# COMUNE DI LUCCA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

adottato con delib. C.C. n.275 del 30.4.1975 e modificato con delib. C.C. n.376 del 28.7.1977 in accoglimento delle proposte di modifica della Regione Toscana -

V.to IL SINDACO

Testo aggiornato con le modifiche di cui alla delib. C.C.437 del 15.11.83, approvata con delib.G.R.T. n. 2761 del 12.3.84, ripubblicata all'albo pretorio dal 4.5.84 al 18.5.84.

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO

rispetto delle leggi

1.1 - Il presente Regolamento disciplina ogni attività di trasformazione ambientale, urbanistica ed edilizia in applicazione della legge urbanistica 17 agosto 1942, n°1150 e successive modificazioni, e nel rispetto delle altre leggi e regolamenti vigenti che disciplinano la materia.

opere soggette ad autorizzazione in tutto il territorio comunale

1.2 - Chiunque intenda, nell'ambito del territorio comunale erigere nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, procedere all'esecuzionedi opere di urbanizzazione del terreno ovvero operare interventi o comunque modificare anche temporaneamente lo stato dei luoghi o l'aspetto esteriore dei fabbricati, deve richiedere apposita autorizzazione (licenza edilizia) al Sindaco e deve sottostare alle prescrizioni procedurali e tecniche del presente Regolamento. In particolare sono soggette ad autorizzazione in tutto il territorio comunale:

REGIONE TOSCANA
Approvato con modificazioni [illegible] da deliberazione della Giunta Regionale N. 4307 del 23-4-79
IL PRESIDENTE
F.TO BARTOLINI

PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO

1.2.1 - Tutte le opere previste nei piani di lottizzazione.

1.2.2 - opere di urbanizzazione e di modifica strutturale, formale e funzionale dei luoghi -

1.2.3 - nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, permanenti o provvisorie, fisse o smontabili, movibili o inamovibili -

1.2.4 - ricostruzioni, demolizioni o modifiche di ubicazione, di volume, di disegno, di destinazione di edifici -

1.2.5 - modifiche alla configurazione del territorio con sbancamenti, scavi, reinterri, muri di sostegno, scassi per uso agricolo in zone A o geologicamente instabili quando alterino sensibilmente lo stato dei luoghi, aperture di cave di qualsiasi tipo o riattivazione di cave abbandonate, captazioni di sorgenti per uso irriguo o per acquedotti rilevati in genere ecc.

1.2.6 - costruzione, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni, chioschi permanenti o provvisori, distributori di carburanti, cabine telefoniche e simili -

1.2.7 - tettoie, verande, pensiline, serre -

1.2.8 - installazione, rimozione e trasformazione di vetrine, insegne, mostre, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, cartelli affissi pubblicitari ed indicazioni, lumi -

1.2.9 - cappelle, edicole, monumenti funerari in genere -

1.2.10 - apertura o modifica di accessi privati sulle fronti stradali o su aree pubbliche o soggette a servitù di pubblico passaggio -

1.2.11 - occupazione temporanea o duratura di aree pubbliche o private con attrezzature, ponteggi, manufatti, materiali vari o rottami, disposti ordinatamente o alla rinfusa, fatta eccezione per normali mezzi d'opera a mano necessari per la manutenzione ordinaria -

1.2.12 - terebrazione di pozzi artesiani per l'approvvigionamento idrico ad uso industriale e per acquedotti pubblici o privati -

1.2.13 - realizzazioni e modifiche di impianti di depurazione dei liquami domestici sia sta

tici che dinamici. Impianti di depurazione di scarichi industriali sia se realizzati in proprio che da ditte specializzate o prefabbricati. Immissione di liquami chiarificati in fossi pubblici e privati.

opere soggette ad autorizzazione nel Centro Storic e nella zona A -

1.3 - Sono inoltre soggette ad autorizzazione limitatamente al centro storico e alle zone A (zone di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale):

1.3.1 - modifiche di distribuzione interna di edifici -

1.3.2 - rivestimenti, decorazioni e tinteggiatura di edifici -

1.3.3 - tende visibili da spazi pubblici -

1.3.4 - abbattimenti di alberi in parchi e giardini -

1.3.5 - linee e condutture elettriche, telefoniche, del gas, dell'acqua e di pubblici servizi in genere -

1.3.6 - antenne radio e televisione -

organi comunali che emettono pareri

1.4 - Il rilascio o il diniego delle licenze edilizie è sottoposto al parere obbligatorio:

1.4.1 - dell'Ufficiale Sanitario o dell'Ufficio di Igiene, a norma delle leggi vigenti, con esclusione dei casi precedentemente indicati ai punti 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.10, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6 -

1.4.2 - dell'Ufficio Tecnico per il riscontro sulla osservanza delle norme urbanistiche, delle disposizioni tecniche contenute nel presente Regolamento, per la verifica dell'ubicazione (quote, allineamenti, distanze ecc.) in relazione alla viabilità

esistente e di progetto ed infine per quanto riguarda gli allacciamenti alle fognature ed ai servizi comunali dell'acquedotto e del gas -

1.4.3 - della Commissione consultiva edile-urbanistica -

1.4.4. - è in facoltà del Sindaco di richiedere il parere di altri Uffici ed organi comunali ed in particolare degli Uffici amministrativi, di quelli di polizia urbana e cimiteriale e di veterinaia, quando le circostanze lo richiedano -

opere soggette a specifiche legislazioni o regolamentazioni

1.5 - Per le aree, gli edifici e le opere soggette a speciali leggi o regolamenti il Sindaco, con opportune disposizioni interne, impartisce ai competenti uffici municipali le istruzioni per l'esibizione, da parte dei privati, dei permessi o autorizzazioni di competenza di enti od uffici non comunali -

ingiunzione

1.6 - L'ingiunzione del Sindaco ad eseguire opere urgenti, esime il proprietario dal richiedere la licenza per le opere espressamente ingiunte, che dovranno essere realizzate sotto il controllo dei competenti Uffici comunali -

Art. 2 - RICHIESTE DI AUTORIZZAZIONI O LICENZE

dati fondamentali

2.1 - La domanda di licenza edilizia, di cui al successivo punto 2.2, deve essere corredata da:

2.1.1 - una planimetria di zona in scala 1/2000, con curve di livello, quote del terreno e dati relativi alle infrastrutture, ri-

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

lasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune, in data non anteriore a tre mesi, su cui verrà riportata a cura del progettista, la esatta ubicazione dell'oggetto urbanistico edilizio di cui si richiede l'autorizzazione.

