



COMUNE DI
SANTA CROCE SULL'ARNO
Provincia di Pisa

REGOLAMENTO EDILIZIO

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I
OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO

L'attività costruttiva edilizia, le altre attività ad essa connesse, le opere e le urbanizzazioni che modificano l'ambiente urbano e territoriale e le lottizzazioni di aree a scopo edilizio nel territorio del Comune, sono disciplinate dal presente Regolamento, dalla Legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150, modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967, n.765, nonché i decreti ministeriali 1 e 2 aprile 1968, nonché dalle altre leggi e regolamenti vigenti ed applicabili in materia.

CAPO II
RICHISTA DELLA LICENZA EDILIZIA – ESAME DEI PROGETTI – PARERI

Art. 2 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale, eseguire nuove costruzioni, ampliare e modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio deve chiedere apposita autorizzazione al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento.

in particolare sono soggette ad autorizzazione:

- a) lottizzazioni di aree a scopo edificatorio;
- b) opere di urbanizzazione;
- c) nuove costruzioni;
- d) ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali;
- e) trasformazioni alla distribuzione interna, restauro, riadattamento dei fabbricati;
- f) modifiche di destinazioni d'uso;
- g) modifiche nell'ubicazione di costruzioni trasferibili;
- h) demolizioni
- i) costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di: muri di cinta, cancellate, recinzioni prospicienti spazi ad uso pubblico, chioschi permanenti e provvisori;
- l) scavi rinterri, muri di sostegno e rilevati in genere, fognature, acquedotti;
- m) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
- n) abbattimento di alberi in parchi e giardini privati ed in complessi alberati di valore ambientale;
- o) apertura e modifica di accessi privati su fronti stradali o su aree pubbliche;

- p) costruzione o trasformazione di vetrine, collocamento di insegne, mostre, cartelli od affissi pubblicitari ed indicatori, lumi, memorie, monumenti, costruzione di tettoie, pensiline, verande o tende all'esterno degli edifici, anche provvisorie, in luoghi pubblici, aperti o prospettanti luoghi pubblici;
- q) esecuzione di manutenzione straordinaria, qualora comporti installazione di ponteggi o scale mobili o ponti volanti;
- r) installazione di condutture elettriche, telefoniche, di gas, ecc., sia da parte di privati che di Società concessionaria, nei suoli pubblici e privati e negli esterni di edifici esistenti;
- s) rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici.

Art. 3 – OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette all'autorizzazione:

- a) le opere pubbliche da eseguirsi direttamente da Amministrazioni statali. Tali amministrazioni comunque devono depositare presso il Sindaco prima dell'inizio di qualsiasi opera, la prova dell'accertamento di cui agli artt. 29 e 31 comma 2° della vigente legge urbanistica;
- b) le opere pubbliche da eseguirsi da parte del Comune;
- c) le opere e le installazioni per la segnaletica stradale orizzontale e verticale, in applicazione del codice della strada;
- d) le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione che non comportino modificazioni dei fabbricati e comunque non interessino edifici tutelati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n.1089;
- e) le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata, ordinate dal Sindaco.

Art. 4 – PROGETTISTI E COSTRUTTORI

La progettazione di fabbricati deve essere effettuata da tecnici specializzati in materia edilizia: ingegneri, Architetti, Geometri, Dottori Agronomi e Periti nell'ambito delle rispettive competenze.

I predetti professionisti devono essere iscritti negli Albi professionali. Il costruttore, specialmente per quanto riguarda le strutture in cemento armato, deve essere debitamente abilitato ad avvalersi di un tecnico che possa assumersi la responsabilità inerente l'esecuzione delle opere.

Art. 5 – DOMANDA DI LICENZA EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA

La domanda di licenza, compilata in competente carta da bollo o apposito modulo, deve essere diretta al Sindaco.

Ove la licenza sia richiesta dal proprietario dell'area edificatoria, la domanda deve contenere le generalità, il domicilio e la firma dello stesso e del progettista.

Se il richiedente non è proprietario dell'area edificatoria la domanda deve contenere oltre le generalità il domicilio e la firma dello stesso del progettista anche l'assenso del proprietario dell'area.

Per le aree edificatorie appartenenti a persone giuridiche, la domanda di licenza deve essere avanzata dagli Organi che ne hanno la legale rappresentanza.

La domanda di licenza deve essere corredata da:

- 1) modello-questionario statistico, contenente i dati base necessari alla progettazione, quali quote stradali, quote della fognatura, allineamenti, indici e vincoli particolari prescritti da strumenti urbanistici vigenti o da altre norme;
 - 2) eventuale estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a 6 (sei) mesi;
 - 3) planimetria dello stato di fatto in rapporto a 1:500 con le indicazioni delle proprietà dei confinanti per una profondità di almeno 50 metri, con le quote planimetriche e altimetriche del terreno e di tutti i fabbricati circostanti, anche accessori, e con le indicazioni degli alberi di alto fusto esistenti ed ogni eventuale altro particolare di rilievo;
 - 4) eventuale documentazione fotografica dello stato di fatto;
 - 5) planimetria in rapporto normalmente non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata, nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, l'opera progettata;
 - 6) disegni, normalmente in rapporto 1:100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con l'indicazione di:
 - destinazione d'uso dei locali;
 - quote planimetriche ed altimetriche;
 - dimensione delle aperture (con distinzione delle parti apribili e fisse);
 - ingombri degli apparecchi igienici nei locali di abitazione e nei servizi;
 - ubicazione e dimensione delle canne fumarie (con specifica del tipo adottato), dei pluviali e degli scarichi;
 - strutture portanti (C.A. acciaio, murature ecc.);
 - nella pianta degli spazi aperti, pavimentazioni, recinzioni, arredi esterni, cordonature, tappeti erbosi, arbusti e piante nonché della rete di fognatura bianca e nera (pozzetti di ispezione, caditoie, fosse di depurazione biologica, quote e diametri delle caditoie, ecc.);
 - i materiali della copertura, il senso delle falde e delle pendenze, i volumi tecnici, i camini, le gronde ed i relativi punti di calata dei pluviali, di lucernari ecc.);
- Nel caso di edifici costruiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali in rapporto 1:200 corredate da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50.
- Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione degli stessi;
- 7) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1:100 di sezioni dell'opera. Le quote, riferite al piano di campagna originario, devono indicare le dimensioni complessive della opera e delle

principali parti esterne ed interne, l'altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

8) disegni, a semplice contorno, normalmente nel rapporto 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, con riferimento al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Nei prospetti deve essere rappresentata anche la situazione altimetrica dell'andamento del terreno, esistente e di progetto.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facce aderenti.

I prospetti devono riportare l'indicazione delle aperture e dei relativi infissi, dei materiali impiegati e loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, delle opere in ferro e blasature, delle coperture, dei pluviali in vista, dei volumi tecnici;

9) relazione illustrativa;

10) nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

11) nulla osta, ove richiesto, della Sovrintendenza ai Monumenti;

12) autorizzazione, ove nel caso, alla concessione di accessi per le aree prospicienti strade statali o provinciali fuori dai centri abitati.

Tutte le tavole di cui al precedente e la relazione illustrativa devono essere firmate dal progettista il quale deve apporvi anche il proprio timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Per opere la cui approvazione si esaurisce nell'ambito comunale sono necessarie due copie; per le opere la cui approvazione non si esaurisce nell'ambito comunale, sono necessarie almeno quattro copie.

Art. 6 – PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

La domanda di licenza edilizia corredata dai documenti di cui al precedente art. 5 deve essere presentata all'Ufficio Tecnico Comunale, il quale dopo aver controllato che i documenti a corredo sono tutti quelli elencati nella domanda, rilascia al nominativo del richiedente apposita ricevuta con indicazione del numero progressivo attribuito alla domanda e la data di ricevimento.

Art. 7 – PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

Le domande di licenza edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico della presentazione.

Qualora sia necessaria, durante l'iter di esame, la richiesta di chiarimenti o la presentazione di altri elaborati, l'iter viene interrotto previa comunicazione scritta al titolare della domanda, e la pratica, protocollata con un nuovo numero d'ordine, inizia nuovamente l'iter dalla data di presentazione dei suddetti chiarimenti o elaborati.

