non può superare nelle strade e negli edifici in piano i seguenti limiti:

	Altezza massima (m)
ipo di struttura	
Legno	7
Muratura ordinaria	11
Muratura armata	19
Pannelli portanti	25
Intelaiatura in c.a. o acciaio	Nessuna limitazione

42.09 Nel caso di copertura a tetto detta altezza va misurata dalla quota d'imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota dell'imposta più alta. Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori. Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota d'imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di quattro metri i limiti stabiliti nella precedente tabella. Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui alla precedente tabella possono essere incrementate di 1,50 m purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nella tabella stessa. Per le costruzioni in legno è ammessa la realizzazione di uno zoccolo in muratura e malta cementizia o in calcestruzzo semplice o armato, la cui altezza non può superare i quattro metri. In tal caso i limiti di cui alla precedente tabella vanno riferiti alla sola parte in legno.

42.10 Quando un edificio, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto 42.08 e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni previste nel presente regolamento e nelle Norme Tecniche di attuazione dello strumento urbanistico, la sua altezza H, per ciascun fronte dell'edificio verso strada, valutata con i criteri di cui al punto 42.09, non può superare i seguenti valori, espressi in metri:

er	$L \leq 3$	$H = 3$
per	$3 < L \leq 11$	$H = L$
per	$L > 11$	$H = 11 + 3 \cdot (L - 11)$

in cui con L viene indicata la minima distanza tra il contorno dell'edificio e il ciglio opposto della strada, compresa la carreggiata. Agli effetti del presente punto deve intendersi:

- (1) per contorno dell'edificio la proiezione in pianta del fronte dell'edificio stesso, escluse le sporgenze di cornici e balconi aperti;
- (2) per strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale;
- (3) per ciglio la linea di limite della sede stradale o dello spazio di cui al punto b;
- (4) per sede stradale la superficie formata dalla carreggiata, dalle banchine e dai marciapiedi.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte della strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita dalla strada più larga.

Articolo 43. (DC) DISTANZA MINIMA DAI CONFINI

43.01 Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente la parte più sporgente del corpo del fabbricato formante la superficie coperta (esclusi gli aggetti della copertura, degli elementi decorativi, le terrazze e le scale a sbalzo) ed il confine prospiciente. La stessa deve essere osservata sull'intero fronte del fabbricato.

43.02 Quando la costruzione su fondi confinanti non sia sul confine, colui che costruisce per primo deve mantenersi ad una distanza minima di ml. 5 dal confine stesso, salvo che tra i confinanti sia stipulata una convenzione per atto pubblico o scrittura privata trascritta nei registri immobiliari, in base alla quale venga assicurato in ogni caso il rispetto della predetta distanza minima, nel senso che una distanza minore osservata da uno dei confinanti deve essere compensata dall'impegno dell'altro confinante di osservare una maggiore distanza, in modo che sia mantenuta la distanza minima fra i fabbricati di cui al seguente articolo n. 44.

43.03 Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli edifici ricadenti all'interno di piani attuativi particolareggiati o lottizzazioni convenzionate. Le disposizioni trovano comunque applicazione riguardo alle distanze dai confini del piano attuativo e dagli edifici esistenti esterni allo stesso.

Articolo 44. (DE) DISTANZA FRA FABBRICATI

44.01 Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato formante la superficie coperta (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi) e l'edificio prospiciente.

44.02 Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto dal D.M. 2.4.1968 n. 1444. In particolare si precisa che:

- (1) Per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se non finestrate. L'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggino anche solo in parte; non opera invece quando le costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante.
- (2) Sono fatte salve le disposizioni più restrittive se esplicitamente richiamate nelle norme degli strumenti urbanistici in vigore o da norme e regolamenti specifici e relativi alle opere da realizzare.
- (3) E' ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate qualora dall'altra parte del confine stesso non vi siano edifici con pareti finestrate a distanza inferiore

a ml. 10. Qualora entrambe le parati non siano finestrate valgono le distanze previste dal codice civile.

(4) E' ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti, nel rispetto delle modalità previste dalle norme antisismiche.

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

(6) Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti a distanza inferiore a ml. 10 l'eventuale ampliamento, sopraelevazione o rialzamento delle coperture potrà avvenire purché non si diminuisca la distanza esistente fra le pareti finestrate la quale comunque non potrà essere inferiore a ml. 6.

44.03 Ai sensi del D.M. LL.PP. 16/1/1996, due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale. Nel caso in cui due edifici formino organismi distaccati, essi devono essere forniti di giunto tecnico di dimensione non minore di:

$$d(h) = h / 100$$

44.04 ove $d(h)$ è la distanza fra due punti affacciati, posti alla quota h a partire dallo spiccato delle strutture in elevazione.

Articolo 45. (Ds) DISTANZA DAL CONFINE STRADALE

45.01 Per distanza dal confine stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o di parti di esso, escluso gli aggetti di copertura e gli elementi decorativi, ed il confine stradale stesso. Per quanto riguarda la definizione e classificazione delle strade, nonché le definizioni stradali e di traffico si rimanda agli art. 2 e 3 del Nuovo Codice della Strada, approvato con D. L.vo n. 285 del 30/4/92. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.

45.02 Ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DPR n. 495 del 16/12/92, la distanza dal confine stradale da rispettare fuori dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, risulta dal seguente quadro:

(1) Nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade la distanza non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m;

(2) Nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a:

(a) 60 m per le strade di tipo A;

(b) 40 m per le strade di tipo B;

(c) 30 m per le strade di tipo C;

(d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;

(e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

(3) Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:

(a) 5 m per le strade di tipo A, B;

(b) 3 m per le strade di tipo C, F.

(4) All'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a :

(a) 30 m per le strade di tipo A;

- (b) 20 m per le strade di tipo B;
- (c) 10 m per le strade di tipo C;
- (5) Nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:
 - (a) 5 m per le strade di tipo A, B;
 - (b) 3 m per le strade di tipo C.
- (6) Per impiantare alberi lateralmente alla strada la distanza non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
- (7) Per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, nonché recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, con altezza non superiore a 1 m sul terreno, la distanza non può essere inferiore a 1 m.
- (8) Per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni, nonché recinzioni costituite da staccionate in legno, reti metalliche e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo, con altezza superiore a 1 m sul terreno, la distanza non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza minima è valida anche per recinzioni di altezza inferiore ad 1 m sul terreno, se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

45.03 Ai sensi del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con DPR n. 495 del 16/12/92, la distanza dal confine stradale da rispettare nei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice, risulta dal seguente quadro:

- (1) Nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, la distanza non può essere inferiore a:
 - (a) 30 m per le strade di tipo A;
 - (b) 20 m per le strade di tipo D.
- (2) Nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, la distanza non può essere inferiore a:
 - (a) 3 m per le strade di tipo A;
 - (b) 2 m per le strade di tipo D.

45.04 Nelle fasce di rispetto definite ai punti 45.02 e 45.03 sono comunque consentita la realizzazione di opere a servizio della strada, la collocazione delle canalizzazioni dei servizi, nonché le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale. In particolare sono ammissibili nelle fasce di rispetto le seguenti opere:

- (1) parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di manufatti;
- (2) distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- (3) cabine di distribuzione elettrica;
- (4) sostegni di linee elettriche e telefoniche;
- (5) reti idriche;
- (6) reti fognarie;
- (7) canalizzazioni irrigue;
- (8) pozzi;
- (9) metanodotti, gasdotti.

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

Articolo 46. (Pp) PARCHEGGI PRIVATI

46.01 Ogni nuova costruzione, anche se in sostituzione di una preesistente costruzione demolita, dovrà prevedere parcheggi o spazi di sosta privati nella misura minima prescritta dall'art. 2 comma secondo della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modificazioni.

46.02 I parcheggi potranno essere all'aperto o al chiuso; nel caso di parcheggi al chiuso (autorimesse), essi dovranno essere ricavati per quanto possibile, nel perimetro del corpo principale dell'edificio.

46.03 In applicazione dei commi primo e secondo dell'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122, viene precisato che nelle zone omogenee (secondo le definizioni del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444) A, B e C classificate tali dal Piano Regolatore Generale, indipendentemente dalle modalità di effettuazione degli interventi, intervento edilizio diretto attuabile mediante concessione e/o autorizzazione, intervento urbanistico preventivo attuabile mediante Lottizzazione Convenzionata già effettuata o in essere al momento dell'intervento, Piano per l'Edilizia Economica e Popolare già effettuato o in essere al momento dell'intervento

46.04 possono essere realizzati nel sottosuolo degli edifici e/o delle aree pertinenti da parte dei proprietari, locali da destinare a parcheggi di pertinenza delle singole unità immobiliari, in conformità delle seguenti prescrizioni:

(1) Nel caso di locali di sosta in edifici posti in zona classificata C ai sensi del suddetto D.M. 2/4/1968 n. 1444, questi dovranno essere ubicati esclusivamente nel piano seminterrato dell'edificio cui sono pertinenti,

(2) La misura massima realizzabile non dovrà, superare la quantità minima prevista dal secondo comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122; **QUALORA IL POSTO AUTO VENGA RICAIVATO ESCLUSIVAMENTE NEL SOTTOSUOLO DEGLI EDIFICI QUESTI POTRA' RAGGIUNGERE LA DIMENSIONE MASSIMA DELLA PROIEZIONE SUL PIANO ORIZZONTALE DELL'EDIFICIO INTERESSATO;**

46.05 I locali potranno essere realizzati senza che venga computata ai fini urbanistici la loro volumetria vuoto su pieno e la loro superficie coperta;

46.06 I locali devono essere interrati su tre lati e non devono superare, con il loro riferimento in sommità, la misura massima di 50 cm. rispetto al riferimento alla base del fabbricato principale cui siano pertinenti; inoltre potranno avere un solo lato aperto, cioè non coperto dal terreno, nel quale dovrà essere effettuato l'accesso o gli accessi;

46.07 La pertinenza alle singole unità immobiliari servite verrà dimostrata e garantita stipulando, prima del rilascio della concessione o autorizzazione edilizia, oppure prima della attivazione della procedura prevista dal secondo comma dell'art. 9 della predetta legge 24 marzo 1989 n. 122, apposito atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità, trascritto e registrato, mediante il quale il proprietario dell'immobile si impegna per sé e per gli eventi causa a non alienare i costruendi locali destinati a parcheggio con la procedura di cui sopra, separatamente dalla unità o dalle unità immobiliari residenziali cui questi locali o spazi di sosta coperti siano pertinenti.

46.08 Nelle zone omogenee B e D1 sono ammessi inoltre parcheggi coperti ma non chiusi su più di un lato; la loro superficie non sarà computata ai fini della verifica del rapporto di copertura (K) ed il loro volume vuoto su pieno non sarà computato ai fini della verifica dell'indice di fabbricabilità (If). In ogni caso dovrà essere stipulato, con le modalità e condizioni in precedenza descritte, l'atto d'obbligo unilaterale di pertinenzialità per evitare la cessione dei suddetti spazi di sosta separatamente dalle unità immobiliari pertinenti. La quantità massima dei sopraccitati parcheggi sarà quella necessaria al raggiungimento della misura minima di parcheggi privati prescritta dall'art. 18 della legge 765/67, così come modificato dal secondo comma dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122; l'altezza massima interna non potrà superare i ml. 2,50.

Articolo 47. (Su) SUPERFICIE UTILE LORDA

47.01 Si definisce superficie utile lorda la somma delle superfici di tutti i piani fuori e entro terra misurati al lordo di tutti gli elementi verticali (murature, vano ascensore, locali di servizio, scale interne, scale esterne a servizio dei piani oltre al primo) con esclusione di:

- (1) terrazze e bussole di entrata;
- (2) locali strettamente necessari per gli impianti tecnologici (cabine elettriche, locali caldaie e simili) purché conformi alle caratteristiche architettoniche e morfologiche degli edifici principali;
- (3) piani seminterrati ed interrati e piani terra in corpi di fabbrica isolati, quando siano destinati a parcheggio e ad autorimessa nonché a servizi connessi;
- (4) piani seminterrati ed interrati quando siano destinati magazzini e a locali di servizio;
- (5) sottotetti e soppalchi che non abbiano le caratteristiche di abitabilità.

47.02 In analogia a quanto stabilito per i loggiati e le logge chiuse per almeno $\frac{3}{4}$ del loro perimetro all'art. 53 la superficie utile lorda si calcola:

- (1) per i loggiati al 50%.
- (2) Per le logge chiuse su tre lati o comunque per almeno $\frac{3}{4}$ del perimetro al 50% per i primi due metri di profondità e al 100% per la restante parte.

CAPO V - ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

Articolo 48. OPERE SOGGETTE ALLA PRESCRIZIONI IN MATERIA DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

48.01 Tutti gli edifici pubblici o privati ad uso pubblico in cui ci sia frequenza o permanenza di persone, qualunque sia la loro destinazione d'uso, devono essere costruiti o modificati in modo da permettere la loro utilizzazione anche a persone affette da minorazioni fisiche o psichiche o sensoriali, anche temporanee.