2.1.2 - una planimetria catastale della località in scala 1:1000 o 1:2000 rilasciata dal Comune in data non anteriore a tre mesi nella quale dovranno essere indicate con le colorazioni d'uso (rosso o giallo) le nuove strutture, quelle in ampliamento e quelle soggette a trasformazione o modifica nonchè le strutture in demolizione.
L'intera area pertinente l'oggetto della domanda dovrà essere indicata con campitura in verde -

2.1.3 - una scheda contenente i dati base di progettazione (quote stradali, fognature, allineamenti, indici di utilizzazione, volumetria, superfici vincoli imposti ecc. rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale su richiesta degli interessati e riempita a cura del progettista in tutte le sue parti -

2.1.4 - gli elaborati, di cui ai precedenti punti 2.1.1, 2.1.2 e 2.1.3, saranno firmati a garanzia di eventuali difformità, dal progettista e/o dal firmatario della domanda di autorizzazione -

domande e responsabilità

.2 - le domande saranno redatte su un modulo, da richiedere al Comune, regolarmente bollato, riempito in ogni sua parte e conterrà:

.2.1 - le firme e gli indirizzi e il recapito legale dei proprietari dell'opera o del suo rappresentante autorizzato con delega -

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

2.2 - la firma e l'indirizzo o il recapito legale del progettista che sarà architetto, ingegnere, geometra, perito edile, nei limiti delle rispettive competenze -

2.3 - la firma o l'indirizzo o il recapito legale del Direttore dei lavori e del costruttore, debitamente abilitato -

2.4 - la firma e l'indirizzo o il recapito legale del geologo incaricato delle indagini geologiche previste al successivo comma 2.3.3.

Le dette firme rappresentano garanzia per l'esecuzione e la fedeltà al progetto in modo che ognuno sia responsabile in caso di inadempienze.

Le firme di cui al punto 2.2.3 e 2.2.4 potranno essere apposte prima dell'inizio dei lavori.

allegati

3 - Alla domanda-modulo saranno allegati tipi e disegni negli opportuni rapporti grafici ed elaborati di varia natura sufficienti alla completa comprensione e precisamente:

3.1 - planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:500 con quote altimetriche del lotto e, se richieste dalla Commissione edile urbanistica, con l'indicazione delle proprietà confinanti e di tutti i fabbricati circostanti anche se accessori, con le indicazioni degli alberi d'alto fusto, di manufatti, di canali, di gasdotti, linee elettriche, acquedotti, ecc. con i dati atti e sufficienti a definire la località -

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Sinini)*

2.3.2 - per quanto ricadente nella zona A (zone di interesse storico artistico e di particolare pregio ambientale) oltre agli elaborati di cui al presente art. 2, dovrà essere allegata una adeguata documentazione fotografica -

2.3.3 - relazione firmata da un geologo che certifichi:

- nel caso di nuove costruzioni, ricadenti in zone appositamente individuate e delimitate negli strumenti urbanistici, la natura del terreno ed il suo probabile comportamento in relazione al tipo di fondazioni da adottare ed in base alle strutture previste in progetto;
- nel caso di opere edinterventi indicati ai punti 1.2.1, 1.2.2, 1.2.5, le caratteristiche del suolo e dell'ambiente circostante ed il loro prevedibile comportamento in relazione agli interventi previsti;
- nel caso di perforazioni di pozzi artesiani ad uso industriale o per acquedotti pubblici o privati, di cui al punto 1.2.12, la stratigrafia del pozzo o dei pozzi, le portate emungibili, gli effetti prevedibili del pompaggio sull'equilibrio idrogeologico locale e regionale.

2.3.4. - planimetria non inferiore al rapporto 1:5000, in caso di proposte urbanistiche, non inferiori al rapporto di 1:200, in caso di proposte edilizie, dove sia rappresentato nelle sue linee e quote generali e di distanza la opera progettata, con la destinazione delle diverse aree e la pianta degli edifici.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

Dovranno inoltre essere disegnati accuratamente: la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di carico e scarico, depositi materiali, lavorazione allo scoperto, pavimentazioni, giardini, alberature d'alto e medio fusto, con indicazione della specie, tappeti erbosi, pavimentazioni, cordonature ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quant'altro possa occorrere al fine di chiarire esaurientemente i rapporti tra l'opera ed il suolo circostante, sia esso pubblico che privato;

2.3.5 - planimetria dimostrativa e specifica delle opere di urbanizzazione previste, quali strade, fogne, servizi, quote altimetriche di progetto e con il corredo di sezioni e di particolari attrezzature di utilizzazione e di erogazione e con i punti di raccordo alle reti pubbliche ed in loro mancanza con le caratteristiche di provvista, di evacuazione e di uso. Per le acque luride: descrizione dettagliata del trattamento primario e secondario con destino dell'affluente finale; per l'approvvigionamento idrico: ubicazione del pozzo di emungimento e sue caratteristiche costruttive. La redazione di questa planimetria deve tenere in conto i dati della scheda di cui all'art. 2.1.3 -

2.3.6 - disegni normalmente in rapporto 1:100 delle piante di tutti i piani dell'operazione edilizia accuratamente quotati, con le indicazioni relative alle destinazioni dei singoli locali, alle scale, agli apparecchi igienici, alle canne fumarie e di ventilazione, ascensori, montacarichi, ecc. Gli ingombri

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

di eventuali volumi tecnici verranno riportati nella pianta delle coperture al fine di poter controllare il buon ordine della soluzione architettonica. Nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo, è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1:200 corredate da piante delle singole celle nel rapporto 1:50. Qualora l'opera progettata sia in aderenza e comunicante con altri fabbricati di medesima oppure diversa proprietà, le piante dovranno essere estese ai locali attigui con indicate le destinazioni degli stessi ed i vani di comunicazione;

2.3.7 - disegni, normalmente in rapporto 1:100, quotati, di sezione dell'opera, messa in relazione all'ambiente circostante, alle larghezze delle strade e degli altri spazi. Le quote riferite al piano di campagna originario ed al caposaldo fissato nella scheda del terreno, dovranno indicare le dimensioni complessive dell'opera e delle principali parti esterne ed interne, la altezza netta dei piani, lo spessore dei solai, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda. Le sezioni saranno necessarie alla completa comprensione della opera e comunque non meno di due;

2.3.8 - disegni, a semplice contorno, sempre nel rapporto 1:100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti alle cose circostanti, 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

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate aderenti. Questi disegni dovranno essere completi di tutte le parti che costituiscono la facciate, ivi comprese anche le coperture;

2.3.9 - disegni in scala opportuna dei particolari dei prospetti con indicazione dei materiali previsti, ringhiere, infissi, ecc.;

2.3.10 - in caso di opere complesse - edifici a carattere collettivo, commerciale, agricolo, industriale, per attrezzature scolastiche, magazzini, ecc. delle quali anche accurati disegni non chiariscono tutti i rapporti con lo ambiente esterno - pubblico o privato - e tutte le caratteristiche funzionali, a richiesta dell'Amministrazione dovrà essere allegata una particolareggiata documentazione atta a chiarire i fini perseguiti e le soluzioni proposte, ivi compreso eventualmente un plastico volumetrico. Qualora trattasi di opera non destinata a civile abitazione, ma avente carattere commerciale o artigianale o industriale, il progetto dovrà essere corredato da una relazione esplicativa circa l'attività che verrà svolta. In ogni caso per quelle attività artigianali o industriali il cui ciclo di lavorazione comporta emissione di inquinanti o acque di scarico dovrà essere presentato un dettagliato progetto in ottemperanza a quanto previsto dal Regolamento d'Igiene;

2.3.11 - in caso di progetti di restauro, varianti o ampliamenti di edifici esistenti o in corso di esecuzione, tutti i disegni devono chiaramente indicare con le colorazioni d'uso (giallo-demolizione, rosso-nuove strutture) le parti di nuova costruzione o modificate;

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

copie disegni

2.4 - i disegni saranno presentati normalmente in 4 copie su fondo bianco piegate in formato UNI - A/4 con titolo dell'opera, generalità del proprietario dell'opera e indicazioni relative alla tavola e del progettista sulla faccia esterna, firmati da questo e dal proprietario richiedente.

diritti amministrativi

2.5 - La presentazione della domanda, così come tutto l'iter del progetto e della sua realizzazione, comporta il pagamento da parte del richiedente di diritti amministrativi e competenze tecniche determinati con apposite delibere dell'Amministrazione comunale.

procedura per parere preventivo

2.6 - Nel caso di richiesta di un parere preventivo, la richiesta stessa dovrà essere accompagnata da una documentazione succinta di disegni in rapporti ridotti (1:200, 1:500) corredata da fotografie e schizzi a seconda del caso e della necessità.