Qualora si renda necessario richiedere una ulteriore documentazione, l'iter resta sospeso per un periodo non superiore a 90 giorni.

Scaduto inutilmente questo periodo di tempo la domanda presentata cessa di avere qualsiasi validità.

Tutti i progetti devono essere sottoposti obbligatoriamente all'esame:

- dell'Ufficiale Sanitario, per quanto di sua competenza;
- del Veterinario Comunale limitatamente ai fabbricati destinati all'esercizio di attività soggette a vigilanza veterinaria;
- dell'Ufficio Tecnico Comunale per l'osservanza delle norme urbanistiche in vigore, per l'osservanza delle norme del presente regolamento edilizio, per la verifica delle caratteristiche di ubicazione (quote piano-altimetriche, allineamenti, distanze, ecc.), per la verifica dell'esistenza di opere di urbanizzazione primaria o del relativo impegno del richiedente di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle opere oggetto della licenza;
- della Commissione Edilizia per parere di competenza e, prima, qualora sia necessario, della Commissione Urbanistica.

Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamentazioni comunali, provinciali o statali, devono essere preventivamente esibiti dai richiedenti i relativi permessi od autorizzazioni.

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E COMMISSIONE URBANISTICA. DETERMINAZIONI DEL SINDACO.

Art. 8 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

È istituita la Commissione Edilizia Comunale composta:

Membri di diritto:

- 1) Sindaco o Assessore all'Urbanistica da lui delegato, con funzioni di Presidente;
- 2) Segretario Generale del Comune;
- 3) Responsabile dell'Ufficio Urbanistica comunale;
- 4) Ufficiale Sanitario o da un suo delegato;
- 5) Rappresentante del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;

Membri elettivi:

6-7-8-9-10) un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra e un perito edile, designati dal Consiglio Comunale, su una terna di nomi proposta dai rispettivi Ordini e Collegi Professionali.

Per la trattazione di istanze riguardanti interventi su immobili od aree poste in zone soggette a vincolo di tutela ambientale di cui alla Legge 29.06.1939, n.1497 e alla Legge 8.08.1985, n.431, la Commissione Edilizia è integrata da:

11-12-13) n.3 membri, designati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, scelti tra gli esperti in materia paesistica e ambientale aventi i requisiti di cui all'art. 6 della L.R. 2.11.1979, n.52 come modificato dall'art. 5 della L.R. 19.04.1993, n.24 e successive modificazioni.

Esercita funzioni di Segretario della Commissione, senza diritto a voto, un impiegato dell'Ufficio Urbanistica del Comune.

I Commissari di designazione consiliare durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti per altri due anni.

Il Commissario di designazione consiliare che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante designazione consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato designato il Commissario sostituito.

I Commissari di designazione consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.

La decadenza, su richiesta del Presidente, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla designazione del sostituto.

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza stabilito dall'Amministrazione Comunale.

Art. 9 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione è chiamata ad esprimere parere consultivo:

- a) sull'interpretazione e sulle eventuali proposte di modifica del presente regolamento;
- b) sui progetti edilizi;
- c) sulle questioni di ambiente urbano e naturale, onde salvaguardare e valorizzare peculiari caratteri;
- d) sull'inserimento nel territorio di qualsiasi opera che possa comunque modificarlo;
- e) sulle opere pubbliche del Comune che abbiano rilevanza edilizia;

- f) in particolare su tutte le opere nuove o di trasformazione esterna o di rivestimento e colore di edifici esistenti, siano essi pubblici o privati, semipermanenti o provvisori, qualunque destinazione abbiano;
- g) su varianti e rinnovi di concessioni edilizie rilasciate;
- h) su richieste di autorizzazioni e concessioni in sanatoria di cui all'art. 13 della legge 28.02.1985, n.47.

La Commissione esprime parere sulla legittimità delle opere proposte, sul loro valore architettonico, sul decoro e sull'ambientazione delle opere nel rispetto della espressione artistica, al fine del miglioramento funzionale e formale dell'ambito nonché sulla rispondenza del patrimonio edilizio e dei pubblici servizi alle necessità di uso.

Art. 10 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia si riunisce nel Palazzo Comunale ordinariamente una volta al mese ed in via straordinaria tutte le volte che il Presidente lo ritiene necessario.

La Commissione Edilizia Integrata (C.E.I.) si riunisce anch'essa nella residenza municipale quando il Presidente lo ritiene necessario.

Le commissioni sono convocate dal Presidente con invito scritto.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia devono intervenire almeno la metà più uno dei membri (minimo n.6) tra i quali il Presidente.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia Integrata devono intervenire almeno la metà più uno dei membri della Commissione Edilizia stessa, tra i quali il Presidente, oltre ad almeno due membri nominati ai sensi della L.R. 24/93.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza di voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Il parere della Commissione Edilizia Integrata è espresso distintamente da quello ordinario della Commissione Edilizia, con menzione dei voti dei membri aggregati e delle relative motivazioni.

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica o il suo delegato sarà il relatore dei singoli progetti.

La Commissione Edilizia ed Edilizia Integrata hanno facoltà di sentire, durante le adunanze, i tecnici redattori dei singoli progetti sottoposti al loro esame, al fine di avere immediati e diretti chiarimenti e delucidazioni sui progetti stessi.

Detti progettisti non possono partecipare alle dichiarazioni di voto.

I Commissari non possono presenziare all'esame ed alla votazione dei progetti da essi elaborati od alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono contenere la motivazione, i voti ripotati favorevoli, contrari, astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto, del parere dato.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario.

Del parere della Commissione il Segretario riferisce sommariamente sull'incarto relativo ad ogni domanda esaminata ed appone sul relativo progetto la dicitura "Commissione Edilizia – Sedura del _____ PARERE _____" completando con la data e la firma del Presidente o di un Commissario di volta in volta designato.

Art. 11 - COMMISSIONE URBANISTICA. COMPOSIZIONE

La Commissione Urbanistica è l'organo tecnico consultivo del Consiglio Comunale per l'esame dei piani urbanistici di iniziativa pubblica e privata, e più in generale per tutti i problemi connessi all'uso e all'assetto del territorio.

La Commissione urbanistica è formata da:

Membri di diritto:

- 1) Sindaco o Assessore all'Urbanistica da lui delegato, con funzioni di Presidente;
- 2) Segretario Generale del Comune;
- 3) Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune;
- 4) Responsabile Ufficio Lavori Pubblici del Comune;

Membri elettivi:

- 5-6-7-8) n.4 tecnici esterni laureati di cui almeno un Architetto e un Ingegnere-civile edile iscritti nei rispettivi Ordini professionali, esperti in materia urbanistica ed edilizia;
- 9) un esponente della cultura locale.

La Commissione Urbanistica è nominata dalla Giunta Municipale.

Esercita le funzioni di Segretario della commissione, senza diritto di voto, un impiegato dell'Ufficio Urbanistica.

I commissari durano in carica 2 (due) anni e possono essere rieletti per altri due anni.

In caso di dimissioni di un membro elettivo, esso dovrà essere sostituito entro trenta giorni dalla comunicazione, secondo la stessa procedura adottata per la nomina.

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

Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza stabilito dall'Amministrazione comunale.

I progetti da sottoporre all'esame della Commissione Urbanistica devono essere preventivamente istruiti dagli uffici comunali competenti e devono risultare completi di ogni eventuale visto o nulla osta di altri enti esterni.

Art. 12 - COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica è chiamata ad esprimere un parere consultivo relativamente a:

- 1) Piano Regolatore Generale, strumenti costitutivi (Piano Strutturale, Regolamento Urbanistico, Programma Integrato di Intervento);
- 2) Regolamento Edilizio;
- 3) Programma Pluriennale di Attuazione
- 4) Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata (Piani Particolareggiati, Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione, Programmi di riqualificazione urbana, ...);
- 5) Progetti di opere private e pubbliche di rilevanza urbanistica.

Sui progetti di cui sopra la Commissione Urbanistica esprime parere sulla conformità degli stessi rispetto agli atti di pianificazione comunale e sovracomunale nonché a tutte le norme vigenti in materia.