48.02 Analoga modalità deve essere adottata per gli spazi di pertinenza degli edifici stessi, i parcheggi, i percorsi di accesso, nonché per gli impianti tecnologici sia ad uso collettivo che a servizio di singole unità immobiliari, con esclusione dei locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

Articolo 49. NORME DI RIFERIMENTO E PRESCRIZIONI TECNICHE

49.01 Per le finalità di cui all'articolo precedente, nell'esecuzione di opere edilizie ed impianti tecnologici devono essere osservate le prescrizioni delle norme vigenti in materia di superamento delle barriere architettoniche e più in particolare :

- (1) per gli edifici, gli spazi e servizi pubblici : D.P.R. n. 503 del 24.07.1996.
- (2) per gli edifici privati residenziali e non, anche aperti al pubblico, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata e agevolata, i relativi spazi di pertinenza ed impianti: Legge 9 gennaio 1989 n. 13 e successive modificazioni e Regolamento di attuazione emanato con D.M. 14.06.1989 n. 236 con gli eventuali aggiornamenti e modifiche così come previsto dall'art. 12 del decreto stesso.
- (3) impianti e attrezzature per l'esercizio di attività motorio/ricreative: L.R. 08.10.1992 nr.49 e Del. C.R. 03.11.1993 n. 417:
- (4) per tutti gli edifici: L.R. 09.09.1991 n. 47 e le norme tecniche che saranno emanate dal Consiglio Regionale secondo quanto previsto dall'art. 13 della legge.
- (5) per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico: art. 24 della L. 05.02.1992 n. 104.

49.02 Le norme sopra elencate prevalgono sugli strumenti urbanistici e sulle prescrizioni del regolamento edilizio che risultassero incompatibili con le medesime.

49.03 Il presente Regolamento fornisce inoltre ulteriori indicazioni e prescrizioni, direttamente discendenti da quelle generali sopra richiamate ed integrative delle medesime, al fine di agevolarne ed uniformarne l'applicazione

Articolo 50. INTERVENTI SOGGETTI

50.01 Le norme indicate al precedente art. 49 trovano integrale applicazione in ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica mentre, per quanto riguarda i restanti interventi sul patrimonio edilizio esistente, si applicano :

- (1) negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, negli spazi esterni e nelle parti comuni dell'immobile indistintamente per ogni opera edilizia suscettibile di limitare la fruizione dell'ambiente ai portatori di handicap;
- (2) negli altri edifici solo in caso di intervento di ristrutturazione edilizia, anche quando parziale e limitatamente allo specifico intervento progettato;
- (3) per tutte le opere finalizzate esclusivamente al superamento delle barriere architettoniche per la cui realizzazione vengono richieste ed ottenute le procedure particolari, le deroghe regolamentari e i finanziamenti previsti dalla L. 13/89.

Articolo 51. DOCUMENTAZIONE ED ELABORATI TECNICI

51.01 Per dimostrare la conformità dei progetti presentati alla normativa vigente in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche, gli elaborati tecnici devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici adottati per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità, visitabilità ed adattabilità dei locali.

51.02 In particolare, per quanto concerne l'adattabilità, le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici atti a garantirne il soddisfacimento, devono essere descritti tramite specifici elaborati grafici.

51.03 Al fine di consentire una più chiara valutazione di merito, gli elaborati grafici devono essere accompagnati da una relazione contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici nonché dei materiali di cui si prevede l'impiego, del grado di accessibilità delle soluzioni previste per garantire l'adeguamento dell'edificio.

Articolo 52. SOLUZIONI TECNICHE ALTERNATIVE

52.01 Ogni qualvolta il progetto preveda il ricorso ad una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/89, ciò deve essere chiaramente evidenziato nella relazione di cui al precedente comma 51.03.

52.02 Dette soluzioni tecniche alternative sono ammesse quando rispondano ai criteri di progettazione sottintesi dalla normativa applicabile al caso specifico e garantiscano esiti equivalenti o migliori rispetto a quelli conseguibili mediante l'applicazione delle soluzioni tecniche indicate dalla norma di riferimento.

Articolo 53. DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ

53.01 La conformità del progetto alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche deve essere certificata dal progettista, nella sua qualità di professionista abilitato, mediante la dichiarazione di cui all'art. 1 comma 4 della L. 13/89.

53.02 Ogni qualvolta siano previste una o più delle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 63 l'idoneità delle medesime deve essere esplicitamente certificata dal progettista nella dichiarazione di cui al comma precedente. Detta dichiarazione deve inoltre essere accompagnata da una relazione, corredata dagli elaborati grafici necessari, con la quale viene illustrata l'alternativa proposta e l'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.

Articolo 54. PRESCRIZIONI E DEROGHE

54.01 Le autorizzazioni e le concessioni edilizie non possono essere rilasciate in mancanza della prescritta conformità, limitatamente allo specifico intervento progettato, alla normativa in materia di superamento delle barriere architettoniche.

54.02 Ove necessario, ai sensi dell'art. 5 comma 4 della L.R. 47/91, in sede di rilascio delle autorizzazioni o concessioni edilizie, il soggetto competente al rilascio delle concessioni e autorizzazioni impartisce le prescrizioni tecniche eventualmente necessarie a conseguire detta conformità.

54.03 Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti al vincolo di cui alla L. 1089/39, quando l'adeguamento alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche non sia possibile nel rispetto dei valori storico-architettonici tutelati dal vincolo, la conformità alle norme medesime (per il disposto dell'art. 24 comma 2 della legge 5 febbraio 1992 n. 104) può essere conseguita

mediante opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del DPR 5 gennaio 1956, n. 164, nei limiti della compatibilità suggerita dal vincolo ricorrente.

54.04 Le prescrizioni delle norme di cui all'art. 49 sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto di normative specifiche, non sono realizzabili senza barriere architettoniche nonché per i locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.

54.05 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi dalla ristrutturazione urbanistica, fermo restando quanto disposto dall'art. 1 comma 3 della L. 13/89, sono inoltre ammesse deroghe in caso di dimostrata impossibilità tecnica connessa agli elementi strutturali ed impiantistici.

54.06 Le deroghe di cui ai commi precedenti sono concesse dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio in sede di rilascio dell'autorizzazione o concessione edilizia.

CAPO VI - STRUMENTI URBANISTICI DI INIZIATIVA PRIVATA

Articolo 55. LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

55.01 Le lottizzazioni convenzionate sono obbligatorie per i nuovi insediamenti nelle aree specificatamente indicate nelle planimetrie di P.R.G..

55.02 In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare concessioni edilizie per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dal P.R.G (nel caso di edifici soggetti a specifica classificazione) o dalla legislazione vigente in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi (negli altri casi).

55.03 Gli elaborati necessari per la presentazione di domanda di lottizzazione sono di seguito specificati:

- (1) Stralcio del P.R.G. con individuazione della zona oggetto del piano;
- (2) Relazione illustrativa delle previsioni di piano;
- (3) Documentazione fotografica della zona d'intervento;
- (4) Documentazione cartografica in scala adeguata dello stato di fatto comprendente una planimetria in scala 1:2.000 aggiornata estesa alla zona compresa entro ml. 100 dal perimetro dell'area oggetto del piano particolareggiato e una pianta quotata del terreno in scala 1:500 con quote altimetriche riferite ai capisaldi dell'I.G.M. e curve di livello con equidistanza non superiore a m. 1.00.;
- (5) Progetto planivolumetrico;
- (6) Relazione geologica particolareggiata;
- (7) Norme di attuazione del Piano;
- (8) Estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle interessate dalla lottizzazione;
- (9) Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria;
- (10) Schema di convenzione tra Comune e operatori privati;
- (11) Stralcio delle norme di attuazione del P.R.G. relativo alla zona oggetto di Piano di Lottizzazione;

Articolo 56. CONVENZIONI PER LOTTIZZAZIONI

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

- (1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;
- (2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- (3) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti della aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- (4) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- (5) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- (6) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- (7) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, consistenti nell'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito

in denaro presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune o mediante polizza fideiussoria, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20%;

(8) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.

(9) Rimborso per eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'Amministrazione Comunale

(10) Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.

56.02 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

56.03 Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

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

56.05 Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Articolo 57. PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA.

57.01 I Piani di Recupero di iniziativa privata sono ammessi nelle zone di recupero di cui all'art. 27 della L. 457/78 nonché in tutti i casi in cui il Piano medesimo sia prescritto o ammesso dalle N.T.A. del P.R.G. o dal presente Regolamento.

57.02 L'individuazione delle zone di recupero avviene con necessario riferimento alle categorie di degrado di cui all'art. 8 della L.R. 59/80.

57.03 Ai sensi dell'art. 9 della L.R. 59/80, all'interno delle zone di recupero vengono individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione del Piano di Recupero. Detta deliberazione può anche essere contestuale a quella di adozione del Piano di Recupero.

57.04 I Piani di Recupero possono essere presentati dai proprietari di singoli immobili o complessi immobiliari, compresi nelle zone di recupero, rappresentanti in base all'imponibile catastale almeno il 75% degli immobili interessati.

57.05 Il progetto del Piano di Recupero è istruito dai competenti Uffici Comunali e quindi sottoposto al parere della Commissione Edilizia. Successivamente la proposta di Piano di Recupero viene sottoposta, unitamente alla Convenzione quando necessaria, all'approvazione della Giunta Comunale. Gli elaborati costituenti il piano di recupero devono essere presentati in copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

57.06 In via generale gli elaborati del Piano di recupero saranno quelli elencati e definiti di seguito. In relazione alle caratteristiche peculiari ed alla consistenza dei singoli Piani di Recupero, potranno essere omessi gli elaborati dell'elenco che

non risulteranno, a giudizio dell'Ufficio Urbanistica Comunale, pertinenti a tali caratteristiche:

- (1) Analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata dai catasti pre-unitari, da altre fonti di archivio, dalle denunce al Nuovo Catasto Edilizio Urbano); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della l. 59/80;
- (2) Relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenenti:
 - (a) i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature, elettrodotti, metanodotti, etc.);
 - (b) vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona omogenea di P.R.G., vincolo idrogeologico e forestale etc.);
 - (c) vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al Piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare).
- (3) Descrizione di ciascun fabbricato esistente con:
 - (a) rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
 - (b) destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
 - (c) forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, etc.);
 - (d) struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale, etc.);
 - (e) caratteristiche costruttive del fabbricato;
 - (f) presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni eseguite nel medesimo fabbricato);
 - (g) eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico).
- (4) Estratti originali del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma pluriennale di attuazione (limitatamente alle mappe ed alle norme che interessano direttamente l'intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico di base devono essere indicate le zone di recupero adottate con deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 27, tit. IV della legge 457/78.
- (5) Estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno m. 50 dai confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento.
- (6) Planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:
 - (a) orientamento;
 - (b) viabilità esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione;
 - (c) tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
 - (d) elementi di arredo degli spazi scoperti;
 - (e) quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati.
- (7) Rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali.
- (8) Documentazione fotografica nel formato 13x18 di carattere integrativo per gli eventuali documenti, incluse foto di carattere storico.
- (9) Relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del P. di R. e particolarmente:
 - (a) schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
 - (b) inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
 - (c) programma di attuazione (metodologie di intervento, tecniche da impiegarsi, tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori, previsioni circa la funzione delle agevolazioni creditizie).

- 57.07 Alla relazione illustrativa devono essere allegati:
- (a) relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi;
 - (b) computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti e relativa previsione di spesa;
 - (c) computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'Amministrazione comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione.
- (2) Norme tecniche urbanistiche ed edilizie per l'attuazione del progetto indicanti:
- (a) le modalità di intervento per ciascuna "unità minima di intervento". Nel rispetto della disciplina particolareggiata dello strumento urbanistico di base, il Piano di Recupero può articolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in più sottocategorie;
 - (b) allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
 - (c) destinazioni d'uso ammesse per ciascuna "unità minima di intervento";
 - (d) standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 2 della l. 122/89.
 - (e) sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi;
 - (f) tipo di vegetazione eventualmente da collocare;
 - (g) materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare, etc.;
 - (h) tipo di recinzione da adottare;
 - (i) relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21 gennaio 1981.
- (3) Planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:
- (a) ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
 - (b) individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza;
 - (c) ubicazione e dimensioni degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora. Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;
 - (d) ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
 - (e) sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico o di uso privato.
- (4) Rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia.
- (5) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici, reti di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, illuminazione pubblica, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, etc. distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione.
- (6) Tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto e cioè:
- (a) superficie di intervento
 - (b) superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata;
 - (c) abitanti insediati;
 - (d) superficie di ciascuna "unità minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;

- (e) superficie utile e/o volume totale esistente nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- (f) superficie utile e /o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- (g) superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovrà anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- (h) totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- (i) totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unità minime di intervento";
- (j) superficie destinata a verde privato;
- (k) superficie destinata a verde condominiale;
- (l) superficie destinata ai parcheggi privati (art. 2 L.122/1989).
- (7) Convenzione redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera del Consiglio Comunale ed in base ai contenuti specifici del Piano di Recupero.
- (8) Oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il Piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21.1.1981. In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica e firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.
- (9) Alla domanda da presentarsi ai sensi delle vigenti disposizioni in materia devono essere allegati i documenti attestanti il titolo dei richiedenti.
- (10) Nel caso che il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della Legge 1089/1939, alla domanda deve essere allegata copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.

57.08 Il Piano di Recupero definitivamente approvato trova poi attuazione mediante la presentazione dei progetti edilizi ed il rilascio delle relative concessioni edilizie o, in zone non vincolate ai sensi del testo unico 490/99, di D.I.A., qualora il piano di recupero sia completo di tutti gli elaborati indicati nelle norme di attuazione del PRG.

57.09 Normative od interventi in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti possono essere previste dal Piano di Recupero solo attraverso contestuale adozione di apposita variante. In tal caso si applicano le disposizioni di cui all'art. 11, comma 4, della L.R. 59/80. La necessità di contestuale variante allo strumento urbanistico deve essere debitamente evidenziata già in fase di richiesta preliminare.

57.10 La competenza a redigere progetti di piani di recupero (è limitata ai soli ingegneri o architetti) è disciplinata dalle vigenti leggi in materia in relazione alla normativa locale.