L'approvazione preventiva è valida per un periodo non superiore a 6 mesi entro il quale dovranno essere presentati la domanda ed i relativi allegati definitivi come precedentemente prescritto, restando vincolante il parere sulla quantità e sulla distribuzione e composizione di massima dei volumi e delle superfici, ma impregiudicato qualsiasi parere sulla qualità del progetto che dovrà uniformarsi a quanto prescritto ai punti precedenti.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

## Art. 3 - PROCEDURA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE

consegna della domanda

3.1 - Al momento della consegna della domanda verrà rilasciata dal competente Ufficio del Comune una ricevuta recante la data di consegna ed il numero progressivo di controllo, secondo il quale dovranno essere esaminate le domande stesse -

esame della domanda

3.2 - Le domande accettate e ritenute sufficientemente documentate saranno sottoposte all'esame degli Uffici comunali di cui all'art.1/3.

inoltro della domanda

3.3 - Se i predetti Uffici riscontrano nella documentazione prodotta lievi incompletezze, potranno condizionare il loro parere a specifiche raccomandazioni o richiedere elementi integrativi.

tempo utile per la risposta

3.4 - Il Sindaco è tenuto a comunicare la propria determinazione sulla domanda entro 60 giorni dalla data di presentazione.

sospensione del tempo utile

3.5 - Sospendono il tempo utile per la risposta: la non corrispondenza o l'incompletezza della domanda alle prescrizioni dell'art. n. 2. In tal caso il competente Ufficio municipale comunicherà le manchevolezze riscontrate, assegnando un termine per la regolarizzazione, comunque non superiore a due mesi, trascorso infruttuosamente il quale, previo parere sommario della Commissione edile-urbanistica, la pratica verrà archiviata.

impugnativa

3.6 - Salvo questi casi, il richiedente, trascorsi 60 giorni, senza che il Sindaco si sia pronunziato, ha diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto, senza tuttavia poter dare inizio ai lavori.

## Art. 4 - Commissione Edilizia

scopo della Commissione

- Per i problemi relativi alle trasformazioni territoriali ed ambientali, alla salvaguardia dei caratteri storici, architettonici e urbanistici, allo inserimento dei nuovi interventi negli insediamenti e nel paesaggio, l'Amministrazione si avvarrà della consulenza di una Commissione Edilizia.

questioni sottoposte

- La Commissione è chiamata ad esprimere parere obbligatori ma non vincolanti nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento ed inoltre pareri facoltativi.

- Sull'interpretazione dello stesso e delle normative in materia edilizia.

- Sulle questioni di ambiente urbano o naturale del territorio comunale per salvaguardare, ricercare, valorizzare particolari caratteri.
  Il parere obbligatorio è richiesto anche per gli atti modificativi di quelli previsti dal presente Regolamento.
  La Commissione è da considerarsi aperta ad altre competenze specifiche e ad interessati per diretta fruizione e cultura che possono essere invitati dalla Commissione o dalla Amm.ne a collaborare per la soluzione di importanti problemi.

costituzione e composizione della Commissione

- La Commissione è costituita con deliberazione del C.C. ed è composta da mebri di diritto e da membri eletti dal Consiglio Com.le stesso e che durano in carica un quadriennio.
  La Commissione può essere integrata da membri a titolo consultivo.
  Sono membri di diritto:

  - Il Sindaco o un Assessore o un Consigliere Comunale da lui delegato che la presiede;
    In caso di assenza o impedimento del Presidente o di persona dallo stesso delegata a presiedere la Commissione le funzioni di Presidente sono svolte dal più anziano di età degli altri membri di diritto.
  - Il responsabile del settore Assetto del Territorio o altro funzionario da lui delegato.
  - Il responsabile del settore Lavori Pubblici del Comune o altro funzionario da lui delegato.
  - Il responsabile del servizio d'Igiene Ambientale e del Territorio dell'Unità Sanitaria Locale o altro funzionario da lui delegato.

REGIONE TOSCANA - SERVIZIO URBANISTICA

il D[illegible]
ORGAN[illegible]
(Dr. Massimo Volpi)

Sono membri eletti dal Consiglio Comunale:

- Due consiglieri comunali eletti con voti limitato ad 1.
- Un esperto in Diritto Urbanistico eletto fra i cittadini residenti nel Comune.
- Un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra ed un perito edile eletti su rose di tre nominativi designati dai rispettivi ordini professionali tra gli iscritti all'albo ed operanti prevalentemente nell'ambito territoriale del Comune di Lucca.
- Un esperto in problemi di arredo urbano eletto fra i cittadini residenti nel Comune.

Segretario relatore

- Esercita funzioni di segretario relatore della Commissione, senza diritto a voto, un dipendente Comunale del settore Assetto del Territorio, con qualifica non inferiore ad istruttore, all'uopo designato dal Sindaco, e che può farsi assistere, ove le esigenze del lavoro lo richiedano, da altro impiegato in sottordine.

Membri elettivi

- Il Commissario di nomina consiliare che cessi dallo Ufficio prima della scadenza del quadriennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del quadriennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.
I Commissari di nomina consiliare decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive.
La decadenza, su richiesta del Sindaco, è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.
I Commissari di nomina Consiliare non possono essere rieletti.
Tuttavia il Commissario eletto che sia subentrato ad altro nella seconda metà del mandato della Commissione può essere rieletto per il successivo quadriennio.

- Ai Commissari è attribuito un gettone di presenza il cui importo viene determinato dal Consiglio Comunale.

- La Commissione opera:

Competenze della Commissione

  - <u>in seduta ristretta</u> per esprimere il parere sulle opere soggette ad autorizzazione edilizia ai sensi della legislazione vigente, con esclusione degli interventi di manutenzione per i quali non è richiesto parere della C.E.
  - <u>in seduta normale</u> per esprimere il parere sugli interventi soggetti a concessione edilizia ai

Il Funzionario incaricato
ORGANIZZ... E ... ATIVO
(Dr. Massimo Volpi)

sensi della legislazione vigente e su tutti gli altri casi che non siano di competenza della Commissione ristretta.
Ai fini della suddetta distinzione, le semplici modifiche di prospetto che non determinano modifiche planimetriche nè alterazioni delle quote, sono soggette ad autorizzazione.

composizione della Commissione in seduta ristretta

- La Commissione Edilizia in seduta ristretta è composta da:

  - Il Sindaco o Assessore o Consigliere Comunale da lui delegato che la presiede.
  - Almeno due degli altri membri di diritto.
  - L'esperto in diritto urbanistico.
  - L'esperto in problemi di arredo urbano.