La Commissione esprime inoltre parere sulla qualità urbanistica e architettonica dei progetti, sul loro valore formale, funzionale e tecnico in relazione alle caratteristiche dei luoghi e in rapporto al contesto urbano.

Art. 13 - ADUNANZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica è convocata dal Presidente presso il Palazzo Comunale con invito scritto.

Per la validità delle adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei componenti (minimo n.4) e tra essi vi deve essere obbligatoriamente il Presidente.

Il Responsabile dell'Ufficio Urbanistica svolge anche funzioni di relatore dei singoli progetti.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze, i tecnici redattori dei singoli progetti sottoposti al suo esame, al fine di avere immediati e diretti chiarimenti sui progetti stessi.

Detti progettisti non possono partecipare alla discussione di voto.

I Commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o alla esecuzione dei quali siano comunque interessati.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

Le decisioni sono prese a maggioranza; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere i nominativi dei progettisti eventualmente invitati e la motivazione sintetica del parere espresso; nel caso di cui non unanimità devono essere riportati anche i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Segretario della Commissione e da tutti i Commissari presenti.

Art. 14 - DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA

Il rilascio della licenza è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione comunale di realizzarle nel successivo triennio o all'impegno del privato nel successivo triennio o all'impegno del privato costruttore di eseguire tali opere a proprie spese contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

Il rilascio della licenza edilizia nell'ambito dei singoli lotti di una lottizzazione è subordinata all'impegno del lottizzante alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria relativa ai lotti stessi contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza.

La licenza invece non può essere subordinata alle opere di urbanizzazione nelle zone rurali per costruzioni al servizio dell'agricoltura, ovvero destinate alla conduzione di fondi.

Il rilascio della licenza è altresì subordinato alla consegna all'Ufficio Tecnico Comunale di:

- ricevute attestanti l'avvenuto pagamento delle quote a favore delle casse di previdenza per professionisti od analoghe provvidenze.

La licenza edilizia viene notificata al richiedente, corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati dal Comune.

Il rilascio della licenza edilizia non esonera l'interessato dall'obbligo di attenersi alle leggi ed ai regolamenti in materia, sotto la propria responsabilità e fatti salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi.

Dell'avvenuto rilascio della licenza edilizia, viene data notizia al pubblico mediante affissione per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, nell'albo pretorio del Comune, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

L'affissione non fa decorrere i termini per l'impugnativa.

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e verbale della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della licenza edilizia in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La determinazione del Sindaco sulla domanda di licenza deve essere notificata all'interessato non oltre 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa o da quella del ricevimento di documenti aggiuntivi richiesti dal Sindaco.

Scaduto il termine di 60 (sessanta) giorni senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha diritto di ricorrere contro il silenzio-rifiuto, ma non può comunque dare inizio ai lavori.

Art. 15 - TITOLARE DELLA LICENZA EDILIZIA E VARIAZIONI

La licenza edilizia è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa dal titolare della licenza possono chiedere la variazione dell'intestazione della licenza ed il Sindaco, una volta accertatane la legittimità, provvede alla relativa variazione.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione predetta non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per la licenza originaria.

Art. 16 - VALIDITÀ E DECADENZA DELLA LICENZA EDILIZIA

La licenza ha la validità di mesi 12; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, l'interessato, entro lo stesso termine predetto, può presentare istanza diretta ad ottenere il rinnovo.

Il rinnovo può essere accordato per un periodo non superiore ai 12 (dodici) mesi, su parere della Commissione edilizia.

La decadenza della licenza si verifica quando le opere di cui alle lettere d), e), f), g), h), i), l), m), n), p), q), r), s), del precedente articolo 2 non siano ultimate nel termine di 18 (diciotto) mesi consecutivi dalla data di inizio, e quelle di cui alle lettere b) e c) del precitato articolo 2 non siano ultimate nel termine di 36 (trentasei) mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo diversa prescrizione speciale da fissarsi in sede di rilascio della licenza.

La decadenza della licenza si verifica, inoltre, nell'ipotesi prevista dall'art. 31 della legge 17 agosto 1942 n.1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n.765.

Art. 17 - VARIANTI AL PROGETTO

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

Resta stabilito che con la determinazione del Sindaco sul progetto di variante non si modificano in alcun modo i termini di validità e di decadenza previsti per il progetto originario.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera.

CAPO IV

Art. 18 - INIZIO DEI LAVORI, PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO. ATTACCHI FOGNATURE ED ACQUEDOTTO.

Prima dell'inizio dei lavori e limitatamente alle opere in cemento armato dovrà essere provveduto secondo quanto stabilito dalla legge 5-11-1971 n.1086 recante "norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica."

Almeno 10 (dieci) giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per scritto al Comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici e altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali ed i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.

Entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto ad effettuare tali adempimenti. In caso di inadempienza il privato potrà mettere in mora l'Amministrazione e, trascorsi altri 60 gg. potrà comunicare a mezzo raccomandata di iniziare i lavori stessi.

Le determinazioni di cui al comma 1 vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.

Delle suddette determinazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti. In tale occasione e nel medesimo verbale il titolare della licenza edilizia deve dichiarare la data di effettivo inizio dei lavori.

Art. 19- DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della licenza edilizia, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori e il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

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

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento, con le modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 20 - ORDINE DI CANTIERE

Il cantiere in zona abitata prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, ed organizzato con segnalazioni di pericolo e di ingombro diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ed integrazioni d'illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

Il cantiere deve essere provvisto di tabella decorosa e visibile con l'indicazione dell'opera ed i nomi e cognomi del titolare della licenza, del progettista, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in cemento armato, del costruttore e dell'assistente.

Il cantiere devono essere conservate la licenza edilizia e la copia dei disegni approvati, a disposizione dell'Autorità comunale e statale.

Art. 21 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO

Nel caso di necessaria occupazione del suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda al Sindaco, con l'indicazione planimetrica della area da includere nel recinto del cantiere per ottenere la concessione temporanea per la durata presunta dei lavori. La concessione è rinnovabile di sei mesi in sei mesi è subordinata al pagamento della tassa di occupazione spazi ed aree pubbliche ed al versamento cauzionale per la rimessa in pristino, sia di terrazzamento sia di pavimentazione o vegetazione, allo scadere della concessione oppure in caso di prolungata sospensione dei lavori.

Trascorsi 90 (novanta) giorni dall'avvenuto ripristino del suolo pubblico manomesso, il predetto deposito cauzionale viene resituito per intero o in parte a seconda che il ripristino sia stato eseguito a regola d'arte o meno.

Art. 22 - VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ

Il titolare della licenza edilizia nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, è tenuto ad effettuare comunicazioni per scritto al Sindaco:

- all'inizio dei lavori, per il controllo dei punti fissi di linea e livello;
- alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto;
- alla fine dei lavori, per le verifiche finali.

In tutti gli altri casi il titolare della licenza edilizia è tenuto ad effettuare comunicazioni per scritto, al Sindaco:

- all'inizio dei lavori;
- alla fine dei lavori;

Le visite da parte dei servizi comunali possono avvenire entro i seguenti termini computati a partire dalla data delle rispettive comunicazioni:

- 7 giorni per l'inizio dei lavori;
- 20 giorni per la copertura dell'edificio;
- 30 giorni per la fine dei lavori.

Il titolare della licenza deve fornire mano d'opera, strumenti e mezzi necessari per l'effettuazione della visita.

Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.

La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della licenza edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Art. 23 – NORME PARTICOLARI PER CANTIERI EDILIZIA

Si richiamano espressamente:

- le norme di prevenzione infortuni e di sicurezza delle opere provvigionali, dei mezzi di opera di qualsiasi tipo, d'uso della energia elettrica, e dei combustibili e dei macchinari;
- le norme riguardanti la prevenzione degli incendi;
- l'obbligo a termine di legge, della denuncia di eventuali ritrovati archeologici ed artistici durante i lavori di demolizione e di sterro;
- la responsabilità relativa ai danni e molestia a persone o cose pubbliche e private in dipendenza dei lavori.

I competenti uffici possono effettuare sopralluoghi, controlli e collaudi e pretendere la stretta osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari, e, in caso di recidiva, chiedere la sospensione del lavoro e la chiusura del cantiere, secondo le modalità di legge.