Articolo 58. CONVENZIONI PER PIANI DI RECUPERO

58.01 Nei casi in cui il piano di recupero non consista nel mero superamento del grado di intervento previsto dalle norme di attuazione del PRG l'efficacia dello stesso è subordinato alla stipula, fra il Comune ed il proprietario interessato, di una convenzione da trascrivere nei registri immobiliari a cura del richiedente, con la quale sia prevista:

- (1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nel rispetto delle quantità minime fissate dal P.R.G.;

- (2) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione, compresi quelli relativi alle opere di allacciamento ai pubblici servizi e di adeguamento degli stessi; i progetti esecutivi delle opere da eseguire e le modalità di controllo sulla loro esecuzione, nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
- (3) gli elementi progettuali di massima delle opere di urbanizzazione secondaria da realizzare, la suddivisione in lotti delle aree edificabili, le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare e le relative destinazioni d'uso;
- (4) l'assunzione, a carico del proprietario, della quota di oneri relativi alle opere di urbanizzazione secondaria, proporzionali alla entità degli insediamenti secondo quanto stabilito dalle tabelle parametriche regionali;
- (5) l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri di manutenzione di tutti gli spazi pubblici e di uso pubblico, fino alla loro cessione al Comune;
- (6) le fasi di realizzazione dell'intervento ed i tempi relativi, nonché i termini di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici;
- (7) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, consistenti nell'impegno di effettuare a titolo di cauzione un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale vincolato a favore del Comune o mediante polizza fideiussoria, per un valore pari al costo presunto delle opere d'urbanizzazione, maggiorato del 20%;
- (8) le sanzioni convenzionali a carico dei proprietari per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione.
- (9) Il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale devono essere ultimate l'esecuzione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione.

58.02 La stipula di una convenzione non esclude e non limita le potestà amministrative previste dalla legge anche in materia urbanistica ed anche per la realizzazione di opere pubbliche. La convenzione può prevedere la cessione gratuita al Comune anche di aree da destinare ad attrezzature pubbliche.

58.03 Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di area per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

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

58.05 Le Convenzioni relative ai Piani di Recupero possono inoltre prevedere l'assunzione, da parte dei proprietari, dell'impegno di cui all'art. 32, ultimo comma, della L. 457/78.

58.06 Il valore delle aree da cedere sarà calcolato ai sensi della vigente normativa di espropriazione.

Articolo 59. PENALITÀ PER INADEMPIENZA E SVINCOLO DELLE CAUZIONI.

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

59.02 Lo svincolo della cauzione può avvenire su autorizzazione del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e nella misura del 50% solo dopo il favorevole collaudo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate, collaudo da effettuarsi a cura del Comune e spese del lottizzante. Il restante 50% della cauzione viene svincolato, sempre su autorizzazione del Responsabile del Servizio

Gestione del Territorio, a totale ultimazione e favorevole collauda di tutte le opere previste.

Articolo 60. PIANO DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE documentazione necessaria.

60.01 Le istanze presentate consistenti in piani di miglioramento agricolo ambientale ai sensi della legge 64/95 così come modificata dalla legge regionale n. 25 DEL 4/4/1997 dovranno essere presentate con lo stampato predisposto dall'ufficio debitamente compilato in ogni sua parte.

60.02 In ogni caso dovranno contenere:

- (1) Stampato redatto dalla Provincia di Firenze settore agricoltura debitamente compilato in ogni sua parte;
- (2) **Relazione specifica sul percorso urbanistico degli immobili e dell'azienda stessa con elencate le vendite effettuate negli ultimi dieci anni con raffronto delle modifiche succedutesi nella consistenza dell'azienda, soprattutto in presenza di piani aziendali precedenti. Il percorso dovrà anche evidenziare tutti gli atti amministrativi che hanno interessato a vario titolo tutti gli immobili di proprietà dell'azienda stessa corredata da planimetrie esplicative in cui si evidenziano le varie modificazioni della proprietà e degli immobili intervenute nel tempo;**
- (3) **Elenco dettagliato, con riferimento ed individuazione sulla planimetria generale, dei fabbricati rurali e no esistenti all'interno dell'azienda. A tale elenco dovranno essere allegate schede, per ogni edificio, con la storia urbanistica ed edilizia dello stesso e in cui dovranno essere riportate destinazioni d'uso, consistenza planivolumetrica (volumi complessivi e superfici) documentazione fotografica, ubicazione, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;**
- (4) La descrizione della situazione attuale dell'azienda, graficizzata sulla carta tecnica regionale eventualmente ingrandita, deve rappresentare lo stato di fatto complessivo di quest'ultima, rilevato alla data di presentazione del programma, con riferimento alle risorse ambientali presenti sulle superfici interessate dagli interventi di trasformazione edilizia o colturale programmati, con particolare riferimento a:
 - (a) le formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
 - (b) le alberature segnaletiche di confine o di arredo;
 - (c) gli individui arborei a carattere monumentale di cui all'art. 8 della L.R. 8 novembre 1982 n. 82;
 - (d) le formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
 - (e) i corsi d'acqua naturali o artificiali;
 - (f) la rete scolante artificiale principale;
 - (g) le particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
 - (h) i manufatti aventi valore paesaggistico, storico e/o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali
 - (i) la viabilità rurale esistente;
- (5) Planimetria catastale acquisita in data non anteriore a mesi 6 della data di presentazione del presente piano dell'intera consistenza della proprietà;
- (6) Certificato catastale acquisito in data non anteriore a mesi 6 della data di presentazione del presente piano dell'intera consistenza della proprietà;
- (7) Certificato di iscrizione alla camera di commercio;
- (8) Planimetria con indicate le colture in atto e raffronto con la situazione catastale con documentazione degli eventuali aggiornamenti relativi ai cambi di coltura;
- (9) Elenco dettagliato degli interventi agricoli richiesti con individuazione planimetrica;
- (10) Elenco dettagliato degli interventi ambientali richiesti con individuazione planimetrica e specifiche tecniche;
- (11) Contratti di compravendita.

(12) Nel caso si richieda la deruralizzazione di immobili dovrà essere allegata apposita planimetria con l'individuazione del resede catastale il quale dovrà essere frazionato prima della stipula dell'atto d'obbligo.

(13) Nel caso il terreno di pertinenza degli edifici da deruralizzare sia superiore a un ettaro dovrà rimanere a servizio del terreno di pertinenza una volumetria idonea al mantenimento di un ordinato assetto agronomico dello stesso.

(14) L'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

Articolo 61. ATTI D'OBBLIGO E CONVENZIONI

61.01 Come previsto dalla legge regionale 64/95 all'approvazione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale consegue la stipula di specifico atto d'obbligo che regola gli interventi previsti Il suddetto atto deve essere registrato e trascritto a spese del richiedente ed a cura del Comune.

61.02 L'art.9 della L.R. 76/94 prescrive che le concessioni edilizie relative ad interventi finalizzati all'esercizio di attività agrituristica siano rilasciate previa sottoscrizione delle convenzioni o degli atti d'obbligo unilaterali di cui alla L.R. 64/95.

61.03 Con atto della Giunta vengono predisposti i testi dei possibili atti d'obbligo da stipulare a seconda delle casistiche ricorrenti.

CAPO VII - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA, DISCIPLINA SANZIONATORIA E SANATORIA DEGLI ABUSI

Articolo 62. - VIGILANZA SULL'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA E GENERALITA' SULLA DISCIPLINA SANZIONATORIA DEGLI ABUSI

62.01 Ai sensi dell'art. 28 della legge regionale 14 ottobre 1999 n. 52, la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale viene esercitata dal Comune attraverso i propri uffici per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel titolo abilitativo, sia esso di provenienza privata (attestazione di conformità) o atto rilasciato dalla stessa Amministrazione (concessione o autorizzazione edilizia).

62.02 Ai fini sanzionatori si applica la disciplina dettata dalla normativa vigente al momento dell'applicazione della sanzione amministrativa..

Articolo 63. - ORDINANZA DI SOSPENSIONE DEI LAVORI

63.01 L'ordinanza di sospensione dei lavori edili da parte del Comune emanata ai sensi dell'art. 28, co.3 della L.R. 52/99, si conforma ai seguenti principi:

- (1) non opera nei casi di ammissibilità delle varianti di cui all'art.39 della L.R. 52/99;
- (2) la notificazione della sospensione lavori assume carattere anche di comunicazione di avvio del procedimento;
- (3) può avere ad oggetto - d'ufficio o per effetto di istanza di parte - sulla base di congrua motivazione, porzioni di cantiere ove le parti da escludere non abbiano connessioni funzionali con i lavori presunti abusivi ovvero siano conformi a progetto approvato.

Articolo 64. - TERMINI ASSEGNATI NEI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI

64.01 L'emissione di provvedimenti sanzionatori di natura ripristinatoria, nel rispetto di quanto previsto dalla normativa di specie, comporta l'assegnazione di un termine espresso per l'adempimento.

64.02 Tale termine, correlato alla violazione urbanistico/edilizia commessa, deve intendersi di durata pari a 90 giorni o 120 giorni secondo quanto previsto dalla normativa vigente. Laddove la normativa non stabilisce la durata del termine, lo stesso deve intendersi pari a 90 giorni.

- (1) Su istanza motivata dell'interessato presentata entro i primi 60 gg. e mediante provvedimento motivato del Responsabile del Servizio potrà essere eccezionalmente concessa una proroga del termine ove vengano riconosciuti fatti determinanti ovvero cause di forza maggiore ostativi alla demolizione.
- (2) In caso di ricorso giurisdizionale, ove l'Organo adito accolga l'eventuale istanza di sospensione dell'efficacia del provvedimento ripristinatorio impugnato e successivamente rigetti il ricorso nel merito, il termine decorre ex novo dalla data della pubblicazione della sentenza.

Articolo 65. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA DI CONCESSIONE, IN TOTALE DIFFORMITA' O CON VARIAZIONI ESSENZIALI

65.01 L'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, prevista dall'art. 31 commi 2 e 3 L.R. 52/99, si conforma ai seguenti principi:

- (1) l'acquisizione può riguardare unicamente le parti abusive dell'immobile;
- (2) non si può acquisire l'area che non sia nella piena disponibilità del responsabile dell'abuso;
- (3) l'acquisizione dell'area di sedime, oltre a quella necessaria all'edificazione di opere analoghe a quelle abusive, non può comprendere l'area necessaria per accedervi;
- (4) qualora l'acquisizione gratuita al patrimonio comunale, ai sensi dell'art. 31 co. 2 e 3, di opere abusive insistenti su aree già (parzialmente) edificate risulti motivatamente inesequibile (per formazione di lotti interclusi, creazione di servitù di passo all'interno di edifici ecc.), il Comune provvede alla sola demolizione del manufatto abusivo;
- (5) Deve comunque essere sempre garantito il rispetto delle disposizioni dettate dal Codice Civile, in particolare quelle della Sez. V artt. 1051 e seguenti.

65.02 Quando l'acquisizione al patrimonio comunale risulti inesequibile, per il rispetto di uno o più dei suddetti principi, l'Amministrazione Comunale provvede alla sola demolizione d'ufficio, ai sensi del comma 5 dell'art. 31 L.R. 52/99.

65.03 Nelle more di tale notifica si procede immediatamente alla annotazione dell'atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari al fine di impedire il pregiudizio di eventuali diritti di terzi.

Articolo 66. OPERE ESEGUITE IN ASSENZA O DIFFORMITA' DA ATTESTAZIONE DI CONFORMITA' AI SENSI DELL'ART. 34 L.R. 52/99

66.01 Le opere di cui al presente articolo, nel rispetto delle condizioni di ammissibilità stabilite in materia, sono sanabili su istanza del responsabile dell'abuso anche a seguito di comunicazione da parte del Comune dell'inizio di un procedimento d'ufficio, mediante:

- (1) l'istanza di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37, qualora le opere soggette ad attestazione di conformità siano state già ultimate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso;
- (2) la Denuncia di Inizio dell'Attività Edilizia tardiva oppure l'istanza di autorizzazione edilizia in sanatoria qualora le opere soggette ad attestazione di conformità iniziate in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso risultino ancora in corso di esecuzione e dietro applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria nella misura minima prevista dalla normativa vigente;
- (3) la eliminazione delle opere abusive.

Articolo 67. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' E SANATORIA GIURISPRUDENZIALE DEGLI ABUSI

67.01 Relativamente ad opere eseguite in assenza di titolo abilitante o in difformità da esso, entro la scadenza dei termini previsti dall'art. 37 comma 1 L.R. 52/99 - e comunque fino alla notifica dei provvedimenti di irrogazione delle sanzioni amministrative di cui al Titolo V della L.R. 52/99 - il responsabile dell'abuso ed ogni altro soggetto fra quelli previsti dall'art. 4 L. 10/77 possono proporre istanza di accertamento di conformità ai sensi dello stesso art. 37 L.R. 52/99, la cui presentazione sospenderà il termine medesimo, per ottenerne il rilascio qualora ricorrano:

(1) La sola conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e adottati al momento della presentazione dell'istanza (sanatoria giurisprudenziale). In tal caso il rilascio della sanatoria avviene previa corresponsione di una sanzione amministrativa da determinarsi da parte dell'Amministrazione con apposito atto deliberativo disciplinante la materia.

(2) La conformità agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e a quelli adottati sia al momento dell'esecuzione dell'abuso, sia alla data di inoltro dell'istanza, come previsto dall'art. 37 , comma 1, L.R. 52/99;

(3) La conformità al regolamento edilizio;

(4) Il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e di ogni altra disposizione di legge.

67.02 La presentazione dell'istanza sospende il procedimento amministrativo sanzionatorio fino al momento della qualificazione circa l'ammissibilità dell'istanza di accertamento della conformità.

67.03 In caso di inammissibilità dell'intervento, i termini previsti per l'ottemperanza decorrono nuovamente per l'intero dalla notifica del provvedimento di diniego.