- La Commissione Edilizia è convocata nella residenza Municipale, di norma settimanalmente, in seduta ristretta o normale, ed ogni qualvolta il Presidente ne ravvisi l'opportunità.
  Le sedute della Commissione sia in seduta ristretta che in seduta normale sono valide con le presenze di almeno la metà più uno dei componenti con diritto di voto. I pareri vengono espressi a maggioranza assoluta dei presenti ed in caso di parità prevale il voto del Presidente.
  Il Commissario autore o comunque interessato ad un'opera o ad un intervento sottoposto al parere della Commissione, si asterrà dall'esame e dal voto e si allontanerà dalla riunione ed il verbale dovrà recarne menzione.

- La Commissione ha facoltà di invitare e di sentire l'autore di un progetto.

- I processi verbali delle adunanze verranno scritti in apposito registro, conterranno motivazioni, dichiarazioni di voto e risultati delle votazioni e verranno firmati dal Presidente e dal Segretario.
  Lo stesso parere motivato e sintetico, la data e la firma del Presidente o di un Commissario e del segretario, dovranno essere riportati anche sulla domanda.

Il Funzionario Incaricato
ORGANIZZATIVO
(Dr. Massimo Volpi)

Art. 5 - LICENZA EDILIZIA

5.1 - Il Sindaco, sentiti i pareri della Commissione edile-urbanistica e dei competenti uffici municipali previsti dall'art. 1.4, comunica al richiedente il rilascio o il diniego della licenza edilizia, con invito notificato, nel primo caso, a ritirare il relativo provvedimento presso il competente ufficio e con l'avvertenza che dalla data di notificazione del predetto invito decorrono i termini di efficacia e di decadenza della licenza edilizia.

rilascio

Qualora il Sindaco non accolga il parere della Commissione edile-urbanistica deve darne motivazione nel provvedimento di rilascio o di diniego della licenza.

La licenza edilizia, contenente le particolari prescrizioni fissate dall'Amministrazione, è corredata da una copia dei disegni approvati, debitamente vistati.

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

5.2. - Salvo particolari o diverse determinazioni da parte dell'Amministrazione, i lavori approvati con licenza edilizia devono di norma essere portati a compimento entro 36 mesi se rientrano nelle ipotesi previste dai punti 1.2.2 a 1.2.5 dell'art. 1.2 ed entro 18 mesi se rientrano nelle ipotesipreviste ai punti 1.2.6, 1.2.7, 1.2.8, 1.2.9, 1.2.10, 1.2.11, 1.1.12, 1.2.13, dell'art. 1.2 e ai punti 1.3.1, 1.3.2, 1.3.3, 1.3.4, 1.3.5, 1.3.6 dell'art. 1.3 -

durata

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

Per giustificati motivi il termine di efficacia della licenza potrà essere prolungato su proposta dell'Ufficio Tecnico, a condizione che l'interessato presenti domanda prima del termine di scadenza indicato nella licenza e che i lavori abbiano avuto effettivo inizio.

voltura

5.3 - La licenza edilizia è personale ed è valida solo per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.
Il Sindaco però procederà alla variazione di intestazione una volta accertata la legittimità di eredi o aventi causa che possono farne espressa richiesta, senza che ciò comporti modifiche nei termini di validità e di decadenza previsti nella licenza originaria.

pubblicazione

5.4 - 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.
Chiunque può prendere visione presso gli Uffici comunali, della licenza edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere conclusivo, motivato e sintetico 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.

decadenza

5.5 - La licenza decade se:
a) - entro un anno dalla data di inizio della sua efficacia non viene dato effettivo inizio ai lavori;

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

b) - i lavori risultano sospesi per più di 6 mesi.

varianti

5.6 - Le varianti al progetto originario sono soggette ad ulteriore autorizzazione, su richiesta dell'interessato opportunamente documentata. 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; in questo caso entro 45 giorni dalla data di presentazione del progetto di variante il Sindaco deve rendere nota la propria determinazione in merito.
In deroga, a quanto previsto al punto 3.1, le richieste di variante in corso d'opera saranno esaminate con carattere di urgenza.

deroghe

5.7 - Il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e sentito il parere della C.C.E.U., in seduta allargata, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente Regolamento e dalle norme 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.

Art. 6 - ESECUZIONE E CONTROLLO

6.1 - 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 nonchè 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.

responsabilità generali, direttore dei lavori, costruttore

Il committente titolare della licenza, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili, ciascuno nell'ambito delle rispettive competenze, di ogni inosservanza così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella licenza edilizia.

Il cantiere deve essere provvisto di tabellone decoroso e visibile, di misure minime 2,00 m. x 1,50 m., con la indicazione della opera e del committente-proprietario, del progettista, del direttore dei lavori, del costruttore, dell'assistente al cantiere, del numero e della data di rilascio della licenza edilizia. La licenza edilizia con la copia dei disegni approvati e timbrati dall'Amministrazione, deve essere tenuta in cantiere in perfetto stato di conservazione ad esclusivo uso di controllo.

- I lavori dovranno essere condotti con competenza e perizia nell'osservanza delle leggi

norme particolari

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

in materia e della scienza delle costruzioni nei riguardi della sicurezza e della solidità delle opere e dei mezzi d'opera.
I Tecnici comunali, che nell'effettuare sopraluoghi, constatassero manchevolezze, superficialità - se non addirittura dispregio - nell'applicazione delle predette norme sono tenuti - datone avviso ai responsabili - ad informare i competenti organi entro il cui ambito ricadessero le infrazioni riscontrate, salvo eventuali diretti provvedimenti da adottare dal Sindaco nei casi di pericolo per pubblica incolumità.
Le predette informazioni sono motivate dalla opportunità di creare rapporti di collaborazione tra pubbliche autorità ma non determinano alcuna responsabilità nei tecnici comunali addetti al controllo delle costruzioni qualora dagli stessi vengano omesse per mancata o errata conoscenza delle normative che regolano l'attività di cantieri edili e la cui osservanza rientra nella competenza di organi dello Stato o di altri enti pubblici.

buon ordine del cantiere

6.3 - Un cantiere in zona cittadina prospicente o, comunque, visibile da spazi pubblici deve essere cintato ed organizzato e mantenuto libero da materiali inutili o dannosi per tutta la durata dei lavori, con segnalazioni di pericolo e d'ingombro diurne (bande bianche e nere) e notturne (luci rosse) ad integrazione della illuminazione stradale, provvedute e gestite dal costruttore che ne è responsabile.

occupazione temporanea del suolo

6.4 - Nel caso di necessità di occupazione di suolo pubblico, deve essere fatta separata domanda

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

al Sindaco, con indicazione planimetrica dell'area da includere nel recinto del cantiere per ottenere concessione temporanea per la durata presunta dei lavori.
La concessione sarà rinnovabile di sei mesi in sei mesi e sarà soggetta a tassazione per l'area occupata ed a 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.