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art. 24 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Per gli edifici nuovi o trasformati destinati alla abitazione, ad esercizi industriali o commerciali, allo spettacolo e comunque al ricevimento ed alla permanenza di persone o di derrate alimentari o sostanze pericolose, ricovero di ammalati, ecc. è necessaria l'autorizzazione d'abitabilità o d'agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

Art. 25 – DOMANDA E PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Il titolare della licenza edilizia per ottenere la autorizzazione di abitabilità o di agibilità deve indirizzare al Sindaco apposita domanda in carta da bollo, quando i lavori siano stati ultimati e ne sia stato effettuato il collaudo statico.

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, e da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale e da parte dell'Ufficiale Sanitario.

Il titolare della licenza, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a mezzo di apposita comunicazione e potranno essere presenti.

L'Ufficio Tecnico Comunale verifica la corrispondenza tra il progetto autorizzato e le opere eseguite; l'Ufficiale Sanitario verifica la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti nonché la presenza o meno delle cause di insalubrità.

L'autorizzazione di abitabilità o di agibilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 90 (novanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, qualora non sussistano impedimenti, e dopo che il titolare della licenza abbia provveduto al pagamento dei diritti comunali e alla tassa di concessione governativa.

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I

ELEMENTI DI ABITABILITÀ

Art. 26 – CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone.

A.1 - Soggiorni, pranzo, cucine e 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 scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura o ospedalieri;

- officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio 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.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è ben limitata a ben definite operazioni.

S.1 – servizi igienici e bagno negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici e di lavoro;

S.2 – a) scale che collegano più di due piani;

b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. di superficie e 8 metri di lunghezza;

c) magazzini e depositi in genere;

d) autorimesse di solo posteggio;

e) salette di macchinari che necessitano ovviamente scarsa sorveglianza;

f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

S.3 – a) disimpegni inferiori a 10 mq.;

b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;

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.

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

Art. 27 – CARATTERISTICHE DEI LOCALI

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

Le dimensioni minime dei locali devono essere:

- superficiali mq. 8 (con l'eccezione di quelli destinati a negozio, di mq. 25);

L'altezza minima dei locali di categoria A.1, può essere consentita in metri 2,70 netta; per la categoria A.2 deve essere pari almeno a metri 3,00.

I locali di categoria S. possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salve le eccezioni delle centrali termiche. Il rapporto tra superficie delle finestre e quella dei pavimenti deve essere non inferiore a 1/12; in nessun caso la dimensione minima della finestra può essere minore di mq. 0,4.

Le dimensioni minime dipendono dalla particolare attribuzione dei locali; l'altezza minima consentita è di metri 2,30, con l'eccezione dei locali destinati a cantina o garage, per i quali l'altezza minima può essere consentita fino a metri 2,00.

Cantine ed autorimesse la cui altezza utile sia superiore al ml. 2,50 sono considerati, per l'osservanza degli indici volumetrici posti dal P.R.G., di categoria A.

I locali di categoria S.1 non possono avere accesso diretto da locali di Cat. A se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso, uffici, albergo ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno, deve avere le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti e anche con aerazione forzata.

I cavedi, quando esplicitamente ammessi dalle norme di attuazione del P.R.G. dovranno avere angoli interni compresi tra 80 e 100°, potranno areare ed illuminare solo locali di cat. S.1 ed S.2; nessun oggetto interno può superare i 5 cm salvo la gronda che tuttavia sarà contenuta in 30 cm. Il fondo del cavedio dovrà essere lastricato per assicurare il deflusso delle acque piovane e l'accesso diretto dai locali comuni e dovrà avere una superficie minima di mq. 13. La distanza media minima fra le pareti fronteggianti del cavedio dovrà essere di ml. 4,50.

Art. 28 – IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui esecuzione deve essere affidata a ditta specializzata, l'Amministrazione, su parere dell'Ufficiale Sanitario, può caso per caso stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti per i locali di Cat. A ed S.

Alla domanda di licenza edilizia, deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della licenza deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto. Il rilascio dell'autorizzazione dell'abitabilità dei locali, è subordinata al collaudo dell'impianto effettuato dall'Ufficiale Sanitario.

In casi particolari, possono essere consentite canne interne di ventilazione soltanto per i locali di categoria S. aperte, in sommità ed in basso a creazione di tiraggio naturale.

Esse comportano almeno una tubazione di richiamo d'aria per i locali da ventilare.

Tali canne di ventilazione possono essere ammesse solo previo parere dell'Ufficiale Sanitario, per particolari tipi di edificio e previa verifica in sede di progetto delle caratteristiche costruttive e di dimensionamento.

Art. 29 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale, locali di Cat. A.1, A.2, ed S.1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2 o S.3, anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di Cat. A.1 e A.2 appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sossostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedano 1/10 della superficie complessiva del piano superiore ed inferiore.

Art. 30 - PIANI SEMINTERRATI

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio possono essere utilizzati per destinazioni di cat. A.2 purché: l'altezza netta non sia inferiore a m. 3,40, la quota del soffitto sia in media metri 1,20 più alta della quota del marciapiede, esista una intercapedine con cunetta più bassa del pavimento e con larghezza pari ad un terzo della sua altezza, il pavimento posi su un vespaio aerato e la falda freatica o la quota di massima piena della fognatura di scarico risultino, attraverso una relazione con calcoli ed elaborati da sottoporre al parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, al di sotto del piano di posa del vespaio.

Sono consentiti locali per autorimesse completamente interrati opportunamente impermeabilizzati e isolati e con aerazione forzata.

Art. 31 – SOTTOTETTI (articolo così modificato con Del. C.C. n.68 del 07.07.2011)

Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. 5/2010 si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico sanitarie quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito riportati:

- la superficie utile netta minima abitabile non può essere inferiore a mq. 10 per i vani utilizzati come camera da letto per una persona e mq. 16 per i vani utilizzati come soggiorno o camera da letto per due persone.
- la superficie utile netta minima abitabile non può essere inferiore a mq. 10 per i vani utilizzati come camera da letto per una persona e mq. 16 per i vani utilizzati come soggiorno o camera da letto per due persone.
- per i locali ad uso abitativo, qualora il rapporto aeroilluminante sia inferiore ad un 1/8, deve essere garantita l'aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, anche nel caso in cui lo stesso sia suddiviso in più locali. Si intende assolto l'obbligo della ventilazione contrapposta quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, e poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte dalla copertura, salvo dimostrata impossibilità tecnica di poter adempiere.
- per i locali ad non uso abitativo è ammessa la ventilazione meccanica controllata ai fini del raggiungimento dei minimi previsti dalla normativa vigente.
- Adeguamento delle opere di coibentazione termica della copertura nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione.
- Integrazione delle aperture, ove tecnicamente possibile, collocate in copertura.

Per quanto non espressamente previsto dal presente articolo si rimanda a quanto disposto dalla L.R. 5/2010.

CAPO II

PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

Art. 32 – PARAMETRI EDILIZI

SU = superficie utile. La somma delle superfici lorde di tutti i piani (compreso le scale e i vani ascensori) fuori ed entro terra ad esclusione delle autorimesse (nella misura non superiore a 1 mq. Ogni 20 mc. Di costruzione), delle cantine, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento ecc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

SC = superficie coperta. Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e gronda, delimitate dalle superfici esterne dalle murature perimetrali.

HF = altezza delle fronti. Ai fini della determinazione dei distacchi.

L'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra:

- media del marciapiede o del terreno;

e:

- bordo inferiore alla linea di gronda.

H = altezza del fabbricato. Media dell'altezza delle varie fronti.

V = volume. La somma dei prodotti della superficie utile di ogni piano, per le relative altezze lorde (misurata da pavimento a pavimento).

Art. 33 - DISTANZA TRA FABBRICATI

Le distanze tra i fabbricati nelle diverse zone del P.R.G. sono quelle prescritte nelle norme di attuazione del P.R.G.

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 34 - SALUBRITÀ DEL TERRENO

Non si possono costruire nuovi edifici su terreno che sia servito come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo avere completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno sul quale si intende costruire un edificio è umido ed esposto all'invasione di acque sotterranee o superficiali, si deve convenientemente procedere a sufficiente drenaggio.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri sovrastanti.