67.04 La Commissione Edilizia Integrata è tenuta ad esprimere obbligatoriamente, per le opere abusive eseguite in zone soggette al vincolo di cui al Titolo II del Decreto Legislativo 490/99, il proprio parere sulla compatibilità o meno delle opere stesse con le esigenze di tutela di tale vincolo. In difetto di parere favorevole circa la compatibilità dell'intervento realizzato la stessa è tenuta a pronunciarsi sulla necessità o meno della riduzione in pristino e sulla richiesta di versamento dell'indennità pecuniaria di cui all'art. 164 del D.Lgs. n° 490/99.

Articolo 68. ESECUZIONE D'UFFICIO DELLE DEMOLIZIONI

68.01 L'esecuzione di quanto disposto nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di opere abusive avverrà comunque, in quanto atto dovuto, anche qualora l'immobile o il fondo risultino chiusi ed impresenziati dagli interessati oppure quest'ultimi siano presenti ed oppongano il loro rifiuto allo svolgimento dei lavori, accedendo ai luoghi coattivamente, con l'ausilio della Forza Pubblica.

68.02 Qualora si rinvenano all'interno dell'immobile o del fondo - nonostante l'esplicita avvertenza contenuta nell'ordinanza di demolizione d'ufficio di lasciarli liberi da persone e cose - beni mobili di qualsiasi natura e valore, il personale operante provvederà all'inventario e rimozione di tali beni e al loro deposito presso apposita depositaria.

68.03 Qualora gli interessati provvedano alla demolizione delle opere abusive a propria cura e spese successivamente alla notifica dell'ordinanza di esecuzione d'ufficio e omettano di darne comunicazione al Comune almeno 15 giorni prima della data stabilita per l'esecuzione stessa saranno comunque tenuti al pagamento della somma sostenuta da parte dell'Ente e pari al costo economico del personale e dei mezzi d'opera movimentati per la prima giornata di lavoro.

68.04 Resta comunque dovuta ogni altra spesa sostenuta dal Comune ai fini dell'esecuzione in danno ove il responsabile non abbia comunicato, nei termini di cui al comma precedente, la demolizione delle opere.

68.05 I costi complessivi sostenuti dal Comune per l'esecuzione d'ufficio delle demolizioni, compresi quelli relativi all'eventuale deposito dei beni mobili rinvenuti, sono a carico ed in solido fra i soggetti responsabili dell'abuso e verranno recuperati mediante attivazione di apposito procedimento di riscossione coattiva

68.06 Ai fini del recupero delle spese per l'esecuzione in danno per soggetti responsabili devono intendersi anche i proprietari, non materiali committenti o esecutori dell'illecito ove non risulti "in modo inequivocabile la loro completa estraneità al compimento dell'opera abusiva ovvero che gli stessi, essendone venuti a conoscenza, si siano adoperati per impedirlo con gli strumenti offerti loro dall'ordinamento" in seguito alla notifica dell'originaria diffida a demolire e secondo le indicazioni fornite dalla Corte Costituzionale con sentenza n. 345/91.

CAPO VIII - INTERVENTI IN TERRITORIO APERTO

Articolo 69. DEFINIZIONE DI RESEDE DI PERTINENZA

69.01 Nelle zone omogenee E si intende per resede di pertinenza di un edificio o di un complesso edilizio l'area contigua all'abitazione e/o aggregato comprensivo di tutti gli annessi agricoli, accessori etc. e di quelle parti di terreno adibite ad uso esclusivo dell'agglomerato (parchi storicizzati, giardini, orti etc.), comunque quell'ambito territoriale storicizzato a corredo dello stesso e delimitato da emergenze geografiche naturali stratificate e consolidate nel tempo.

69.02 In alcuni casi tale spazio si identifica con la pertinenza catastale in altri dovrà essere individuato seguendo i gli elementi geografici di cui sopra con ausilio di documentazione storica, fotografica cartografia derivante dalla restituzione cartografica a seguito di rilevazioni fotografiche aeree. La pertinenza quindi comprende il resede catastale, qualora individuato, e non potrà estendersi oltre mq. 5.000 di superficie, salvo particolari pertinenze a corredo di Ville in presenza di parchi storicizzati.

69.03 Nelle aree di pertinenza individuate nei precedenti commi, potranno essere realizzate le sistemazioni esterne previste negli articoli 84, etc.(piscine, posti auto, pergolati etc.).

69.04 Tali aree dovranno essere in ogni caso accatastate come resede di pertinenza degli edifici e/o agglomerati, con dimostrazione al comune dell'espletamento della procedura contestualmente all'invio della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Articolo 70. RECINZIONI

70.01 Nelle rimanenti zone (territorio aperto o, comunque, zone omogenee E) le recinzioni potranno essere autorizzate per dimostrata necessità di sicurezza prevalentemente per le abitazioni. In tal caso la recinzione, nel rispetto del codice della strada per i rapporti fa l'altezza della stessa e la distanza dal filo stradale, non potrà estendersi oltre il resede catastale dell'abitazione stessa o comunque per una superficie di pertinenza non superiore a mq. 5000. In tal caso tale area dovrà essere contestualmente accatastata come resede di pertinenza dell'edificio. L'accatastamento dovrà essere prodotto contestualmente alla comunicazione di fine dei lavori.

70.02 I suddetti interventi sono soggetti alle procedure di cui all'art. 3.1 del presente regolamento.

Articolo 71. LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO DI ANIMALI

71.01 I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati al di fuori dei centri e dei nuclei abitati e devono essere realizzati in conformità alle disposizioni sanitarie vigenti e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Articolo 72. SERRE STAGIONALI TEMPORANEE

72.01 Nel solo caso di serre stagionali temporanee legate a colture a carattere stagionale, escludendo quindi i casi di serre stabilmente infisse al suolo e pertanto legate a colture specializzate a gestione annuale e che necessitano di apposito piano di miglioramento agricoli ambientale in quanto assimilabili ad annessi agricoli a tutti gli effetti, ne deve essere data preventiva comunicazione almeno 20 giorni prima dell'installazione del manufatto al Responsabile del Servizio.

72.02 L'installazione dei suddetti manufatti è consentita a servizio della conduzione di Aziende agricole o di unità poderali condotte da coltivatori diretti o da imprenditori agricoli.

72.03 La comunicazione deve essere redatta da tecnico abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

- (1) relazione asseverata attestante il rispetto di quanto previsto dall'art. 8 del regolamento regionale del 5 settembre 1997 n. 4 di attuazione della legge regionale n. 64/95 e successive modificazioni e la durata del ciclo produttivo per il quale vengono realizzati i manufatti
- (2) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente in particolare nel caso di coperture con ombreggianti questi devono essere di colore intonato all'ambiente
- (3) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali
- (4) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.
- (5) Dimostrazione dei requisiti del richiedente e dell'azienda o dell'unità podereale interessata dall'intervento
- (6) Documentazione fotografica dell'area
- (7) l'impegno alla rimozione del manufatto, al termine del periodo di utilizzazione dichiarato, da parte del proprietario.
- (8) Nel caso di mancata rimozione verrà applicata sanzione come previsto dall'art. 95 e il manufatto verrà rimosso a spese del proprietario del manufatto stesso.

Articolo 73. STRUTTURE IN LEGNO PER AREE AGRICOLE ai sensi dell'art. 7 del regolamento regionale di attuazione della legge regionale 64/95 del 5 settembre 1997 n. 4.

73.01 Nel solo caso di manufatti precari realizzati in strutture in legno semplicemente appoggiati a terra l'installazione è consentita a seguito di preventiva comunicazione a firma del proprietario e del tecnico almeno 20 giorni prima dell'installazione del manufatto stesso al Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

73.02 La comunicazione deve essere redatta da tecnico abilitato e deve contenere la seguente documentazione:

- (1) relazione asseverata attestante il rispetto di quanto previsto dall'art. 7 del regolamento regionale del 5 settembre 1997 n. 4 di attuazione della legge regionale n. 64/95 e successive modificazioni nonché le motivate esigenze produttive di cui all'art. 2 della legge regionale stessa;
- (2) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche all'ambiente;
- (3) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali;
- (4) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.
- (5) Dimostrazione dei requisiti del richiedente e dell'azienda o dell'unità podereale interessata dall'intervento
- (6) Documentazione fotografica dell'area
- (7) l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione dichiarato.
- (8) la dichiarazione che l'intervento avviene in conformità della legge regionale, del presente regolamento, della eventuale disciplina speciale e delle eventuali norme pianificatorie e regolamentari del Comune.

73.03 Nel caso di mancata rimozione verrà applicata sanzione come previsto dall'art. 95 e il manufatto verrà rimosso a spese del proprietario del manufatto stesso.

73.04 I manufatti precari possono essere reinstallati anche in parti diverse dell'azienda per più periodi consecutivi previa comunicazione.

73.05 Le caratteristiche dei suddetti manufatti devono essere:
(1) altezza massima minore o uguale a ml. 2.20.
(2) superficie coperta massima mq. 15.
(3) La copertura dovrà avere pendenze tali da rientrare nelle caratteristiche della zona.

73.06 Inoltre è tassativamente proibito dotare i manufatti di:
(1) impianto elettrico
(2) impianto idrosanitario
(3) impianto termico
(4) qualsiasi impianto o allacciamento a pubblici servizi.

73.07 I suddetti manufatti possono comunque essere collocati solo su fondi agrari che abbiano consistenza minima pari alla metà delle superfici agrarie previste al secondo comma dell'art. 3 della legge regionale 25/97.

73.08 Nel caso di appezzamenti inferiori comunque utilizzati a fini agricoli anche se non condotti da imprenditori agricoli è ammessa la costruzione dei manufatti di cui ai precedenti commi e con le stesse modalità ma con una superficie utile massima di mq. 9.

Articolo 74. PICCOLO DEPOSITO ATTREZZI DA GIARDINO IN CENTRO ABITATO O COMUNQUE IN GIARDINI PRIVATI DI PERTINENZA DI CIVILI ABITAZIONI

74.01 In deroga alle norme urbanistiche previste per le varie zone omogenee del territorio comunale, comprese le disposizioni di legge e quelle contenute nel presente regolamento edilizio in merito alle distanze dai confini e dagli edifici, E' consentito, nei resedi di pertinenza, l'installazione di manufatti in legno per deposito attrezzi da giardino.

74.02 Tali manufatti dovranno essere semplicemente appoggiati sul suolo, privi di qualsiasi ancoraggio allo stesso, privi di allacciamenti ed impianti di qualsiasi genere.

74.03 La dimensione massima per manufatto dovrà essere non superiore a mq. 4 di superficie coperta e ml 2 di altezza utile interna.

74.04 E' consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni resede di pertinenza.

74.05 L'installazione del manufatto è soggetta alla presentazione di apposita comunicazione. L'istanza dovrà essere corredata da:

- (1) documentazione dei materiali impiegati, nel rispetto delle caratteristiche dell'ambiente;
- (2) planimetria in scala adeguata con l'ubicazione dell'intervento con specificati gli estremi catastali;
- (3) elaborato tecnico che illustri le dimensioni, le caratteristiche tipologiche del manufatto.
- (4) Documentazione fotografica dell'area.

Articolo 75. CAPANNI DI APPOSTAMENTO PER "CACCIATORI"

75.01 Possono essere realizzati capanni per appostamento fisso in radure all'interno delle aree boscate senza abbattimento di vegetazione arborea.

75.02 Tali manufatti potranno essere realizzati in legno, senza l'utilizzo di materiali plastici, lamiere o altri prodotti non biodegradabili.

75.03 L'installazione del manufatto è soggetta alla presentazione di apposita comunicazione.

75.04 L'istanza dovrà essere inviata al Servizio Gestione del Territorio Ufficio Ambiente.

Articolo 76. CAMBI DI COLTURE

76.01 Gli interventi agronomici ordinari sono esclusi da qualsiasi regolamentazione e autorizzazione purché rispettino le normali tecniche agronomiche per la conduzione di terreni agricoli. Sono altresì esclusi da ogni autorizzazione gli interventi tesi a razionalizzare e specializzare le colture agronomiche esistenti, in quanto costituiscono in ogni caso interventi che contribuiscono al miglioramento paesaggistico ambientale dei luoghi.

76.02 Gli interventi che comportano reimpianti e/o cambio di coltura in zone sottoposte a vincolo paesaggistico (d.l.vo 490/99) sono soggetti all'acquisizione preliminare dei nulla osta da parte degli enti preposti ai vincoli esistenti e alla sola comunicazione al servizio assetto del territorio ai sensi dell'articolo 10 del presente regolamento.

76.03 Gli interventi che comportano reimpianti e/o cambio di coltura in zone sottoposte a vincolo paesaggistico (d.l.vo 490/99) sono soggetti all'acquisizione preliminare dei nulla osta da parte degli enti preposti ai vincoli esistenti e alla richiesta di autorizzazione ai sensi dell'art. 3 del presente regolamento.

Articolo 77. ABBATTIMENTO PIANTE

77.01 Tutte le piante del territorio comunale costituiscono patrimonio storico ed ambientale, meritevole di tutela e protezione, siano esse insistenti su proprietà pubblica che su proprietà privata.

77.02 Gli interventi devono essere tesi al mantenimento della pianta e ad assicurarne il buono stato di conservazione e lo sviluppo.

77.03 Interventi di manutenzione sulle alberature private.

(1) Il privato è tenuto ad effettuare sulle piante di sua proprietà tutti gli interventi necessari ad assicurarne il buono stato di salute e lo sviluppo.

(2) Qualora sia accertata la presenza di parassiti o fitopatie, gli interventi di manutenzione devono essere effettuati senza indugio ed in maniera tale da assicurare la scomparsa del fenomeno.