controllo delle opere e dei cantieri

6.5 - Le opere ed i cantieri sono soggetti al controllo da parte degli organi comunali che intervennero nelle approvazioni del progetto. Pertanto dovrà essere consentito l'accesso sia in corso d'opera sia ad avvenuta ultimazione dei lavori ed in qualsiasi momento agli incaricati dei competenti uffici.

richieste e visite per lavori edili

6.6 - Nei casi di nuova costruzione od ampliamento, il proprietario è tenuto a richiedere al Sindaco, per iscritto, quattro visite:

a) - all'inizio dei lavori per il controllo dei punti fissi di linea e livello;

b) - allo spiccato delle murature in elevazione;

c) - alla copertura dell'edificio per accertare la rispondenza della volumetria generale dell'edificio a quella del progetto approvato e per accertare, da parte dell'Ufficio di Igiene, che i sistemi di smaltimento delle acque luride corrispondano per ubicazione, dimensioni, caratteristiche, agli elaborati approvati;

d) - alla fine dei lavori per le verifiche finali, e per il rilascio della licenza di abitabilità o agibilità.

richieste e visite per lavori varii

Negli altri casi, sono invece prescritte due sole visite da richiedere come sopra:

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

a') - all'inizio dei lavori per il controllo dei punti fissi;

b') - a lavori ultimati.

Le visite indicate alle lettere a), d), a') e b') sono obbligatorie e devono essere effettuate; entro 15 (quindici) giorni dalla richiesta, quella di cui alla lettera a) e a'), ed entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta quella di cui alla lettera d) e b').

Le visite indicate alla lettera b) e c) sono facoltative.

Le misurazioni saranno effettuate a completa spesa del richiedente che fornirà altresì mano d'opera, strumenti e mezzi, e verrà steso un verbale di accertamento in duplice copia di cui una resterà in cantiere. La mancata effettuazione della visita da parte dei tecnici comunali esime il richiedente nei confronti dell'Amministrazione da eventuali responsabilità circa la ubicazione dell'opera, se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle eventuali altre inosservanze del progetto.

controlli e repressione abusi

5.7 - Ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuare 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, oppure i locali destinati a servizi nel progetto approvato, siano stati predisposti ad usi di civile abitazione, il Sindaco ordina la immediata sospensione dei

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

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 Regione, 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.

Agli effetti del comma precedente i lavori si intendono iniziati quando siano realizzate opere edili tali da prefigurare la realizzazione di un manufatto.

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

6.8 - 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. sanzioni

La inosservanza alle 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 e quanto stabilito per le sanzioni penali a norma dell'art.41 della legge 17 agoato 1942 n. 1150, sostituito

dall'art. 13 della legge 6 agosto 1967 n. 765, 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, nè di contributi o altre previdenze 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 presente regolamento, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

Art. 7 - LICENZA DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

7.1 - Per gli edifici nuovi o trasformati destinati all'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 animali, ecc., è necessaria la licenza di abitabilità o di agibilità prima che ne sia in qualsiasi modo iniziato l'uso. Ogni trasgressione è punita ai sensi di legge.

abitabilità o agibilità

7.2 - Il titolare della licenza edilizia per ottenere l'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, che per le strutture in c.a. ed a struttura metallica deve avvenire in conformità della legislazione vigente.

procedura

La visita di controllo viene effettuata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento della domanda, 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 nonchè la presenza o meno di cause di insalubrità.
La licenza di abitabilità, viene rilasciata dal Sindaco entro 45 giorni dalla data di ricevimen-

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

to della domanda, quando risultano osservate le prescrizioni contenute in quelle norme urbanistiche ed edilizie che incidono sulle condizioni di igiene e di sanità delle costruzioni e comunque non sussistano cause di insalubrità.

Qualora il Sindaco, nell'esercizio della competenza inerente al rilascio della licenza di abilitabilità riscontra l'inosservanza di norme esclusivamente urbanistiche od edilizie o, comunque, difformità dei lavori dalla licenza edilizia rilasciata, non attinenti l'igiene e la sanità, adotta i provvedimenti repressivi e di denuncia di sua competenza, secondo le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942, e successiva modificazione, facendone menzione nel certificato di abitabilità.

Art. 8 - LOTTIZZAZIONI DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO

Domanda di lottizzazione, progetto e documenti a corredo

8.1 - Chi intenda procedere a lottizzazioni di aree a scopo edificatorio deve presentare apposita domanda, in carta da bollo, al Sindaco. Qualora la area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda un atto notarile nel quale dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

Il progetto di lottizzazione dovrà essere presentato in 5 copie, redatto da ingegneri o da architetti iscritti ai relativi albi professionali e dovrà essere composto dai seguenti elaborati:

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

8.1.1 - estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località.

8.1.2 - Mappa della zona, nel rapporto almeno 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico, con l'indicazione dei servizi e delle infrastrutture esistenti o programmate.

8.1.3 - Rilievo planimetrico del terreno in scala 1:500 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro, indicazione dei caposaldi di riferimento, quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc.

8.1.4 - Planimetria generale in rapporto 1:500 indicante la rete viaria automobilistica e pedonale, con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli dei marciapiedi, delle pavimentazioni, delle illuminazioni stradali, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti e simili.

8.1.5 - Planimetria generale in rapporto 1:500 indicante la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico, la delimitazione delle aree destinate allo sport e al tempo libero, con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ad esse relative, la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle loro destinazioni.

8.1.6 - Almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro, nel rapporto almeno 1:500.

8.1.7 - Almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno 1:500.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

8.1.8 - Planimetria generale nel rapporto almeno 1:1000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, idrica, fognante) previsti a servizio della lottizzazione, con il loro dimensionamento.

8.1.9 - Una relazione generale dettagliata illustrante: l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente, le caratteristiche dei tipi edilizi ed un programma di attuazione coordinato degli edifici e delle opere di urbanizzazione, i dati tecnici - con particolare riferimento agli impianti tecnologici e ai sistemi costruttivi. La relazione dovrà altresì contenere una tabella riassuntiva 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 per ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.

8.1.10 - Norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni del lotto, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne, ecc. e di quante altre misure si intenda adottare.

8.1.11 - La proposta di convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

8.2 La proposta di convenzione deve prevedere: Proposta di convenzione

8.2.1 - la cessione gratuita delle aree occorrenti per le opere di urbanizzazione primaria e per le opere di urbanizzazione secondaria, nei limiti di cui al punto seguente;

8.2.2 - l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una 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;

8.2.3 - il termine, non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;

8.2.4 - l'impegno ad effettuare a titolo di cauzione, un deposito, in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso la Tesoreria Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari a ..... del costo presunto delle opere di urbanizzazione;

8.2.5 - 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;

8.2.6 - rimborso delle spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio ai sensi dell'articolo 8.9 del presente regolamento.