Art. 35 - ISOLAMENTO DELLA UMIDITÀ

Qualsiasi edificio deve essere isolato dalla umidità del suolo. I locali di Cat. A.1 e S.1 a piano terra devono avere i piano di calpestio staccato dal terreno o a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio

aerato con almeno 50 cm. Di spessore tra il terreno battuto e il pavimento. Per i locali di Cat. A.2 può essere ammesso un vespaio di ciottoli di almeno 25 cm. Di spessore e il piano di calpestio deve risultare 30 cm. Sul piano di campagna, oppure può essere ammesso che siano circondati da intercapedine come nei casi di cui al precedente art. 28.

Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.

I pavimenti dei locali di Cat. A.1 e S.1 costituiti su vespaio devono essere isolati con strato impermeabile.

Art. 36 - ISOLAMENTO TERMICO

Le murature esterne e le coperture, di qualsiasi materiale esse siano, interessanti locali della Cat. A. ed S.1, devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni a due teste, intonacato da ambo le parti.

Anche i tratti di soffitti e di pavimenti a contatto con l'esterno devono presentare una coibenza analoga. Le pareti divisorie tra i diversi appartamenti devono avere una coibenza pari almeno ad un muro di mattoni pieni ad una testa, intonacata da ambo le parti.

Art. 37 - ISOLAMENTO FONICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle riforme sostanziali di fabbricati esistenti, deve essere prevista e realizzata una protezione contro i rumori che viene di seguito indicata:

a) solai (rumore di calpestio) per edifici di abitazioni a più alloggi. I solai devono essere costituiti con materiale e spessori tali da assicurare per l'ambiente sottostante un livello massimo di rumore al calpestio misurato con metodi normalizzati) non superiore a 70 db. per frequenze fra 100 e 3000 hz;

b) Pareti interne (tramezzi). Le pareti divisorie fra appartamenti e quelle fra appartamenti e locali di uso comune (androni, scale ecc.) devono assicurare un assorbimento acustico medio di almeno 45 db. per frequenze fra 100 e 3000 hz. Per pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si può ammettere un assorbimento minimo di 30 db. per le stesse frequenze;

c) Pareti esterne. Per gli edifici fronteggianti strade e piazze i muri perimetrali devono avere un potere fonico-assorbente tale da garantire un assorbimento acustico di 45 db. per le frequenze fra 100 e 3000 Hz.

Per i relativi serramenti e per le cassette degli avvolgibili devono essere adottati tutti gli accorgimenti necessari (quali la perfetta tenuta ed un adeguato spessore di vetri) per attenuare i rumori dell'esterno.

Per tutti gli impianti tecnici che possono generare e trasmettere rumori (ascensori, impianti idro-sanitari, impianti di riscaldamento, saracinesche, fognature verticali, ecc.) devono essere adottati accorgimenti specifici atti ad ottenere l'attenuazione dei rumori ed impedirne la trasmissione. In sede di controllo per l'agibilità dei locali, l'Ufficiale Sanitario dovrà collaudarne l'efficacia.

Le strutture perimetrali dei fabbricati fronteggianti strade e piazze, devono essere distaccate mediante giunti elastici od altri dispositivi, dalle pavimentazioni stradali o da qualunque altra struttura rigida o in contatto con esse.

Nella progettazione di edifici destinati ad attività industriali od uffici devono essere specificate le caratteristiche dell'assorbimento fonico, da attardarsi nella costruzione, per la tutela delle buone condizioni di lavoro in rapporto al tipo di attività.

Art. 38 - CUCINE IN NICCHIA

In alloggi con superficie netta fino a mq. 100 possono essere consentite cucine in nicchia, con cubatura massima di mc. 15 purché aprendosi su altro locale regolarmente di almeno mc. 25 (complessivamente mc. 40) e purché non esista né parete né infisso fra i due locali, e la stessa nicchia risulti dotata di canna fumaria e di una canna di aspirazione indipendente di almeno 200 cmq. di sezione.

Art. 39 - FOGNATURE

Gli scarichi delle acque nere devono essere convogliati, a mezzo di tubazioni munite di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica all'innesto della fognatura per le acque nere o, in mancanza di questa, in fosse settiche scaricantesi (non sono ammessi i pozzi perdenti), di dimensioni proporzionate all'edificio secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale, poste almeno ad 1 ml. dal perimetro dell'edificio e 10 ml. da pozzi e prese idriche. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di ventilazione primaria e secondaria con condutture di aerazione aperte fino alla copertura.

Nei cortili, negli spazi di qualsiasi genere le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura, in mancanza di questa, a mezzo di pozzo perdenti, oppure di canalizzazioni scoperte verso la campagna; queste non dovranno mai essere su suolo stradale o

pubblico. L'ammissione dei nuovi condotti di scarico nelle fognature o nei canali pubblici può avvenire soltanto dopo aver ottenuto speciale autorizzazione del Comune. Per quanto riguarda gli scarichi industriali i relativi allacciamenti alle condotte comunali dovranno essere effettuati in base alle disposizioni vigenti e già approvate dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione.

Art. 40 – IMPIANTI MINIMI

Ogni alloggi deve essere fornito di almeno un servizio igienico completo di WC, bidet, doccia o vasca da bagno e lavello a chiusura idraulica.

È prescritta almeno una canna fumaria.

In uffici, negozi, laboratori ecc. a giudizio dell'Ufficiale Sanitario possono essere consentiti servizi igienici comuni a diverse unità in numero proporzionale agli utenti, e dotati di antilatrine con lavabi.

I WC inoltre devono essere dotati di sifone allacciato alla canna di ventilazione.

Art. 41 – RIFORNIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitati, così da garantire il regolare rifornimento in ogni alloggio.

Nelle zone prive di acquedotto comunale l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati ma in tal caso deve risultare potabile dall'analisi dei Laboratori di igiene competenti e l'uso deve essere consentito dall'Autorità sanitaria.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile internamente all'edificio devono essere costruiti a regola d'arte e conformamente alle prescrizioni contenute nel regolamento comunale per il servizio dell'acquedotto.

Qualora gli edifici raggiungano una altezza tale per cui non può venire fornita per spinta naturale l'acqua del civico acquedotto questi dovranno essere provvisti, su prescrizione dell'amministrazione comunale di appositi apparecchi di sollevamento autoclave.

Art. 42 – CAMERE OSCURE. IMPIANTI TERMICI

Camere oscure, laboratori scientifici ed autorimesse a più posti-macchina devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta all'esterno ed una di evacuazione, così da assicurare almeno cinque ricambi d'aria all'ora.

Gli impianti termici devono essere realizzati in conformità alle vigenti disposizioni in materia, avuto in particolare riguardo a quelle contro l'inquinamento atmosferico ed a quelle per la sicurezza e la salubrità.

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 43 - COPERTURA

Gli edifici di altezza superiore a metri 13 di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali e di copertura incombustibili.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materie combustibili, ecc. devono essere in cemento armato, o se in materiale laterizio, devono essere protetti inferiormente da soletta in cemento armato, di almeno 4 cm. di spessore.

Art. 44 - PARETI DIVISORIE

Sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili.

Sono consentite le pareti divisorie mobili, aventi carattere di infisso.

Art. 45 - SCALE E ASCENSORI

La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti del vano scala confinanti con locali e quelle del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o in calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale al servizio di più di 2 piani deve essere non inferiore a m. 1,10. Ogni scala in edifici fino a 30 metri di altezza può servire fino ad un massimo di 600 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro alloggi per piano.

Ogni scala che serva edifici da metri 17 a m. 30 di altezza deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile dal piano terreno.

Sono consentite scale interne a pozzo soltanto in edifici di altezza non superiore ai metri 14.

Art. 46 – SCALE, ASCENSORI E BOCHE ANTINCENDIO IN EDIFICI ALTI

Ogni scala, in edificio superiore a metri 24 di altezza, deve essere fornita al piano terreno e a piani alterni di una bocca antincendio.

In edifici di altezza superiore a metri 30, una scala non può servire più di 500 mq. di superficie coperta, quelle eventuali ulteriori non possono servire più di 400 mq. o frazione.

In questi casi, la scala deve essere del tipo a tenuta di fumo.