77.04 Abbattimento di alberature private.

(1) È fatto divieto a chiunque di abbattere autonomamente piante, siano esse vive o morte, su tutto il territorio comunale senza l'attivazione delle procedure di cui all'art. 3 del presente regolamento.

(2) Gli abbattimenti dovranno essere limitati esclusivamente ai casi di effettiva necessità, derivanti dalla pericolosità della pianta o al suo cattivo stato di salute

che non possa essere combattuto con altri interventi e rappresenti un potenziale pericolo di trasmissione di fitopatie.

(3) Nell'ambito della procedura di cui all'art. 3 del presente regolamento il privato deve presentare specifica istanza indicando, con precisione, i motivi per cui intende procedere all'abbattimento.

(4) Alla stessa dovrà essere allegata una relazione tecnica asseverata, corredata di fotografie, redatta da un dottore agronomo o forestale con la quale si chiariscono le motivazioni per cui si intende procedere all'abbattimento nonché i relativi nulla osta per i vincoli esistenti.

(5) I casi in cui il privato segnali la sussistenza di pericoli o la possibilità di danni a persone o cose, potrà essere attivata la procedura di urgenza.

77.05 Non è necessario presentare la domanda di abbattimento nei seguenti casi:

(1) alberi da frutto ad eccezione di noci e ciliegi;

(2) alberi ornamentali che non raggiungono l'altezza di mt.3 nel loro massimo sviluppo;

(3) alberi disseccatisi entro 2 anni dalla data di impianto.

77.06 Gli interventi di capitozzatura devono essere richiesti con le stesse modalità previste per l'abbattimento.

Articolo 78. SCAVI E RINTERRI

78.01 Qualsiasi lavoro di scavo nonché di riporto di materiali dovrà essere preventivamente autorizzato dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, tramite le procedure di cui all'art. 3 del presente regolamento; in ogni caso dovrà essere prevista idonea sistemazione delle aree interessate e le aree circostanti al fine di mantenere un corretto assetto idrogeologico ed ambientale delle stesse.

Articolo 79. CARTELLONISTICA PUBBLICITARIA

79.01 E' consentita l'installazione di pannelli pubblicitari limitatamente alle attività presenti sul territorio comunale o comunque tipiche della zona geografica del Chianti.

79.02 L'installazione di pannelli pubblicitari, frecce segnaletiche, insegne di vario tipo etc. lungo la viabilità nelle zone extraurbane, anche se nel rispetto delle disposizioni del nuovo codice della strada, è vietata nelle zone agricole classificate di notevole valore paesaggistico specifico, in prossimità dei complessi edilizi e immobili di valore storico architettonico e ambientale di cui all'allegato alle norme di attuazione del vigente PRG, in prossimità dei centri storici minori e dei centri abitati in genere.

79.03 In ogni caso le installazioni di tali manufatti in zone sottoposte a vincolo di cui al D. l.vo n. 490/99 dovranno acquisire l'autorizzazione ambientale previo parere della commissione edilizia comunale e nulla osta della competente Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici di Firenze e Pistoia.

79.04 Nelle aree prive del suddetto vincolo dovrà essere comunque asseverato da tecnico abilitato il rispetto delle norme di cui al punto 96.01 e di quanto previsto dal vigente codice della strada. Su tali istanze il servizio gestione del territorio esprimerà un solo giudizio estetico.

79.05 Le procedure per l'installazione saranno disciplinate con apposito regolamento.

i)

CAPO X - PRESCRIZIONI ESTETICHE

Articolo 80. DECORO GENERALE

80.01 Gli edifici e i resedi di pertinenza degli stessi debbono mantenere un aspetto ordinato e consono con le caratteristiche storiche e ambientali del contesto in cui si trovano.

80.02 Pertanto dovranno conservare tutti gli elementi esteriori in buono stato di conservazione e manutenzione.

Articolo 81. MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

81.01 In caso di trascuratezza e degrado che si protraggono nel tempo, anche se ciò non comporta pericolo per la pubblica incolumità, il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, anche se non prospettanti dalla pubblica via, ma visibili dalla stessa.

81.02 In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Responsabile del Servizio Gestione del Territorio può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Articolo 82. CAMINI E CANNE FUMARIE

82.01 L'installazione di canne fumarie è consentita solo all'interno delle murature. I camini devono essere progettati con criteri e materiali tipologici congrui con l'edificio progettato. Dovranno inoltre essere accorpati in modo da ridurre l'impatto sulle coperture.

82.02 Negli edifici esistenti potrà essere eccezionalmente consentita la realizzazione di canne fumare esterne alle murature solo per dimostrate esigenze strutturali e tecnologiche. In tal caso la realizzazione dovrà attenersi ai seguenti criteri:

(1) Normalmente per sezioni di una certa consistenza la canna fumaria dovrà essere opportunamente rivestita in muratura, intonacata e tinteggiata negli stessi colori della facciata e comunque collocata in punti dell'edificio che la rendano meno visibile nel rispetto delle distanze di legge.

(2) Nel caso di sezioni limitate potrà essere consentita l'installazione di canne fumarie con rivestimento esterno in rame in modo che si mimetizzino con le calate di gronda.

82.03 La realizzazione dei predetti interventi è soggetta alla procedura di cui all'art. 3 del presente regolamento.

Articolo 83. INSTALLAZIONE PANNELLI SOLARI.

83.01 E' consentita l'installazione di pannelli solari nei centri abitati purché nella collocazione degli stessi si rispettino le tipologie degli edifici e le loro caratteristiche storiche architettoniche e ambientali. Quindi tali impianti dovranno essere collocati in modo da uniformarsi alla configurazione dell'edificio, in particolare qualora gli stessi siano collocati sulle falde del tetto si dovrà adeguare la loro inclinazione a quella del tetto stesso e dovranno essere di superficie contenuta e limitata alle effettive necessità dimostrate da apposita relazione e calcoli tecnici.

83.02 Nelle zone extraurbane dovrà essere di norma evitata l'installazione dei pannelli solari sugli edifici. Gli stessi dovranno essere collocati nei resedi di pertinenza con particolari accorgimenti in ordine al rispetto e alla tutela dei valori paesaggistici ambientali.

83.03 Le procedure relative all'ottenimento degli atti autorizzativi necessari all'installazione dei predetti impianti sono disciplinati dall'art. 3 del presente regolamento.

Articolo 84. NORME E CRITERI DA ADOTTARE NEGLI INTERVENTI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE, RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE COME DEFINITI DALLA LEGGE REGIONALE 52/99 DEGLI EDIFICI E DELLE LORO PERTINENZE.

84.01 Le coperture dovranno essere normalmente a falde o a padiglione e dovranno avere manti di copertura in elementi di cotto con preferenza alla tipologia del coppo e tegola. Le gronde dovranno mantenere le quote di impostare esistenti, le sporgenze, nonché gli spessori. Infatti in caso di interventi di straordinaria manutenzione con inserimento di materiale isolante, guaina impermeabilizzante etc dovranno essere adottati accorgimenti tali da mantenere il maggior spessore dovuto alla coibentazione all'interno dell'immobile con lo sfalsamento dei travetti oppure mediante la rastremazione dello strato coibentante sulle murature perimetrali e sulla gronda.

(1) Non è consentito la realizzazione del cordolo in incremento all'altezza esistente ma solo contenuto nelle stesse, in caso di facciata con elementi a faccia vista dovrà essere realizzato un semicordolo lasciando inalterato il paramento murario esterno.

(2) Nel caso di straordinaria manutenzione di docce e calate queste dovranno essere realizzate in rame con opportune sezioni.

84.02 Gli intonaci utilizzati dovranno essere di tipo tradizionale con rifinitura a velo e colorazioni in tempere naturali evitando in modo particolare nei centri storici, nei nuclei abitati di pregio, negli edifici inseriti negli elenchi di cui alla legge regionale 10/79 e comunque in tutti gli edifici che presentano particolari valenze paesaggistiche, architettoniche e ambientali, di usare intonaci e coloriture al quarzo.

84.03 Le coloriture da adottare negli edifici che hanno le caratteristiche di cui al comma precedente dovranno essere il più possibile intonate al contesto paesaggistico ambientale con l'adozione di colori tradizionali tipo le varie gradazioni del terra di Siena, le varie tonalità di calce con processi di ossidazione e invecchiamento, il rosa toscano e comunque coloriture che si armonizzino ed esaltino le caratteristiche architettoniche degli edifici.

84.04 I marciapiedi di rigiro alle abitazioni devono essere realizzati in modo conforme alla tipologia delle rifiniture dell'edificio adottando quali materiali la pietra e il mattone soprattutto in presenza di facciate con elementi a faccia vista stuccati.

84.05 Gli infissi nell'ambito degli interventi di recupero dovranno essere realizzati in forme e materiali tradizionali o, in alternativa, in metallo e vetro messi in opera in modo tale da privilegiare la parte vetrata, adottando accorgimenti di schermatura della parte metallica all'interno delle mazzette delle aperture e comunque cercando di ridurre la visibilità della stessa anche nella progettazione della tipologia dell'infisso.

84.06 I comignoli devono anch'essi essere oggetto di progettazione nella quale dovranno essere specificate le forme tipologiche ed i materiali adottati in assonanza alle caratteristiche generali dell'edificio progettato. Nell'accorpamento delle canne fumarie come indicato all'art. 82 del presente regolamento dovrà essere posta particolare attenzione alla progettazione dell'ingombro in modo tale da evitare forme ed ingombro che sono incompatibili con l'assetto generale dell'edificio.

84.07 Le sistemazioni esterne dovranno essere consone alle caratteristiche tipologiche dell'edificio interessato e al contesto ambientale evitando marcate ed

ingiustificate alterazioni dell'andamento naturale del terreno nonché l'inserimento di manufatti non congrui per dimensioni, tipologie, caratteristiche, uso di materiali ecc..

(1) In particolare nel progettare le sistemazioni esterne in conseguenza di frazionamenti immobiliari di edifici posti in territorio aperto, non dovranno essere segnati in modo permanente le eventuali suddivisioni delle pertinenze, né caratterizzate in alcun modo i frazionamenti del resede che dovrà mantenere caratteristiche unitarie puntualizzate nell'ambito della progettazione.

84.08 Le recinzioni, purché conformi alle disposizioni dell'art. 70 del presente regolamento, dovranno avere le seguenti caratteristiche:

(1) **Nei centri abitati** dovranno rispecchiare le caratteristiche delle recinzioni limitrofe per tipologia, forma, dimensioni, materiali, allineamenti, sempre ne rispetto delle disposizioni del Codice della Strada e con i necessari nulla osta dell'ente proprietario della strada stessa, nonché essere congrue con le rifiniture esterne dell'edificio di cui costituiscono sistemazione. I cancelli posti a chiusura del passo carrabile dovranno essere arretrati in modo tale da consentire la sosta di un'auto di media grandezza senza che la stessa occupi la sede stradale o in alternativa dovranno essere usati meccanismi di apertura e chiusura meccanizzata.

(2) **Nel territorio aperto**, qualora la recinzione sia realizzata su pertinenze di edifici rurali od ex rurali, queste dovranno essere improntate alle tipologie adottate tradizionalmente per quel tipo di edifici e dovranno essere costituite da muretti in materiali a faccia vista o in muratura intonacata di altezza contenute con rifinitura di cimasa in cotto che si assimilino alle vecchie murature perimetrali della aie coloniche. In tal caso gli accessi dovranno essere provvisti di sola catena metallica, evitando l'installazione di cancelli. Potranno essere consentite, previa approvazione della commissione edilizia, recinzioni costituite da reti zincate elettrosaldate di altezza contenuta opportunamente schermate da siepi costituite da essenze autoctone variegata in modo tale da evitare impropri impatti visivi. In tal caso sarà consentita l'installazione di cancelli metallici purché gli stessi siano di dimensioni limitate in altezza e larghezza, di disegno lineare e con caratteristiche tipologiche rapportate alla tipologia dell'edificio principale. (da discutere cancelli in legno e recinzioni in pali di legno e colonne di sostegno dei cancelli in muratura).

84.09 Le piantumazioni da effettuarsi nel resede di pertinenza degli edifici devono essere costituite da piante autoctone e collocate a seguito di una valutazione agronomico-pesaggistica sull'impatto e sviluppo nel tempo della pianta anche in considerazione della salvaguardia della staticità degli edifici limitrofi.

84.10 I pergolati dovranno avere struttura di copertura piana, sulla quale potranno essere installati solo dei cannicciati eventualmente schermati da piante rampicanti. L'altezza contenute fra ml. 2.40 e ml. 2.70. Tali manufatti dovranno essere realizzati in legno o in ferro. IN caso di impiego di materiali diversi o in caso di caratteristiche tipologiche diverse da quelle sopra elencate, nel caso che tali interventi riguardino edifici di particolare pregio architettonico paesaggistico, dovrà essere in ogni caso richiesta preventiva autorizzazione da sottoporre al parere della commissione edilizia comunale la quale avrà la facoltà di valutare la tipologia, la collocazione in rapporto all'edificio principale ed ai suoi resedi la dimensione e quant'altro.

84.11 Le piscine dovranno essere realizzate completamente interrate, e collocate in posizioni tali da ridurre al minimo i movimenti di terra e dovranno essere collocate nel resede di pertinenza dell'edificio. E' quindi vietata la messa in opera di piscine fuori terra. Per limitare l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il rivestimento della vasca in color neutro (sabbia), i bordi dovranno essere realizzati in materiali tradizionali antiscivolo e intorno alla vasca potrà essere realizzata una zona pavimentata in materiali tradizionali della profondità complessiva di ml. 1. Il

vano tecnico dovrà essere di norma realizzato completamente interrato con sola botola di accesso dall'alto a passo d'uomo le cui dimensioni dovranno essere strettamente necessarie all'installazione degli impianti.