- Il Sindaco sentito il parere della ripartizione tecnica e della ripartizione assetto del territorio del Comune, sentito il parere della C.C. Procedura per l'autorizzazione della lottizzazione

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

E.U. sottopone all'approvazione del C.C. il progetto della lottizzazione e lo schema di convenzione. L'autorizzazione alla lottizzazione è rilasciata, salvo il nulla-osta regionale ai sensi....., corredata da una copia di documenti di progetto notificandola in via amministrativa al proprietario.

8.4 - L'autorizzazione per la lottizzazione ha la validità massima di 10 (dieci) anni. Può convenirsi anche un termine più breve.

Validità della autorizzazione per le lottizzazioni.

8.5 - Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono tutte quelle espressamente previste nello strumento urbanistico vigente e nelle relative norme di attuazione, nonché dalla legge 29.9.1964 n.847 modificata dalla legge 22.10.1971 n.865.
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. 1 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 della ultimazione dei medesimi.

Opere di urbanizzazione o di allacciamento a pubblici servizi. Progetti relativi. Esecuzioni. Controlli.

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

Penalità per inadempimento da parte del lottizzante

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

Svincolo della cauzione a garanzia della esecuzione delle opere di urbanizzazione

8.8 - Per la domanda ed il rilascio delle licenze edilizie per l'edificazione nell'ambito della lottizzazione, si seguono le norme contenute negli articoli precedenti del presente Regolamento.

Licenze edilizie nella lottizzazione

8.9 - Il Sindaco ha 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 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 so-

Compilazione d'ufficio dei progetti di lottizzazione

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

no 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. 8.1 e seguenti del presente Regolamento, oppure lo presentino con previsioni difformi rispetto alle norme dello strumento urbanistico vigente.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

## CAPO II - CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

### Art. 9 - ELEMENTI DI ABITABILITA'

9.1 - Sono locali di abitazione quelli in cui si svolge principalmente la vita, la permanenza e l'attività delle persone;

Locali di abitazione

A/1 - Soggiorni, stanze da mangiare, camere da letto e cucina in edifici di abitazione individuali o collettivi, privati o pubblici;

A/2 - Uffici, studi, gabinetti medici;

A/3 - Aule scolastiche, Sale di riunione o di lettura;

A/4 - Anticamere o stanze di attesa per pubblico;

A/5 - Negozi di vendita in genere;

A/6 - Bar, self-service, negozi alimentari, supermercati, ristoranti, trattorie;

A/7 - Sale di esposizione in genere senza attività commerciale;

A/8 - Locali per attività sportive e sale da gioco;

A/9 - Laboratori di preparazione, conservazione e confezionamento di sostanze alimentari;

A/10- Laboratori scientifici, tecnici o medici;

A/11- Laboratori artigianali, officine meccaniche, garages non destinati al solo parcheggio ma dove si effetuano riparazioni, controlli, lavaggio, lavanderie;

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

A/12 - Laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro;

A/13 - Magazzini dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico e scarico e pulizia;

A/14 - Depositi di sosta del prodotto finito e già confezionato, archivi;

A/15 - Ricoveri di animali da cortile limitatamente alla zona agricola;

A/16 - Stalle e scuderie limitatamente alla zona agricola;

A/17 - Porcilaie, limitatamente alla zona agricola e lontani da insediamenti edilizi;

A/18 - Industrie di vario tipo e quelle insalubri di I^ e II^ categoria per le quali sono applicabili norme particolari;

Locali non espressamente elencati verranno classificati per analogia.

9.2 - Sono locali accessori o di servizio quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

Locali accessori

S/1 - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazioni individuali o collettivi e nei complessi scolastici e di lavoro;

S/2 - Scale che collegano più di due piani;

- corridoi e disimpegni quando superano i 12 mq. di superficie o gli 8 ml. di lunghezza;
- magazzini e depositi in genere a corredo di civili abitazioni;
- autorimesse di solo posteggio;

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

- salette di macchinari che necessitano solo di avviamento e di scarsa sorveglianza (escluse caldaie);
- stenditoi, legnaie, piccoli archivi;
- servizi igienici individuali edibiti a complessi non residenziali;

S/3 - Disimpegni inferiori a 12 mq.;
- scale colleganti solo due piani;
- ripostigli o magazzini inferiori a 6 mq.
- salette macchine con funzionamento automatico.

Locali non espressamente elencati verranno classificati per analogia.

caratteristic dei locali A

9.3 - Tutti i locali di categoria A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni. Le finestre devono distribuire regolarmente la luce negli ambienti ed il rapporto minimo tra la loro superficie e quella del pavimento del locale non deve essere inferiore a 1/8.
Le minime dimensioni dei locali di cui all'art. 9.1 devono essere di mq. 12 salvo per i locali soggetti a regolamentazioni specifiche.
Le altezze minime nette sono così stabilite per le seguenti categorie:

A/1 - A/15..... mt. 2,70
A/2 - A/4 ..... mt. 2,50;
A/3 - le altezze sono fissate da norme specifiche;
A/6 - A/10 - A/11 - A/13 ..... mt. 3,00;
A/7 - A/14..... mt. 2,50;
A/8 - A/12 - A/18 ..... mt. 4,00;
A/9 - A/16..... mt. 3,50;
A/15- A/17..... mt. 2,20.

cucine in nicchia

In piccole unità di abitazioni individuali la cucina può essere ammessa in nicchia se in un locale aperto su altro locale regolamentare di almeno mc. 24 e non esista ne' parete ne' infisso tra loro, sia munita, oltre che di canna fumaria, o di finestra propria o di canna di aspirazione indipendente di 250 cmq. di sezione netta.

caratteristiche dei locali S

9.4 - I locali di categoria S/1 e S/2 possono ricevere aria e luce anche da spazi esterni equiparabili a cavedi. Il rapporto finestra pavimento potrà scendere ad 1/12 con minimo assoluto di mq. 0,5. Le minime dimensioni planimetriche saranno solo funzionali.

I locali S/1 saranno consentiti di altezza minima netta di ml. 2,40 e non possono avere accesso diretto da locali di catg. A, ma sempre da disimpegni comuni, salvo il caso di unità edilizia (appartamento, complesso uffici, albergo ecc..) con più servizi igienici di cui uno abbia le caratteristiche precedenti e gli altri accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti.

I locali S/2 e S/3 sono consentiti di altezza minima netta di ml. 2,2 e per le cantine e i garages individuali ml. 2,10. Se di altezza netta superiore a ml. 2,5 agli effetti della classificazione dei piani di cui all'art. 98 e della valutazione dei volumi di cui all'art. 10.1/g., verranno considerati di catg. A. - I locali di catg. S/3 sono consentiti senza aria e senza luce diretta.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

impianti speciali

9.5 - La normativa relativa all'aereazione e illuminazione dei locali di cui ai precedenti punti 9.3 e 9.4 può essere modificata per l'adozione di impianti speciali di aereazione e di condizionamento la cui esecuzione venga affidata a ditta specializzata. In tal caso alla domanda di licenza verrà allegato uno schema d'impianto e prima del rilascio della licenza verrà presentato un progetto esecutivo e dettagliato dell'impianto che dovrà essere approvato dall'Ufficiale sanitario. Questi effettuerà o demanderà anche il collaudo dell'impianto prima del rilascio dell'abitabilità.
Per locali di categoria S in particolare tipi di edifici (e per le camere oscure di cui al seguente art. 11.10), con procedimento di verifica e di attuazione analogo al precedente, potranno essere consentite canne interne di ventilazione. Queste saranno aperte in sommità ed alla base direttamente fino all'esterno dell'edificio per attivazione del tiraggio naturale e pulizia e comportano una tubazione di richiamo di aria esterna all'interno di ogni locale areato. Dimensionamento e caratteristiche costruttive previo parere dell'Ufficiale Sanitario.