Art. 47 – CANNE FUMARIE

Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate, si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

Devono essere previsti impianti di depurazione per i fumi aventi caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, secondo le norme vigenti in materia.

Art. 48 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI

Ascensori e montacarichi e relativi vani corsa, impianti elettrici, impianti termici, autorimesse, depositi di materiale infiammabile sono soggetti inoltre a norme e prescrizioni tecniche degli Enti allo scopo preposti.

Anche edifici speciali come: sale spettacolo, edifici collettivi, alberghi, scuole, collegi, ospedali e case di cura, industrie ed impianti sportivi sottostanno inoltre alle regolamentazioni previste dalle leggi particolari.

CAPO V

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 49 - NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA

In relazione al disposto dell'art. 2 della legge 25 novembre 1962, n.1684, nella esecuzione di lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione contenute nell'art. 4 della Legge stessa.

Art. 50 - DECORO GENERALE

Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e T.V., devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

Art. 51 - MANUTENZIONE

Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, della Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici. Qualora vengano rilevati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristino o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienze dell'interessato, il Sindaco può provvedere di autorità a spese del medesimo.

Art. 52 - TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 53 - INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI

Il Comune, per ragioni di pubblico interesse, ha diritto di collocare e far collocare previo avviso agli interessati, sui muri esterni deo fabbricati o delle costruzioni di qualunque natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici.

I proprietari hanno l'obbligo di non rumuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

Art. 54 - USCITE DELLE AUTORIMESSE E RAMPE

Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc.) deve intercorrere una distanza minima di almeno 10,00 ml misurata fra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente, eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti. Se l'uscita della autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno metri 3,50 di lunghezza.

Art. 55 - ZOCCOLATURE

Le pareti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza alla usura ed alla umidità. Particolari ragioni ambientali possono consigliare in proposito circostanziate richieste da parte della Commissione Edilizia.

Art. 56 - ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a 20 cm può essere ammesso sotto la quota in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi per copertura verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di metri 3,40 dal marciapiede rialzato purché tali parti aggettanti non sporgano su suolo pubblico oltre metri 1,20 e purché siano arretrati rispetto al cordonato del marciapiede di m 0,50.

Art. 57 - INTERCAPEDINI

Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purché si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede

devono presentare resistenza alla ruota di automezzo, e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Detter intercapedini devono possedere i requisiti di cui all'art. 28.

Art. 58 - COPERTURE

Le coperture ed i volumi da esse sporgenti devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, che convogliano le stesse, previ pozzetti sifonati, nella rete della fognatura.

Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato, dovranno essere realizzati in materiale indeformabile almeno per un'altezza di mt 2,00.

Art. 59 - RECINZIONI

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze, aperte al pubblico passeggio, debbono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione.

Art. 60 - MOSTRE - VETRINE - INSEGNE

Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei prospetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

Art. 61 - MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici, devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque

di opere di riparo, per i lati di aree cortilive, altane, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici poste ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm 50.

Art. 62 - ZONE VERDI E PARCHI

Le zone verdi, i parchi, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, potatura delle piante, sostituzione delle medesime in caso di deperimento. Qualsiasi sostituzione delle piante di alto fusto di dette zone deve essere autorizzata.

Art. 63 - DEPOSITI DI MATERIALI

I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sembra che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 64 -LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANISTICA

I fabbricati nuovi, ampliati o modificati devono disporre di un locale o di un manufatto per il contenimento dei recipienti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Detto locale o manufatto deve essere al piano terra e, indifferentemente che sia ricavato nel fabbricato o all'esterno del medesimo, deve avere accesso e areazione direttamente dall'esterno.

Art. 65 - CASSETTE PER CORRISPONDENZA

Tutti i complessi d'abitazione, individuale e collettiva, gli edifici industriali e artigianali, gli uffici, non provvisti di portineria, devono essere dotati, nell'ingresso o in prossimità di questo, di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste.

CAPO VI

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 66 – NORME GENERALI

Tutte le attività urbanistiche ed edilizie nel territorio comunale sono disciplinate dal P.R.G. e sono esercitate nell'assoluto rispetto dell'eventuale Piano Regolatore Intercomunale del P.R.G. e dei suoi piani particolareggiati di esecuzione.

Le norme di attuazione del P.R.G. stabiliscono i criteri di urbanizzazione delle aree nelle varie zone, i volumi massimi, le caratteristiche della edificazione e della rete viaria, i vincoli e le modalità aventi come scopo l'ordine e la funzionalità urbanistica del territorio.

Art. 67 – NORME PARTICOLARI

L'autorizzazione a costruire autorimesse private, negozi, padiglioni da giardino, centrali termiche, lavanderie, ecc. a completamento di edifici esistenti, viene concessa se essi costituiscono valida soluzione architettonica nell'insieme. Tali fabbricati devono sottostare alle norme stabilite per la zona in cui ricadono.

È consentita la sistemazione a terrazzamenti con prato delle coperture, purché tale sistemazione assicuri la continuità degli spazi a verde quando ne esista la possibilità e ne sia riconosciuta l'opportunità.

Le aree con alberi di alto fusto, anche in assenza di vincoli specifici, possono essere utilizzate solo nei modi che consentono di salvaguardare il verde e gli alberi esistenti.

Art. 68 – AREE SCOPERTE

L'utilizzazione di aree scoperte deve prevedere la messa a dimora di alberature d'alto fusto, di zone prative, quelle inghiaiate, lastricate e destinate ad attrezzature, giochi, ecc.

Deve essere prevista anche adeguata illuminazione artificiale ove esse siano liberamente accessibili dal pubblico.

Art. 69 – PARCHEGGI

Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostruzioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq ogni 20 mc di costruzione destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

I parcheggi possono essere ricavati nella stessa costruzione ovvero in aree esterne oppure promiscuamente od anche in aree che non facciano parte del lotto, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, mediante atto da trascriversi a cura del proprietario.

Art. 70 - PROTEZIONE DELL'AMBIENTE

L'attività edilizia nell'ambiente storico è soggetta alle leggi vigenti sulla tutela delle cose d'interesse storico ed artistico. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, al fine di non sconvolgere il secolare assetto della città, il Sindaco e la Commissione Edilizia possono adottare tutte le possibili cautele per controllare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, di linea, di colore, di materiali.

CAPO VII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 71 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, ospedali, case di cura, fabbricati per uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi di merci, impianti sportivi, ecc. sottostanno oltre che alle norme previste nel presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 72 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del Testo Unico sulle leggi sanitarie ed alle previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

Art. 73 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del citato Testo Unico ed alle previsioni del P.R.G., e sottostanno oltre che alle norme del presente regolamento, a quelle previste nelle leggi particolari relative.

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

Art. 74 – DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico Comunale apposita domanda in carta da bollo diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiararsi il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- 1- Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala 1:500, con l'indicazione dei caposaldi di riferimento;
- 2 - Planimetria di progetto in scala 1:500;
- 3 - Profili altimetrici in scala 1:500 dei fabbricati;
- 4 - Schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
- 5 - Schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato), con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- 6 - Tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
- 7 - Norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi, ecc.;
- 8 - Relazione illustrativa del progetto, contenente l'inserimento della lottizzazione nello stato di fatto e nelle previsioni urbanistiche ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- 9 - Estratto e certificato catastale, dei terreni inclusi nella lottizzazione;
- 10 - Planimetria su base catastale, in scala 1:2000 riportante i limiti delle proprietà, nonché destinazioni d'uso del suolo, previste dal P.R.G.;
- 11- Proposta di convenzione.

La presentazione dei documenti di cui ai nn.3 e 4 del presente articolo è obbligatoria per le lottizzazioni in zone ove sono consentite costruzioni per volumi superiori a tre metri cubi per metro quadrato di area edificabile o sono consentite altezze superiori ai 25 metri.

La presentazione dei documenti di cui ai predetti n.3 e 4 può essere richiesta dal Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia e Urbanistica, anche in ogni altro caso.

I documenti a corredo, tutti debitamente firmati dal proprietario e dai tecnici che li hanno redatti, devono essere presentati in 5 (cinque) copie.