84.12 Antenne e parabole trasmittenti e riceventi della radio, della televisione:

(1) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione in linea generale debbono essere collocate sulla copertura degli edifici. Sono pertanto da escludersi installazioni in facciata nonché su balconi o terrazze che non siano di copertura. Possono invece essere ammesse collocazioni alternative (in giardini o cortili, su corpi edilizi ribassati, in nicchie o chiostrine, ecc.) quando la conformazione dell'edificio renda tale collocazione di impatto minore rispetto a quella sulla copertura e faccia risultare l'antenna o parabola del tutto invisibile dalla pubblica via.

(2) Sulla copertura di ogni edificio è ammessa l'installazione di una sola antenna televisiva per ricezioni di tipo tradizionale e di una sola parabola per ricezioni satellitari.

(3) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione devono essere posizionate preferibilmente sulla falda tergale o comunque su falde non prospicienti la pubblica via

(4) Qualsiasi sia la loro collocazione, le parabole dovranno essere delle dimensioni più ridotte reperibili in commercio e comunque di diametro inferiore al metro, presentare una colorazione capace di mimetizzarsi con quella del manto di copertura (o della parete quando installate su murature emergenti dalla copertura) ed essere prive di logotipi, fregi, scritte od altri elementi suscettibili di evidenziarne la presenza.

(5) Le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione che rispondano alle prescrizioni di cui ai commi precedenti si considerano opere che non alterano l'aspetto esteriore degli edifici ai sensi e per gli effetti dell'art. 1-ter della legge 8 agosto 1985, n. 431 e pertanto per le medesime, anche quando ricadenti in zone sottoposte a tutela paesaggistica, non è richiesto il rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 151 del-D.Lgs. 490/99. La loro installazione non richiede alcun adempimento od atto autorizzativo preliminare ed è subordinata ai soli adempimenti previsti dalla legislazione vigente in materia di impianti. La conformità dell'opera alle prescrizioni del presente Regolamento dovrà essere esplicitamente attestata dall'installatore congiuntamente al deposito presso i competenti Uffici Comunali della dichiarazione di conformità prevista dalla L. 46/90. Qualora la parabola od antenna sia installata su falde prospicienti la pubblica via, l'attestazione di conformità dovrà contenere anche documentata dimostrazione tecnica dell'impossibilità di una delle collocazioni privilegiate dal presente Regolamento.

(6) Per quanto attiene le antenne e parabole riceventi della radio e della televisione, è prescritta la loro conformazione alle prescrizioni del presente Regolamento (ivi compresa la centralizzazione delle medesime) in occasione sia di opere di manutenzione straordinaria che di opere di manutenzione ordinaria estese all'intera copertura.

Articolo 85. TABELLE STRADALI, NUMERI CIVICI, INDICATORI STRADALI, etc.

85.01 Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

85.02 I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. In luogo del numero civico è ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatore in tutto conforme, ma luminoso nelle ore notturne.

85.03 Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare e fare collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati o delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

85.04 Nella realizzazione di rampe per l'accesso ad autorimesse interrate, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

Articolo 86. APPOSIZIONE DI CARTELLI ED OGGETTI DI PUBBLICITÀ

86.01 E' vietato, senza autorizzazione del Responsabile del Servizio Polizia Municipale, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda corredata da appositi grafici e documentazione fotografica attestante le caratteristiche dei luoghi e dell'oggetto da collocare che deve essere confacente al decoro ed al carattere dell'edificio e della località.

86.02 Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche, indipendentemente dalle autorizzazioni riservate ad altri Enti, che dovranno essere preventivamente acquisite, e ai sensi della ex Legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate, è necessaria l'autorizzazione ambientale del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, che sarà accordata quando risulti accertato in base a presentazione di disegni e fotografie, che l'aspetto ambientale della località non resti in alcun modo turbato.

Articolo 87. INSEGNE, TENDE, BACHECHE, CARTELLI PUBBLICITARI, MOSTRE E VETRINE, TARGHE, FRECCHE SEGNALETICHE ETC.

87.01 E' vietato collocare i suddetti manufatti senza aver acquisito l'autorizzazione del Responsabile del Servizio Polizia Municipale. Il rilascio del permesso ha luogo in base a domanda corredata da appositi grafici e documentazione fotografica attestante le caratteristiche dei luoghi e dell'oggetto da collocare che deve essere confacente al decoro ed al carattere dell'edificio e della località.

87.02 Nelle zone di particolare pregio ambientale, in particolare i centri storici, gli edifici inseriti negli elenchi allegati alle norme di attuazione del P.R.G. e le zone vincolate ai sensi del decreto legislativo 490/99, l'installazione dei suddetti manufatti è subordinata ad autorizzazione ambientale, ad esclusione delle targhe di modeste dimensioni e delle bacheche provvisorie, da rilasciarsi da parte del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio. Comunque il servizio Gestione del Territorio provvederà ad approntare apposite schede tematiche, suddivise per zone omogenee, da allegare al presente regolamento in cui saranno individuate le tipologie e le forme consentite a seconda delle zone in cui ricade l'intervento.

87.03 Qualora l'installazione dei suddetti elementi comporti un oggetto superiore a cm. 10 questo è ammesso:

- (1) nei prospetti su pubblico passaggio pedonale sopra la quota di mt. 3 rispetto al piano di calpestio,
- (2) su pubblico passaggio carraio mt. 4,50 anche per parti mobili di infissi.
- (3) Sono comunque vietate le insegne a bandiera.
- (4) Nel caso di infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati e comunque non sporgere rispetto alla parete esterna dell'edificio stesso.

87.04 Per la sostituzione di vetrine o insegne di particolare pregio storico o di notevole rilevanza al fine della caratterizzazione dell'ambiente dovrà essere acquisita autorizzazione ambientale da rilasciarsi dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio.

CAPO XI - DISPOSIZIONI VARIE

Articolo 88. DEPOSITI DI MATERIALI

88.01 I depositi di materiali, di qualsiasi forma e natura, sono vietati su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone omogenee D ai sensi del DM 1444/68 ma sempre che, a giudizio del Responsabile del Servizio Gestione del Territorio e sentiti gli organi competenti, non costituiscano fatto antiestetico o pericolo per l'igiene pubblica o del suolo o per la incolumità pubblica e privata.

88.02 Le procedure da adottare per i suddetti interventi sono quelle previste dall'art. 3 del presente regolamento.

Articolo 89. LAVORI PRIVATI SU STRADE PUBBLICHE

89.01 Nel caso di interventi su strade pubbliche o vicinali, il ripristino della sede stradale dovrà avvenire a cura e spese del privato o dell'Ente esecutore dell'intervento, osservando le modalità tecniche che saranno prescritte dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio al momento del rilascio dell'autorizzazione da parte dell'Ufficio Manutenzioni, con l'autorizzazione stessa saranno indicate le prescrizioni da osservare a tutela della sicurezza e dell'incolumità pubblica.

89.02 Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato al versamento, presso la Tesoreria comunale a titolo di cauzione, di una somma, corrispondente a quella necessaria per il ripristino, determinata sulla base del preventivo dell'Ufficio Manutenzioni.

89.03 Lo svincolo di tale cauzione avverrà dopo l'accertamento, da parte dell'Ufficio competente, dell'osservanza delle modalità e delle prescrizioni poste nell'autorizzazione.

89.04 E' salvo, in ogni caso, il diritto del Comune, nel caso di strade comunali, a percepire apposita tassa per occupazione di suolo pubblico.

Articolo 90. SEPOLTURE PRIVATE NEI CIMITERI

90.01 Le costruzioni di sepolture private sono autorizzate dal Responsabile del Servizio Gestione del Territorio, su conforme parere della A.S.L competente e sentita la Commissione Edilizia.

90.02 Nell'atto di approvazione del progetto è definito il numero delle salme che possono essere accolte nel sepolcro.

Articolo 91. GAZEBI

91.01 In deroga alle norme che regolano l'edificazione nelle varie zone omogenee Si possono realizzare piccoli gazebi in materiali leggeri (metallo e vetro, legno e vetro, coperture in metallo, vetro o legno) per ampliare gli esercizi pubblici (ristoranti, bar, pizzerie) ed i locali destinati ad attività ricreativa (circoli ricreativi) a condizione che tali strutture vengano realizzate all'interno dei limiti quantitativi e con le procedure indicate di seguito:

(1) Abbiano un superficie non superiore al 40% della superficie utile del locale, al netto dei vani accessori, da ampliare.

(2) Abbiano un'altezza media non superiore a ml. 3.20.

(3) Non vadano a ostruire aree destinate a parcheggio ai sensi della legge 765/67 e 122/89.

(4) Rispettino le distanze di PRG dai confini con le altre proprietà e dagli altri edifici e rispettino le distanze del nuovo codice della strada dalle strade.

(5) Nei casi necessari dovrà essere acquisito il nulla osta dell'Ente proprietario dell'area o della viabilità antistante l'esercizio nonché il nulla osta dei Vigili Urbani.

(6) In ogni caso dovrà essere acquisito il parere vincolante della commissione edilizia sull'opportunità della collocazione del manufatto e in merito agli aspetti estetici e funzionali dello stesso.

(7) Venga stipulato preventivamente un atto notarile da trascrivere a cura del Comune a spese del richiedente che vincoli l'ampliamento come pertinenza del locale principale, vincoli la destinazione di esercizio pubblico o ricreativa, preveda l'immediata demolizione della nuova struttura in caso di cambio di destinazione del locale principale.

91.02 Tali obblighi dovranno essere garantiti con apposite fidejussioni.

91.03 L'amministrazione comunale potrà specificare ulteriormente, con una normativa dettagliata, le caratteristiche costruttive e di finitura delle strutture in materiali leggeri di cui al presente articolo.

91.04 Le procedure di approvazione saranno quelle contenute nell'art. 3.1 del presente regolamento.

Articolo 92. MANUFATTI OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO

92.01 Fino all'entrata in vigore del Piano Strutturale di cui alla legge Regionale 5/95 i manufatti abusivi sanati ai sensi della legislazione vigente potranno essere oggetto degli interventi ammessi dallo strumento urbanistico per la zona omogenea nella quale ricadono.

Articolo 93. ROULOTTES E MANUFATTI MOBILI PER USO DIVERSO DA QUELLO DELLA RESIDENZA

93.01 Roulottes, camper, motorhome, case mobili e qualsiasi altro manufatto anche di carattere provvisorio, potranno essere ospitati soltanto in aree previste dagli strumenti urbanistici vigenti, appositamente attrezzate.

93.02 In assenza delle aree di cui al precedente comma, la sosta di roulotte e manufatti mobili è consentita in aree private o in spazi che non intralcino il pubblico transito purché essa non si presenti come installazione a carattere permanente o come casa di abitazione.

Articolo 94. DEROGHE

94.01 Il Responsabile del Servizio **ha facoltà** di derogare dalle disposizioni del presente regolamento, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Articolo 95. VIGILANZA E SANZIONI

95.01 L'Amministrazione Comunale, per mezzo del proprio servizio di Polizia Municipale esercita la vigilanza su tutte le opere che vengono eseguite nel territorio comunale ed applica ai trasgressori le sanzioni amministrative previste dalle leggi vigenti, adottando e promuovendo ogni altro opportuno provvedimento.

95.02 Senza pregiudizio per le sanzioni di cui al comma precedente, per le infrazioni alle disposizioni del presente regolamento si applicheranno inoltre l

sanzioni amministrative pecuniarie da definirsi con apposito atto della Giunta Comunale da aggiornare periodicamente.

95.03 Sono sanzionabili le seguenti inosservanze del presente Regolamento:

- (1) Omessa presentazione al Sindaco entro 15 gg. della documentazione essenziale delle opere da eseguire, a seguito di comunicazione di inizio lavori con carattere di urgenza e necessità (art. 9):
- (2) Omessa comunicazione, prima dell'inizio dell'esecuzione degli interventi, di accettazione del D.L. e/o costruttore (art. 19.01):
- (3) Omessa apposizione sul cantiere o all'esterno dell'immobile di una tabella decorosa e visibile all'esterno, recante le indicazioni previste dall'art 18 comma 18.05:
- (4) Sanzione ex art. 20 per opere soggette a dia o autorizzazione
- (5) Inizio lavori a seguito della presentazione di D.I.A. prima dei 20 giorni previsti
- (6) Omessa tenuta sul luogo di lavoro della documentazione prevista dall'art. 18 comma 18.06;
- (7) Omessa comunicazione di fine lavori entro la data di scadenza della concessione prevista dall'art. 25 comma 3:
- (8) omessa presentazione di pratica inerente la abitabilità o agibilità relativamente agli interventi in cui occorra tale procedura, entro 90 gg dalla comunicazione di fine lavori o dalla scadenza dell'atto abilitativo all'esecuzione dell'intervento
- (9) Omesso mantenimento degli edifici e muri in buone condizioni di efficienza e stabilità
- (10) Omesso mantenimento degli edifici e muri in buone condizioni relative al decoro, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiatura, verniciatura .
- (11) Omessa rimozione di serre stagionali temporanee di cui all'art. 81 del presente regolamento.
- (12) Mancata presentazione della dimostrazione di avvenuto accatastamento a seguito di modifiche che abbiano incrementato la consistenza delle singole U.I.

95.04 Al Corpo di Polizia Municipale è demandata l'applicazione Del presente articolo.

CAPO XII - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Articolo 96. ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

96.01 Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente regolamento nelle parti interessate dalla ricostruzione e riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie ed igieniche vigenti.

Articolo 97. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

97.01 Il presente regolamento entra in vigore dopo che sarà divenuto esecutivo ai sensi di legge.

ALLEGATO "A"

CRITERI PER LA LOCALIZZAZIONE, MODALITA' DI PROGETTAZIONE E COLLAUDO DELLE STAZIONI RADIOBASE DI TELEFONIA CELLULARE

Articolo 1. Criteri generali

1.01 Gli impianti per la telefonia cellulare dovranno essere collocati al di fuori dei centri abitati e ad una distanza minima di 500 metri lineari dalle abitazioni.