soffitti non orizzontali

9.6 - Nel caso di soffitti non orizzontali ma di qualsiasi forma di inclinazione, per la determinazione dell'altezza media ci si atterrà alla media delle altezze che dovrà risultare uguale ai minimi consentiti (8/3-4) e con minimo assoluto di mt. 2,20 per i locali di catg. A;

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

locali interrati

9.7 - Piani il cui pavimento sia a quota inferiore del marciapiede del terreno circostante - se opportunamente areato - possono essere utilizzati per locali di catg. S e di catg. A/7, A/8, A/14 - catg. A.
L'areazione potrà essere assicurata oltre che da sistemi meccanici (9.5) anche da finestre aperte in intercapedini (13.3). Vi potranno trovare posto anche locali di catg. A/1 purchè l'altezza netta dei locali al finito sia al minimo di ml. 3, che la quota del soffitto sia in media ml. 1,5 più alta della media quota del terreno e che esista intercapedine con larghezza pari almeno ad un terzo dell'altezza con cunetta 30 cm. sotto la quota del pavimento finito interno per tutta la lunghezza delle pareti esterne, che il pavimento posi su un vespaio areato e che la falda freatica, o la quota di piena della fognatura sia dimostrata inferiore al piano di posa del vespaio (11.3 - 13.3)

classificazione dei piani

9.8 - Sono piani abitabili quelli in cui si trovano anche se in misura parziale, locali di catg. A e S/1.
Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano locali di catg. S/2 o S/3.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

Art. 10 - Volumetria e distanza tra i fabbricati.

10.1 - a) HF = altezza di ogni fronte è data dalla differenza tra la più bassa delle due quote:

parametri edilizi

a) media del marciapiede o del terreno
a') piano calpestio del piano abitabile più basso;
e la più alta delle due quote:
b) bordo superiore della linea di gronda oppure media dell'inclinazione delle coperture;
b') soffitto oppure media dell'inclinata di soffitto dell'ultimo piano abitabile (vedi grafico N° 1).

b) H = l'altezza di un edificio è data dalla maggiore delle altezze di cui al punto a).

c) hl = altezza di un piano o di parte di un piano abitabile è la differenza di quota tra il piano calpestio del piano considerato e quello del piano superiore.

d) su = superficie utile di un piano abitabile e la sua superficie lorda compreso vani scale e ascensori, corpi aggettanti e balconi se delimitati lateralmente da chiusure. Porticati di uso pubblico e logge fino alla profondità di ml. 2 non vengono conteggiati.

e) sc = superficie coperta di un edificio, è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come terrazzi aperti e sporti di gronda delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

f) SU = superficie utile di un edificio è data dalla somma delle su dei diversi piani abitabili.

g) V = volume di un edificio è dato dalla somma dei prodotti delle superfici utili per le altezze lorde dei diversi piani o parti di piano abitabili o agibili ossia $V = \sum (hl' \times su')$.

10.2 - Quando non esistono disposizioni in contrasto in virtù di leggi o di norme urbanisti-

criterio di visuale libera

IL SEGRETARIO COMUNALE

che, le distanze tra edifici diversi, tra le varie parti di uno stesso edificio, tra edifici e confini di proprietà e gli spazi chiusi o in parte chiusi tra edifici diversi (centro storico e zone A di cui all'art. 2 del D.M. 2.4.1968 N° 1444 in genere) saranno regolati dal "Criterio di visuale libera" seguente: ogni fronte o porzione di fronte finestrata di ogni edificio comporta una zona libera inedificabile, da considerarsi minimo di distanza anche verso i confini di proprietà, la cui profondità ortogonale alla parete è 0,4 × Hf (10.1) con minimo di ml: 3 qualunque sia l'Hf ed il tipo di parete, (vedi grafico N° 2).

angoli interni

Le zone di visuale libera non possono mai sovrapporsi salvo il caso di pareti formanti angoli compresi tra 80° e 180°, (vedi grafico N° 3).
Nel caso di angoli inferiori a 80° le zone di sovrapposizione delle visuali libere devono essere considerate cavedio per cui delle relative pareti dovranno aprirsi soltanto locali di catg. S(9.2) (vedi grafico N° 3).

angoli esterni

Le zone di visuale libera agli angoli esterni degli edifici vengono raccordate con inclinate a 45° sulla metà della proiezione d'angolo.
Tali inclinate stabiliscono anche i limiti degli avvicinamenti angolari di edifici diversi (vedi grafico N° 4).

confini di proprietà

Nel caso che le zone di visuale libera relative a prospetti verso confini di proprietà non corrispondano ai confini medesimi, è ammesso l'accordo tra confinanti onde rendere reciprocamente inedificabili le zone predette iscrivendo nei modi di legge la servitù, (vedi grafico N° 5), da estinguere alla demolizione degli edifici.
All'atto di una richiesta di licenza edilizia è consentito allegare un accordo preliminare che dovrà essere perfezionato ed esibito prima del rilascio della licenza

rientranze

Il criterio di visuale libera non si applica nel caso di rientranze in edifici dalle cui pareti vengono aperte solo locali di catg. S (9.2) se la profondità risulta minore di 2 volte la larghezza P<2l (vedi grafico N° 7) e nel caso di rientranze dal

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

le cui pareti vengono arcati locali di qualsiasi categoria (A o S) (9.1 - 2) qualora la profondità sia inferiore alla metà della larghezza $P < \frac{1}{2}$ (vedi grafico N°8).

aggetti

Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente anche con grigliati sono soggetti al criterio di VI nei riguardi di confini di proprietà e di edifici prospettanti.

Inoltre non devono costituire limitazioni di visibilità laterale per gli edifici contigui e finitimi.

Pertanto devono distare in proiezione orizzontale almeno ml. 3 assoluti o in media in caso di pareti inclinate.

Tale distanza viene ridotta a ml. 1,5 in caso di balconi aperti il cui aggetto non superi ml. 1 (vedi grafico N° 9), fermi restando i disposti del D.M. 2.4.1968 n.1444 circa le distanze tra fabbricati nelle varie zone omogenee di cui all'art. 9 del citato D.M. -

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe [illegible])

Art. 11 - Prescrizioni d'igiene.