Art. 75 – PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve prevedere:

- a) cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria (art. 4 legge 29 settembre 1964, n.847) e per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui al punto seguente;
- b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle necessarie per allacciare la zona interessata ai servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine non superiore ai 5 (cinque) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- d) l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 20% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi;
- f) rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilati d'ufficio ai sensi dell'art. 80 del presente Regolamento.

Art. 76 – ONERI SOSTITUTIVI ALLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per la urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota delle aree stesse, in tutti quei casi in cui la cessione dia luogo ad inconvenienti per il Comune; come pure può convenire che in

luogo della cessione parziale delle aree per singole opere, vengano cedute integralmente, per la quota corrispondente, le aree occorrenti per una od alcune soltanto di tali opere.

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

Art. 77 - PROCEDURA PER LA AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco, sentiti i pareri dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia ed Urbanistica, quando la lottizzazione proposta presenti delle difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G., respinge la domanda dandone comunicazione scritta all'interessato, resituendo contemporaneamente 3 (tre) delle copie dei documenti presentati a corredo della domanda; quando invece la lottizzazione risulti meritevole di autorizzazione sottopone all'approvazione del Consiglio Comunale il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione.

Indi anche in pendenza dell'approvazione di detta deliberazione da parte degli Organi di Controllo il Sindaco provvede a chiedere il nullaosta al Ministero dei Lavori Pubblici o del Provveditorato delle Opere Pubbliche a norma dell'art. 28 della vigente legge urbanistica.

Intervenuto detto "nulla osta" nonché l'approvazione della deliberazione consiliare a norma dell'art. 41 octies della Legge 17 agosto 1942, n.1150, si procede alla stipula della convenzione che, controllata senza rilievi dal predetto Organo di Controllo, viene registrata e trascritta a cura e spese del proprietario lottizzante.

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

Art. 78 - VALIDITÀ DELLA AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI

L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 5 (cinque) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Art. 79 - OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI. PROGETTI RELATIVI. ESECUZIONI. CONTROLLI.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nel P.R.G. e nelle relative norme di attuazione.

I progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria o quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere autorizzati così come previsto all'art. 2 del presente Regolamento.

Gli uffici e servizi comunali possono, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare visite di controllo per accertarne la buona esecuzione e la conformità al progetto. A tal fine il proprietario deve dare comunicazione dell'inizio dei lavori e dell'ultimazione dei medesimi.

Art. 80 - PENALITÀ PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE

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

Art. 81 - SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.

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

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

Art. 82 - LICENZE EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE

Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute nel Titolo I del presente Regolamento.

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 83 - COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Il Sindaco ha la facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se essi non aderiscono, il Sindaco provvede per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree fabbricabili con invito a dichiarare entro 30 (trenta) giorni dalla notifica, prorogabili a domanda degli interessati, se l'accettino e se intendano attuarlo; ove i proprietari intendano attuarlo il Comune ha la facoltà di variare il progetto di lottizzazione in conformità delle eventuali richieste degli interessati. In caso contrario il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il progetto di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati indicati all'art. 72 del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme del P.R.G.

TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I DISPOSIZIONI FINALI

Art. 84 - DEROGHE

Il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme di attuazione del P.R.G. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata subordinatamente al preventivo nulla-osta dei Competenti Organi ai sensi dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955, n.1357.

In tal caso il termine di 60 (sessanta) giorni previsto dall'art. 11 del presente Regolamento delle procedure relative al conseguimento dei nulla-osta predetti.

Art. 85 - ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI

Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento nelle parti interessate alla ricostruzione o riforma, devono adeguarsi alle norme urbanistiche, edilizie igieniche vigenti.

Art. 86 – CONTROLLI E REPRESSIONE ABUSI

Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n.1150, il Sindaco esercita, mediante i funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella licenza edilizia, il Sindaco ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro un mese dalla notifica di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

Per i lavori iniziati senza la licenza edilizia o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive ed il Sindaco può, previa diffida e sentito il parere della Sezione Urbanistica Regionale, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali e organi da esse dipendenti, il Sindaco ne informa il Ministero dei Lavori Pubblici agli effetti dell'art. 29 della Legge 17 agosto 1942, n.1150.

Art. 87 – SANZIONI

Le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento Edilizio vengono applicate ai termini degli articoli 107 e seguenti del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3 marzo 1934, n.383.

Le inosservanze delle norme igienico-edilizie sono punibili con le penalità stabilite dall'art. 344 del T.U. sulle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265.

Salvo quanto stabilito dalle leggi Sanitarie per le contravvenzioni alle norme dei regolamenti locali di igiene, a norma dell'art. 41 della Legge 17 agosto 1942, n.1150 sostituito dall'art. 13 della Legge 6 agosto 1967, n.765, si applica:

- a) l'ammenda fino a lire un milione per la inosservanza delle norme prezione e modalità esecutive previste nell'art. 32 – primo comma – della Legge 17 agosto 1942, n.1150;
- b) L'arresto fino a sei mesi e l'ammenda fino a lire due milioni nei casi di inizio dei lavori senza licenza o di prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o di inosservanza del disposto dell'art. 28 della Legge stessa.

Qualora non sia possibile procedere alla restituzione in pristino, ovvero alla demolizione delle opere eseguite senza la licenza di costruzione o in contrasto con questa, si applica in via amministrativa una sanzione pecuniaria pari al valore venale delle opere o loro parti abusivamente eseguite, valutato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Tale disposizione è applicabile anche nel caso di annullamento della licenza.

Fatte salve le predette sanzioni, le opere iniziate senza la licenza o in contrasto con la stessa, ovvero sulla base di licenza successivamente annullata, ai sensi dell'art. 41 ter della Legge 17 agosto 1942 n.1150, non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti, né di contributi o altre provvidenze dello Stato o di Enti Pubblici. Il contrasto deve riguardare violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che eccedano per singola unità immobiliare il due per cento delle misure prescritte, ovvero il mancato rispetto delle destinazioni e degli allineamenti indicati nel piano urbanistico.

Art. 88 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di 15 giorni consecutivi all'Albo Pretorio Comunale e sostituisce ogni altra regolamentazione comunale in materia.

CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 89 – OPERE GIÀ AUTORIZZATE

Le opere già autorizzate ed iniziate non sono soggette alle nuove disposizioni.

Per inizio dei lavori deve intendersi la esecuzione delle opere di fondazione e la posa in opera del primo solaio utile fuori terra.

Art. 90 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO

Tutte le autorizzazioni e concessioni alla occupazione di aree pubbliche devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, al fine di renderle non contrastanti con il pubblico decoro.

Art. 91 - DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI

I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa esistenti nelle zone residenziali o nelle fasce di rispetto della viabilità, devono essere eliminati entro il termine di 1 (uno) anno dalla entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 92 - CANNE FUMARIE

Le canne fumarie senza le tubazioni prescritte o che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici devono essere sostituite con canne regolamentari (o abolite se possibile) entro il termine di 1 (uno) anno.

Art. 93 - AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE, ECC.

Le autorimesse private, le lavanderie e gli altri impianti e costruzioni esistenti non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento, devono essere adeguati alle norme vigenti entro il termine di 3 (tre) anni dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 94 - ALLACCIAMENTO FABBRICATI ALLA RETE ELETTRICA

I progetti di fabbricati debbono prevedere il sistema di allacciamento concordato con l'azienda distributrice di energia elettrica (con esclusione di fabbricati civili inferiori a 4 unità immobiliari in zone elettrificate).

A) Allacciamenti in media tensione

Il progetto dovrà comprendere il manufatto cabina elettrica e la sua ubicazione.

B) Allacciamento in bassa tensione

Dovrà risultare predisposto un locale per la centralizzazione dei contatori al piano terra ed in luogo facilmente accessibile.

Art. 95 - RISPARMIO ENERGETICO

A) Impianti termici

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

B) Rifasamento impianti

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

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO

Art. 1 – OGGETTO DEL REGOLAMENTO	2
---	----------

CAPO II

RICHISTA DELLA LICENZA EDILIZIA – ESAME DEI PROGETTI – PARERI

Art. 2 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	2
Art. 3 – OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	3
Art. 4 – PROGETTISTI E COSTRUTTORI	3
Art. 5 – DOMANDA DI LICENZA EDILIZIA E ALLEGATI A CORREDO DELLA DOMANDA	3
Art. 6 – PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA	5
Art. 7 – PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI	5

CAPO III

COMMISSIONE EDILIZIA, COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA E COMMISSIONE URBANISTICA. DETERMINAZIONI DEL SINDACO.