1.02 Le infrastrutture destinate ad ospitare gli impianti devono assicurare un contenuto impatto visivo ed un buon inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.

1.03 Al fine di contenere il numero delle infrastrutture è obbligatoria la condivisione di siti già esistenti. La necessità dell'individuazione di un nuovo sito dovrà essere debitamente documentato.

1.04 La progettazione di una stazione radiobase dovrà essere redatto secondo i criteri indicati nel presente Allegato ed essere completa degli elaborati e delle relazioni tecniche necessarie per un agevole ed univoco esame, secondo le indicazioni di cui ai commi seguenti.

1.05 Scheda descrittiva della stazione contenente le seguenti informazioni

- * gestore;
 - * denominazione;
 - * Indirizzo;
 - * coordinate;
 - * standard di trasmissione;
 - * banda di frequenza;
 - * N° di celle;
- Per ogni cella:
- * N° canali;
 - * potenza per canale al connettore di antenna;
 - * tipo di antenna (marca e modello);
 - * orientazione (gradi nord);
 - * tilt meccanico;
 - * tilt elettrico;
 - * guadagno (dBi);
 - * Diagramma di radiazione verticale ed orizzontale.

1.06 elaborati grafici

- * Diagramma di radiazione verticale e orizzontale per ciascuna antenna e zona di incertezza;
- * Disegno quotato delle curve di campo a 3, 6, 10 e 20 V/m sul piano verticale contenente la direzione di maggior guadagno e su quello orizzontale. Tale disegno deve tener conto anche dell'eventuale tilt elettrico.
La zona di incertezza è definita dall'insieme dei punti che nella direzione anteriore dell'antenna distano meno di $D2\cos^2(a)/l$ dove:
D è la lunghezza dell'antenna;
a è l'angolo tra la congiungente il punto col centro dell'antenna e il piano orizzontale;
l è la lunghezza d'onda della radiazione emessa.
- * Planimetria della zona :
descrizione planimetrica della zona circostante la SRB in scala opportuna. La carta dovrà descrivere tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m e comunque tutti quelli entro un

raggio di 100 m. Di tali edifici dovrà essere chiaramente indicata l'altezza del piano di gronda, e la destinazione d'uso. Dovranno essere riportati i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la quota del centro radioelettrico delle antenne.

* Sezioni:

Disegno in sezione dei piani verticali contenenti il centro delle antenne e la direzione di massimo irraggiamento di ciascuna cella.

Nella sezione dovranno essere riportati in scala opportuna:

i disegni dei lobi a 3,6,10, 20 V/m o i loro involucri, la zona d'incertezza e la posizione delle antenne;

l'ingombro di tutti gli edifici che distano dalla SRB meno della lunghezza del lobo di radiazione a 3V/m: con tratteggio diverso dovranno comparire sia quelli effettivamente sezionati dal piano in questione sia quelli presenti, in pianta, nel lobo di radiazione di quella cella.

1.07 Ulteriori elementi di valutazione

(1) Il progetto dovrà indicare la presenza di impianti di diffusione radiotelevisiva o di telefonia cellulare nel raggio di 100 m dalla stazione.

(2) Il progetto conterrà disegni del dettaglio della zona dove vengono montate le antenne e degli eventuali impianti tecnologici già presenti; dovrà inoltre descrivere le perimetrazioni fisiche della zona ad accesso vietato che si rendessero necessarie e i punti di posizionamento della relativa "segnaletica di divieto e pericolo di cui si parla nei successivi "criteri di progettazione"

Articolo 2. Tutela della popolazione e dei lavoratori impegnati nei pressi delle antenne per attività non connesse con l'impianto stesso

2.01 Tutte le installazioni dovranno garantire che l'attivazione contemporanea di tutti i trasmettitori autorizzati, alla massima potenza, produca campi che rispettano i limiti previsti dal DM 381/98. In tutti i casi in cui il progetto faccia prevedere valori dei campi superiori alla metà di valori limite di campo fissati dal decreto prima della attivazione sarà necessario procedere a collaudo con misure strumentali secondo le modalità definite nei commi seguenti.

2.02 In caso di posizionamento su torri faro, pali della luce e simili:

(1) L'accesso per manutenzione dovrà poter avvenire per percorsi esterni al lobo dei 20 V/m ed alla zona di incertezza. L'efficacia di eventuali schermature installate a questo scopo dovrà essere verificata strumentalmente prima dell'attivazione del servizio.

Articolo 3. Sovrapposizione con altri impianti

3.01 Nel caso vi sia una significativa sovrapposizione con le emissioni di altri impianti dovrà di norma essere presentata una progettazione congiunta che definisca i livelli di campo a partire dalle caratteristiche di emissione massima di entrambi gli impianti. In questi casi il progetto conterrà una scheda descrittiva di ogni impianto, mentre per la parte grafica di descrizione dei livelli di campo si procederà in uno dei seguenti modi:

(1) quando possibile per la semplicità delle sovrapposizioni o per la indipendenza sostanziale dei lobi di emissione, il progetto avrà le medesime caratteristiche di quello di una singola stazione radiobase descrivendo per sezioni dei lobi di emissione l'area interessata da livelli di campo superiori ai livelli di interesse. Il campo risultante dalla sovrapposizione di emissione di antenne diverse è calcolato pari alla radice della somma dei quadrati dei campi di ciascuna emissione (somma energetica).

(2) nel caso in cui la sovrapposizione delle diverse emissioni dia luogo a volumi di ingombro delle zone superiori ai livelli di interesse difficilmente descrivibili mediante poche sezioni principali si riporterà in planimetria la proiezione approssimativa di tali volumi e si descriveranno puntualmente, in forma tabellare, i

valori di campo riscontrati in facciata degli edifici maggiormente esposti, alla quota di maggior esposizione ed ad una di 3 m più bassa

(3) nel caso non sia possibile disporre delle caratteristiche degli impianti in questione e sia ragionevole supporre che le emissioni elettromagnetiche di questo non sono destinate a variare significativamente nel tempo:

(a) è possibile effettuare la progettazione a partire da una determinazione dei punti di maggior esposizione ai livelli di campo dell'impianto in progetto con la modalità di progettazione b). In tali punti verrà effettuata una misurazione dei valori di fondo del campo elettromagnetico con sonda isotropa a banda larga ed il valore finale di progetto verrà assunto pari alla somma energetica dei due campi e riportato in forma tabellare.

(b) In alternativa dopo aver caratterizzato i livelli di campo nell'area circostante si può progettare l'impianto secondo la modalità a) descrivendo i lobi di radiazione prodotti dalla somma energetica dell'emissione in progetto e di un campo costante nello spazio pari al massimo valore di campo di fondo riscontrato nei punti in esame.

Articolo 4. CRITERI DI VERIFICA STRUMENTALE DEI LIVELLI DI CAMPO ELETTROMAGNETICO PRODOTTI DALLE SRB

4.01 Per il collaudo delle stazioni radio base si svolgeranno misure nei punti, individuati durante l'esame della progettazione, in cui i calcoli fanno prevedere un superamento dei 3 V/m in residenze o loro pertinenze, o nei luoghi accessibili in cui si superino i 10 V/m. Per lo svolgimento di tali verifiche ci si atterrà ai seguenti criteri:

(1) le misurazioni saranno svolte secondo le indicazioni fornite dalle linee guide emanate dai ministeri dell'ambiente delle telecomunicazione e della sanità in applicazione del decreto 381/98.

(2) Per l'utilizzo degli strumenti e le determinazioni del campo si seguiranno le indicazioni delle norme di buona tecnica emanate in proposito da accreditati enti di normazione nazionale ed internazionale

(3) Le misure saranno relative alla massima potenza emissiva dell'impianto e riferite al numero di canali per i quali è stata richiesta l'autorizzazione. Nel caso che non tutti i canali richiesti siano attivi al momento del collaudo, il valore di campo massimo in configurazione autorizzata dovrà essere opportunamente calcolato a partire dalle misure effettuate.

(4) Della data ed ora in cui saranno svolte le misure di collaudo sarà data comunicazione all'ARPAT con almeno 5 gg. lavorativi di anticipo in modo tale da consentire l'eventuale presenza alle misure.

(5) Sarà redatta, da professionista abilitato, una relazione sulle misure svolte che descriva in dettaglio:

(a) condizioni di esercizio dell'impianto durante le misure;

(b) posizione dei punti di misura;

(c) tipologia di strumentazione utilizzata per le determinazioni;

(d) valori di campo riscontrati per ciascun punto di misura nelle attuali condizioni dell'impianto ed in quelle in cui fossero attivi tutti i canali per i quali è stata chiesta l'autorizzazione.

ALLEGATO "B"

DISPOSIZIONI APPLICATIVE IN MATERIA DI ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE IN EDIFICI SEDI DI ATTIVITA' RICETTIVE E DI PUBBLICI ESERCIZI

Capo I ATTIVITA' RICETTIVE

Articolo 1. DEFINIZIONI:

1.01 STRUTTURE ALBERGHIERE

(1) **Alberghi:** sono esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio, eventualmente vitto ed altri servizi accessori, in camere ubicate in uno o più stabili o in parti di stabile.

1.02 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

(1) **case per ferie:** sono strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone o gruppi gestite, al di fuori di normali canali commerciali, da Enti Pubblici o enti religiosi operanti senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno di propri dipendenti o loro familiari.

(2) **ostelli per la gioventù:** sono strutture attrezzate per il soggiorno ed il pernottamento dei giovani; tali strutture possono essere gestite anche in forma imprenditoriale.

(3) **affittacamere:** sono strutture composte da non più di 6 camere per clienti con una capacità ricettiva non superiore a 12 posti letto ubicate in non più di due appartamenti ammobiliati in uno stesso stabile.

(4) **case appartamenti vacanze:** sono unità abitative composte da uno o più locali arredati e dotate di servizi igienici e di cucina autonoma gestite unitariamente in forma imprenditoriale per l'affitto ai turisti in modo non occasionale; la gestione deve essere organizzata per l'affitto di tre o più case o appartamenti ad uso turistico.

(5) **agriturismo:** sono strutture ubicate in edifici o fondi rurali che mantengono la loro destinazione d'uso a fini agricoli; la capacità ricettiva e le altre attività compatibili sono indicate nell'art.6 della L.R.75/94; la gestione deve essere effettuata da imprenditori agricoli.

(6) **residence:** sono le strutture ricettive costituite da almeno sette unità abitative mono e/o plus locali, ciascuna arredata, corredata e dotata di servizi igienici e di cucina, gestite unitariamente in forma imprenditoriale.

(7) **campeggi:** sono esercizi ricettivi, aperti al pubblico, a gestione unitaria, attrezzati su aree recintate per la sosta e il soggiorno di turisti provvisti, di norma, di tende o di altri mezzi autonomi di pernottamento.

Articolo 2. REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

2.01 STRUTTURE ALBERGHIERE

(1) Per le attività suddette (alberghi, pensioni), tutte le parti e servizi comuni devono essere accessibili; il numero delle stanze accessibili in ogni struttura ricettiva deve essere di almeno due fino a 40 o frazione di 40, aumentato di altre due ogni 40 stanze o frazione di 40 in più. Si applicano comunque i criteri di cui all'art.5 punto 3 del D.M. 14 giugno 1989, n.236.

2.02 STRUTTURE EXTRA-ALBERGHIERE

(1) **case per ferie - ostelli per la gioventù'**

(a) Per le attività suddette, in quanto assimilabili all'attività alberghiera, si applicano le medesime disposizioni di cui al punto precedente.

(2) affittacamere - case appartamenti vacanze

(a) Per le attività suddette, poiché prevalentemente svolte in edifici o porzioni di essi aventi destinazione abitativa, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando è garantita la visitabilità. Valgono le disposizioni di legge applicabili per l'edilizia residenziale.

(3) agriturismo

(a) Ai sensi dell'art.9, comma 9 della L.R. 76/94 si applicano le prescrizioni previste per le strutture ricettive di cui al punto 5.3 del D.M. LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236. Per quanto riguarda la attività di ospitalità in alloggi, le suddette disposizioni si applicano solo quando la ricettività complessiva aziendale superi le sei camere, indipendentemente dal numero degli edifici ed unità abitative all'interno dei quali sono localizzate tali camere. Al di sotto di questa soglia si applica, per la sola attività di ospitalità, quanto previsto al punto precedente, puntualizzando che le due camere fino a 40 o frazione di 40 dovranno essere in alloggi diversi.

(4) residence

(a) Per l'attività suddetta, poiché gli immobili devono possedere gli ordinari requisiti igienico-edilizi previsti dalle norme statali e dal regolamento comunale in materia di edilizia residenziale, le disposizioni sull'abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando per almeno una unità abitativa ogni 20 o frazione, con un minimo di una unità abitativa per attività, è garantita la l'accessibilità di un servizio igienico. Per tutte le unità e le parti comuni valgono le disposizioni, in quanto applicabili, per l'edilizia residenziale (per esempio in residence che occupano interamente o prevalentemente un fabbricato).

(5) campeggi

(a) Per l'attività suddetta, le disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche si intendono soddisfatte quando sono accessibili le parti e i servizi comuni ed almeno il 5% della capacità ricettiva delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo con un minimo assoluto di due unità.

2.03 Per le attività ricettive, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi limitati, ad esempio la realizzazione di opere interne eseguibili mediante dichiarazione di inizio attività, che siano suscettibili di limitare l'accessibilità e la visitabilità, trova applicazione la Legge 5 febbraio 1992 n.104 e pertanto dette opere debbono essere realizzate conformemente alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

2.04 La classificazione sopra esposta vale come riferimento per individuare le prescrizioni a cui l'intervento edilizio da realizzare è assoggettato in relazione al grado di fruibilità correlato alla tipologia ricettiva.