Art. 8 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	6
Art. 9 – COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
Art. 10 – ADUNANZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	8
Art. 11 – COMMISSIONE URBANISTICA. COMPOSIZIONE	9
Art. 12 – COMPITI DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	10
Art. 13 – ADUNANZE DELLA COMMISSIONE URBANISTICA	11
Art. 14 – DETERMINAZIONI DEL SINDACO SULLA DOMANDA	11
Art. 15 – TITOLARE DELLA LICENZA EDILIZIA E VARIAZIONI	13
Art. 16 – VALIDITÀ E DECADENZA DELLA LICENZA EDILIZIA	13
Art. 17 – VARIANTI AL PROGETTO	13

CAPO IV

Art. 18 – INIZIO DEI LAVORI, PUNTI DI LINEA E DI LIVELLO. ATTACCHI FOGNATURE ED ACQUEDOTTO.	14
Art. 19- DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE	14
Art. 20 – ORDINE DI CANTIERE	15
Art. 21 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA E MANOMISSIONE DI SUOLO PUBBLICO	15
Art. 22 – VISITE DI CONTROLLO: TERMINI E MODALITÀ	15
Art. 23 – NORME PARTICOLARI PER CANTIERI EDILIZIA	16

CAPO V

AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ

Art. 24 – OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONI DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	17
Art. 25 – DOMANDA E PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITÀ E DI AGIBILITÀ	17

TITOLO II

PRESCRIZIONI EDILIZIE, IGIENICO-EDILIZIE, ANTINCENDIO, DIVERSE E CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

CAPO I

ELEMENTI DI ABITABILITÀ

Art. 26 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	18
Art. 27 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI	19
Art. 28 - IMPIANTI SPECIALI	20
Art. 29 - CLASSIFICAZIONE DEI PIANI	20
Art. 30 - PIANI SEMINTERRATI	20
Art. 31 - SOTTOTETTI (articolo così modificato con Del. C.C. n.68 del 07.07.2011)	21

CAPO II

PARAMETRI EDILIZI E DISTANZA TRA I FABBRICATI

Art. 32 - PARAMETRI EDILIZI	22
Art. 33 - DISTANZA TRA FABBRICATI	22

CAPO III

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 34 - SALUBRITÀ DEL TERRENO	22
Art. 35 - ISOLAMENTO DELLA UMIDITÀ	23
Art. 36 - ISOLAMENTO TERMICO	23
Art. 37 - ISOLAMENTO FONICO	23
Art. 38 - CUCINE IN NICCHIA	24
Art. 39 - FOGNATURE	24

Art. 40 – IMPIANTI MINIMI	25
Art. 41 – RIFORMIMENTO IDRICO E IMPIANTI SOLLEVAMENTO ACQUA	25
Art. 42 – CAMERE OSCURE. IMPIANTI TERMICI	26

CAPO IV

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 43 – COPERTURA	26
Art. 44 – PARETI DIVISORIE	26
Art. 45 – SCALE E ASCENSORI	26
Art. 46 – SCALE, ASCENSORI E BOCHE ANTINCENDIO IN EDIFICI ALTI	27
Art. 47 – CANNE FUMARIE	27
Art. 48 – RINVIO A LEGGI PARTICOLARI	27

CAPO V

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 49 – NORME DI EDILIZIA ANTISISMICA	28
Art. 50 – DECORO GENERALE	28
Art. 51 – MANUTENZIONE	28
Art. 52 – TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI	28
Art. 53 – INDICATORI E APPARECCHI RELATIVI A SERVIZI PUBBLICI	29
Art. 54 – USCITE DELLE AUTORIMESSE E RAMPE	29
Art. 55 – ZOCCOLATURE	29
Art. 56 – ELEMENTI AGGETTANTI	29
Art. 57 – INTERCAPEDINI	30
Art. 58 – COPERTURE	30
Art. 59 – RECINZIONI	30

Art. 60 – MOSTRE – VETRINE – INSEGNE	30
Art. 61 – MARCIAPIEDI E PORTICATI	31
Art. 62 – ZONE VERDI E PARCHI	31
Art. 63 – DEPOSITI DI MATERIALI	31
Art. 64 -LOCALI PER DEPOSITO TEMPORANEO DI RIFIUTI SOLIDI URBANISTICA	31
Art. 65 – CASSETTE PER CORRISPONDENZA	31

CAPO VI

CARATTERISTICHE DI URBANIZZAZIONE

Art. 66 – NORME GENERALI	32
Art. 67 – NORME PARTICOLARI	32
Art. 68 – AREE SCOPERTE	32
Art. 69 – PARCHEGGI	33
Art. 70 – PROTEZIONE DELL’AMBIENTE	33

CAPO VII

EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Art. 71 – EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	33
Art. 72 – LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI	33
Art. 73 – IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI	34

TITOLO III

LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

CAPO I

DOMANDA – CONVENZIONE – AUTORIZZAZIONE – ESECUZIONE

Art. 74 – DOMANDA DI LOTTIZZAZIONE E DOCUMENTI A CORREDO	35
Art. 75 – PROPOSTA DI CONVENZIONE	36
Art. 76 – ONERI SOSTITUTIVI ALLA CESSIONE DI AREE E DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE PER L'URBANIZZAZIONE SECONDARIA	36
Art. 77 – PROCEDURA PER LA AUTORIZZAZIONE DELLA LOTTIZZAZIONE	37
Art. 78 – VALIDITÀ DELLA AUTORIZZAZIONE PER LE LOTTIZZAZIONI	37
Art. 79 – OPERE DI URBANIZZAZIONE O DI ALLACCIAMENTO A PUBBLICI SERVIZI. PROGETTI RELATIVI. ESECUZIONI. CONTROLLI.	38
Art. 80 – PENALITÀ PER INADEMPIENZA DA PARTE DEL LOTTIZZANTE	38
Art. 81 – SVINCOLO DELLA CAUZIONE A GARANZIA DELLA ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE.	38
Art. 82 – LICENZE EDILIZIE NELLA LOTTIZZAZIONE	38

CAPO II

COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE

Art. 83 – COMPILAZIONE D'UFFICIO DEI PROGETTI DI LOTTIZZAZIONE	39
---	-----------

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 84 – DEROGHE	40
Art. 85 – ADEGUAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	40
Art. 86 – CONTROLLI E REPRESSIONE ABUSI	40
Art. 87 – SANZIONI	41

Art. 88 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO	42
--	-----------

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 89 – OPERE GIÀ AUTORIZZATE	42
Art. 90 – OCCUPAZIONI DI SUOLO PUBBLICO	42
Art. 91 – DEPOSITI DI MATERIALI NELLE ZONE RESIDENZIALI	42
Art. 92 – CANNE FUMARIE	42
Art. 93 – AUTORIMESSE PRIVATE, BASSI SERVIZI, LAVANDERIE, ECC.	43
Art. 94 – ALLACCIAMENTO FABBRICATI ALLA RETE ELETTRICA	43
Art. 95 – RISPARMIO ENERGETICO	43

Il presente Regolamento Edilizio è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.82 del 22.04.1970 e approvato con deliberazione della Giunta Regionale Toscana n.3205 del 30.03.1976.

Sono state apportate Varianti approvate con:

- Delibera C.C. n.503 del 16.11.1982 (adozione)

Delibera G.R. n.8914 del 6.09.1983 (approvazione modifiche art. 24);

- Delibera C.C. n.148 del 27.04.1983 (adozione)

Delibera G.R. n.991 del 30.01.1984 (approvazione artt. 91 e 92);

- Delibera C.C. n.81 del 28.06.1993 (art. 8);

- Delibera C.C. n.96 del 28.07.1993 (art. 8);

- Delibera C.C. n.89 del 28.09.1995 integrata dalla Delibera C.C. n.114 del 20.11.1995 (artt. 8-9-10-11-12-13);

- Delibera C.C. n.68 del 07.07.2011 (art. 31).