2.05 Deve inoltre essere sempre garantita la visitabilità condizionata che assicuri la possibilità di fruizione della struttura mediante personale di aiuto anche per persone a ridotta o impedita capacità motoria. Pertanto deve essere posto in prossimità dell'ingresso un apposito pulsante di chiamata con citofono al quale deve essere affiancato il simbolo internazionale di accessibilità di cui all'art.2, comma 3, del DPR 503/96. Eventuali problemi di accessibilità a strutture ricettive che occupano solo parti di edifici e che sono ubicate ai piani alti, possono essere affrontati anche con l'adozione di mezzi ausiliari particolari - carrozzine montascale, "scoiattoli", ecc., comunque efficaci oltre che vantaggiosi in termini alternativi alla esecuzione di interventi alle strutture e relativi accordi di natura condominiale, nonché in termini economici.

2.06 In particolare per le **attività alberghiere** si rammenta che :

(1) Per capacità ricettiva superiore a 25 posti letto trova applicazione la normativa per la prevenzione incendi (D.M. 16/02/82); pertanto le stanze accessibili devono essere ubicate in vicinanza di un "luogo sicuro statico" o di una via di esodo accessibile.

Nei casi in cui debbono essere eseguite opere di adeguamento delle strutture esistenti, a prescindere dal tipo di procedura di natura urbanistico-edilizia posta in essere, l'osservanza di quanto sopra esposto dovrà risultare da apposita dichiarazione resa dal professionista incaricato.

(2) Qualora l'intervento sia limitato alla realizzazione di un servizio igienico in dotazione a una camera ubicata in luogo non accessibile, l'opera può essere realizzata secondo le caratteristiche tradizionali purché sia realizzato un servizio igienico così detto "anti-barriera" in dotazione ad altra camera accessibile. Il criterio esposto è valido per la realizzazione di un unico servizio igienico; ne consegue che per quantità maggiori debbono essere rispettate le proporzioni stabilite dalla legge (due ogni quaranta, ecc.).

(3) Le disposizioni di cui sopra si applicano per gli interventi da eseguire in esercizi alberghieri che in base alla normativa regionale vigente sono classificati a 4 - 5 stelle, poiché per essi sussiste l'obbligo di avere tutte le camere dotate di servizio igienico.

(4) Viceversa per gli esercizi per i quali non sussiste tale obbligo, la tipologia d'intervento sopra descritta (la realizzazione di servizi igienici), può comportare, in alternativa alla realizzazione di servizi igienici esclusivi "anti-barriera", la realizzazione di un servizio igienico comune al piano, conforme alla normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche, fermo restando che lo stesso dovrà essere ubicato nelle immediate vicinanze delle camere ove possono essere ospitati i soggetti portatori di handicap.

(5) Le norme regionali sulla classificazione alberghiera, prevedono che i servizi igienici di corredo alle camere e/o ad uso comune devono essere dotati dei quattro apparecchi igienico-sanitari (vasca o doccia, lavabo, W.C. e bidet). Tale dotazione è quindi da ritenersi obbligatoria anche nei casi di adeguamento alle norme sulle barriere architettoniche nelle strutture ricettive alberghiere. Pertanto, qualora tali adeguamenti siano soggetti a richiesta di deroga, è ammissibile l'installazione del sanitario "w.c.-bidet" su conforme parere dell'Azienda Sanitaria Locale.

Capo II PUBBLICI ESERCIZI

Articolo 3. DEFINIZIONI:

3.01 Sono pubblici esercizi i locali dove si svolgono quelle attività che prevedono somministrazione di alimenti e bevande di qualsiasi gradazione alcolica anche congiuntamente ad attività di intrattenimento. La classificazione viene meglio definita di seguito:

(1) RISTORAZIONE TIPO "A" - Ristoranti, trattorie, osterie, mense, tavole calde, pizzerie, birrerie ed esercizi similari.

(2) SOMMINISTRAZIONE TIPO "B" - Bar, caffè, gelaterie, pasticcerie ed esercizi similari.

(3) ESERCIZIO TIPO "C" - Sale da ballo, sale da gioco, locali notturni, stabilimenti balneari compresi i circoli privati.

Articolo 4. REQUISITI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE:

4.01 Per i pubblici esercizi, secondo tipologia, in presenza di interventi edilizi globali, o per ampliamenti, o per le richieste di autorizzazioni per nuove attività, gli immobili debbono essere conformi alle seguenti caratteristiche in materia di barriere architettoniche:

(1) RISTORAZIONE TIPO "A"

(a) Nelle sale per la ristorazione, almeno una zona della sala deve essere raggiungibile mediante un percorso continuo e raccordato con rampe, dalle persone con ridotta o impedita capacità motoria e deve inoltre essere dotata di almeno uno spazio libero per persone su sedia a ruote.

(b) Questo spazio deve essere predisposto su pavimento orizzontale e di dimensione tale da garantire la manovra e lo stazionamento di una sedia a ruote.

(c) Deve essere consentita l'accessibilità ad almeno un servizio igienico. (Art. 5.2 D.M. 14 giugno 1989, n.236)

(2) SOMMINISTRAZIONE TIPO "B"

(a) Deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

(b) Questi locali, quando superano i 250 mq. di superficie utile devono prevedere almeno un servizio igienico accessibile. (Art. 5.5 D.M. 14 giugno 1989, n.236).

(c) Quando gli esercizi di somministrazione tipo "B", constano di autorizzazione per somministrazione di piatti caldi, ossia detengono un locale cucina (come definito dall'art. 283, lettera B, punto 2 e punto 3 del Regolamento d'Igiene citato) nonché una o più sale da pranzo per l'assunzione dei cibi (come definito dall'art. 283 sopracitato, lettera A, punto f), dovranno essere integralmente rispettati i requisiti di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A", di cui sopra.

(3) ESERCIZIO TIPO "C"

(a) Si applicano le medesime disposizioni di cui al punto 2.2.1.1, ristorazione tipo "A".

(b) Per ogni esercizio pubblico, comunque classificabile, deve essere assicurata la visitabilità in modo che gli arredi fissi non costituiscano ostacolo o impedimento alcuno.

ALLEGATO "C"

CRITERI PER LA REALIZZAZIONE DI VARIANTI DI INIZIATIVA PRIVATA ALLA VIABILITA'

ARTICOLO 1. STRADE VICINALI

Oltre a quanto previsto nel presente Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal Comune, il frontista di una strada vicinale che intenda proporre una modifica al tracciato della strada stessa deve seguire la seguente procedura specifica:

a. Richiesta di parere preventivo sul progetto preliminare, il quale sarà costituito da:

- relazione tecnico-illustrativa, contenente la descrizione dell'intervento, l'illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale, l'esposizione della fattibilità, le indicazioni necessarie per garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti e previsti;

- studio di prefattibilità ambientale che, in relazione all'entità dell'intervento, comprenda la verifica di compatibilità con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici, lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione e del suo esercizio sulle componenti ambientali e umane, l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche, la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico;

- schemi grafici, in particolare: corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico e gli eventuali altri andamenti esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e servizi esistenti e al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000; stralcio di P.R.G. con il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; planimetria con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, sulla quale siano riportati il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala non inferiore a 1:5.000/500, sezioni tipo in scala non inferiore ad 1:100, nonché uguali profili per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate; indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;

- bozza di convenzione relativa agli adempimenti che il richiedente dovrà sostenere per ottenere la classificazione a strada vicinale del tracciato in progetto e il susseguente declassamento del vecchio tratto di vicinale, in particolare: assunzione degli oneri relativi alla costruzione della variante e delle opere necessarie per allacciarla ai pubblici servizi nonché delle spese catastali ; esecuzione delle opere entro un termine prestabilito; costituzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tale progetto preliminare sarà soggetto all'approvazione della Giunta Comunale.

b. In caso di approvazione del progetto preliminare, il richiedente dovrà richiedere apposita Concessione Edilizia ai sensi dell'art. 2, attenendosi alle eventuali prescrizioni e pareri forniti in sede preventiva, ed allegando il nulla-osta all'intervento da parte di tutti i frontisti, vecchi e nuovi, della strada vicinale in questione; la documentazione a corredo dell'istanza di Concessione dovrà attenersi a quanto previsto nella scheda C02 allegata

a questo Regolamento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

c. Il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinato alla stipula della convenzione di cui sopra, eventualmente rivista e corretta, da trascriversi a cura del richiedente.

d. Successivamente all'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione richiederà il collaudo dell'opera eseguita e provvederà al frazionamento dei terreni interessati nonché all'accatastamento della variante presso il catasto delle strade con la qualifica di strada vicinale.

e. In caso di collaudo favorevole, con deliberazione di Giunta Comunale si provvederà all'aggiornamento del tracciato della strada vicinale, declassando il vecchio tratto ed inserendo il nuovo. Sarà cura del richiedente fornire a tal fine copia degli elaborati grafici di progetto su supporto informatico: in particolare la planimetria di progetto dovrà essere restituita su base vettoriale CTRL0K, georeferenziata sul sistema di riferimento Gauss-Boaga, in formato DWG o SHP.

Articolo 2. STRADE COMUNALI

Oltre a quanto previsto nel presente Regolamento per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte di soggetti diversi dal Comune, il frontista di una strada comunale che intenda proporre una modifica al tracciato della strada stessa deve seguire la seguente procedura specifica:

a. Richiesta di parere preventivo sul progetto preliminare, il quale sarà costituito da:

- relazione tecnico-illustrativa, contenente la descrizione dell'intervento, l'illustrazione delle ragioni della soluzione prescelta sotto il profilo localizzativo e funzionale, l'esposizione della fattibilità, le indicazioni necessarie per garantire l'accessibilità, l'utilizzo e la manutenzione delle opere, degli impianti e dei servizi esistenti e previsti;

- studio di prefattibilità ambientale che, in relazione all'entità dell'intervento, comprenda la verifica di compatibilità con le prescrizioni di eventuali piani paesaggistici, territoriali ed urbanistici, lo studio sui prevedibili effetti della realizzazione e del suo esercizio sulle componenti ambientali e umane, l'illustrazione, in funzione della minimizzazione dell'impatto ambientale, delle ragioni della scelta del sito e della soluzione progettuale prescelta nonché delle possibili alternative localizzative e tipologiche, la determinazione delle misure di compensazione ambientale e degli eventuali interventi di ripristino, riqualificazione e miglioramento ambientale e paesaggistico;

- schemi grafici, in particolare: corografia generale contenente l'indicazione dell'andamento planimetrico e gli eventuali altri andamenti esaminati con riferimento all'orografia dell'area, al sistema di trasporti e servizi esistenti e al reticolo idrografico, in scala non inferiore a 1:25.000; stralcio di P.R.G. con il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; planimetria con le indicazioni delle curve di livello, in scala non inferiore a 1:5.000, sulla quale siano riportati il tracciato previsto e gli eventuali altri tracciati esaminati; profili longitudinali e trasversali altimetrici in scala non inferiore a 1:5.000/500, sezioni tipo in scala non inferiore ad 1:100, nonché uguali profili per le eventuali altre ipotesi progettuali esaminate; indicazioni di massima, in scala adeguata, di tutti i manufatti speciali che l'intervento richiede;

- bozza di convenzione relativa agli adempimenti che il richiedente dovrà sostenere per ottenere la classificazione a strada comunale del tracciato in progetto e il susseguente declassamento del vecchio tratto di comunale, in particolare: cessione gratuita, entro termini prestabiliti, dei terreni necessari per la realizzazione della

variante, assunzione degli oneri relativi alla costruzione della strada e delle opere necessarie per allacciarla ai pubblici servizi nonché delle spese catastali; esecuzione delle opere entro un termine prestabilito; costituzione di congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Tale progetto preliminare sarà soggetto all'approvazione del Consiglio Comunale.

b. In caso di approvazione del progetto preliminare, il richiedente dovrà richiedere apposita Concessione Edilizia ai sensi dell'art2, attenendosi alle eventuali prescrizioni e pareri forniti in sede preventiva, ed allegando il nulla-osta all'intervento da parte dei frontisti del vecchio tratto da dismettere e dei frontisti della variante in progetto; la documentazione a corredo dell'istanza di Concessione dovrà attenersi a quanto previsto nella scheda C02 allegata a questo Regolamento per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal Comune.

c. Il rilascio della Concessione Edilizia sarà subordinato alla stipula della convenzione di cui sopra, eventualmente rivista e corretta, da trascriversi a cura del richiedente.

d. Successivamente all'ultimazione dei lavori, il titolare della concessione richiederà il collaudo dell'opera eseguita e provvederà al frazionamento dei terreni interessati nonché all'accatastamento della variante presso il catasto delle strade con la qualifica di strada comunale

e. In caso di collaudo favorevole, il richiedente provvederà alla cessione all'Amministrazione Comunale della sede stradale e delle relative pertinenze della variante realizzata; dopodiché, con deliberazione di Consiglio Comunale, si provvederà alla dismissione del vecchio tratto di strada comunale e alla sua conseguente alienazione, nonché all'inserimento della variante acquisita dall'Amministrazione nell'elenco delle strade comunali. Sarà cura del richiedente fornire a tal fine copia degli elaborati grafici di progetto su supporto informatico: in particolare la planimetria di progetto dovrà essere restituita su base vettoriale CTR10K, georeferenziata sul sistema di riferimento Gauss-Boaga, in formato DWG o SHP.

f. Tutta la documentazione sarà infine trasmessa alla Provincia per il conclusivo atto di declassificazione e dismissione del vecchio tratto e classificazione del nuovo tratto della strada comunale.