11.1 - Nella progettazione di complessi edilizi in cui si svolge la vita e l'attività delle persone ed in particolare modo nelle abitazioni, l'orientamento deve essere cura primaria. Ogni unità abitativa deve avere doppio orientamento, almeno angolare. Nel caso di appartamenti di un unico locale e servizi, almeno una finestra deve aprirsi nel settore est-sud-ovest.

orientamento

11.2 - Terreni che abbiano servito da deposito immondizie, letame o qualsiasi altro materiale inquinante sono inadatti a costruzioni di qualsiasi tipo se non dopo aver adottato provvedimenti di risanamento ritenuti idonei dall'Ufficio igiene comunale. Terreni esposti all'infiltrazione di acque sotterranee o superficiali devono essere drenati previo progetto da approvare dall'Ufficio igiene.

salubrità del terreno

11.3 - Le murature d'ambito di qualsiasi edificio devono essere isolate da stratificazioni orizzontali impermeabili poste al di sopra del piano di campagna e al di sotto del piano di calpestio interno.
Locali di catg. A.1 - A.2 - A.3 - A.4 (9.1) devono avere il piano di calpestio staccato dal terreno a mezzo solaio o a mezzo di vespaio areato con almeno cm. 40 di vuoto tra terreno battuto e intradosso piano di calpestio.
Gli altri locali di catg. A e S (9.1-2) possono essere ammessi su vespaio di ciottolo di almeno cm. 25 di spessore.

isolamento dell'umidità

11.4 - Le murature esterne, le coperture, i tratti di solaio, di calpestio o di soffitto a contatto con l'esterno di locali di catg. A.1 - A.2 - A.3 - A.4 - e S.1 (8.1 - 2) devono possedere una resistenza termica minima R = 1 dove $R = \sum \delta^1/\lambda^1$ essendo $\lambda$ 1 lo spessore dei materiali e $\lambda$ 1 il coefficiente di conducibilità degli stessi.

isolamento termico

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

11.5 – Sempre per locali di catg. A.1 - A.2 - A.3 - A.4 e S.1 (8.1 - 2) si richiedono minimi di isolamento acustico secondo norme G.E.S.C.A.L.
I solai tra unità diverse dovranno assicurare un livello minimo di trasmissione dei rumori di calpestio non superiore a 70 DB per frequenze tra 100 e 3.000 Hz..
Pareti esterne e copertura dovranno garantire un isolamento non inferiore a 45 DB per frequenze tra 100 e 3.000 Hz.
Pareti interne divisorie tra unità diverse e tra unità locali di uso comune (scale, ascensori, atri ecc.) dovranno dare un isolamento non inferiore a 45 DB sempre alle stesse frequenze.
In locali di lavoro (uffici, officine, sale di riunione ecc..) di cui una dimensione planimetrica superi i ml. 10 sono richiesti requisiti di assorbimento acustico onde non superare limiti ammissibili di rumorosità (40-60 phon).

isolamento fonico

11.6 – Ogni unità edilizia di abitazione deve essere fornita da almeno un impianto di W.C., lavabo, doccia e lavello, tutti a chiusura idraulica, e da almeno una canna fumaria (o di ventilazione).
In caso di uffici, negozi, laboratori, studi ecc.. è obbligatorio un impianto di servizi igienici i quali possono essere consentiti comuni a diverse unità, in numero proporzionato agli utenti divisi per sesso e dotati di antilatrina areata con i lavabi.

servizi igienici minimi

11.7 – Edifici con utilizzazione idriche ad altezza superiore a ml. 15 possono essere dotati di apparecchi di sollevamento idrico (autoclave) anche se il prelievo viene effettuato dall'acquedotto comunale.
Nelle zone prive di acquedotto l'acqua per uso domestico può essere prelevata da pozzi privati la cui acqua deve essere dichiarata potabile dall'ufficio d'igiene.

rifornimento idrico

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

fognature nere

11.8 - Gli scarichi delle acque nere di ogni edificio complesso edilizio devono essere convogliate a mezzo di unico sifone ispezionabile a chiusura ermetica all'innesto della fognatura.
In mancanza di questa si dovrà provvedere un impianto di depurazione biologica da presentare in progetto dettagliato e da approvare dall'ufficio d'igiene che ne verificherà l'esecuzione a regola d'arte.
In tale caso dovrà essere precisato il destino finale dello effluente dell'impianto di depurazione.
Quando la natura del terreno lo consente è permessa la dispersione delle acque luride mediante pozzo perdente o subirrigazione.
Tutte le tubazioni delle acque nere saranno dotate di canalizzazioni di ventilazione primaria e secondaria prolungate e aperte sulla copertura dell'edificio.

fognatura bian

11.9 - Le acque meteoriche provenienti da cortili, spazi aperti di qualsiasi genere ed eventualmente dalle coperture, e solo da esse, degli edifici saranno smaltite a mezzo di una rete di fognatura che o potrà innestarsi nella fognatura così da costituirne lavaggio, oppure potrà essere avviata a mezzo di canalizzazioni verso la campagna, oppure potrà avvalersi di pozzi perdenti.
In ogni caso non dovrà mai invadere suolo stradale o pubblico.

camere oscure

11.10 - Camere oscure o laboratori scientifici senza areazione diretta devono essere ventilati con doppia canalizzazione, una di presa diretta dall'esterno ed una di evacuazione forzata o no ma tale da assicurarne almeno 5 ricambi di aria ogni ora.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

depuratori di fumi

11.11 - Impianti di riscaldamento a servizio di complessi edili o di industrie alimentati da olio combustibile dovranno essere dotati di canne fumarie corredate di depuratori di fumo le cui caratteristiche tecniche saranno prescritte dall'ufficio d'igiene.

raccolta immondizie

11.12 - Ogni edificio deve essere dotato di uno spazio di raccolta immondizie facilmente accessibile dai mezzi di raccolta, opportunamente dimensionato ai fabbisogni, schermato alla vista da spazi pubblici o comuni, e costituito da materiali facilmente lavabili e disinfettabili.

Art. 12 - Prescrizioni antincendio e diverse

coperture sol e pareti

12.1 - Nel mentre si richiama in linea generale l'osservanza della legislazione vigente in materia, si stabilisce che edifi

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

ci di nuova costruzione di altezza superiore a ml. 9 devono avere strutture orizzontali (solai) e di coperture incombustibili.
In ogni caso i solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di materiali combustibili ecc.. devono essere di cemento armato; ~~e~~solai misti in laterizio e c.a. devono essere protetti inferiormente da una soletta retinata di 4 cm. di spessore~~)~~.
Sono vietati pareti divisorie in materiali combustibili salvo si tratti di divisorie mobili aventi carattere d'infisso.

12/2 - La struttura portante delle scale interne in edifici collettivi, deve essere in cemento armato o di materiale di analoghe caratteristiche di resistenza al fuoco. Strutture diverse saranno consentite soltanto per edifici unifamiliari o per scale di collegamento interno solo tra due piani. Le pareti di chiusura del vano scala e del vano corsa degli ascensori devono essere sempre in muratura piena, laterizia o di calcestruzzo di cemento. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale, in edifici residenziali, al servizio di più di due piani dovrà essere non inferiore a ml. 1,10. Tale larghezza, se il fabbricato non sia servito da ascensore, dovrà essere aumentata di cm.10 ogni due piani serviti oltre ai primi due. Ogni scala in edifici fino a 7 piani abitabili, può servire fino ad un massimo di 500 mq. di superficie coperta per piano, ma mai più di quattro unità di abitazione piano

scale ed ascensori

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

12/3 - In edifici di altezza superiore a 7 piani una scala non potrà servire più di mq. 400 di superficie coperta; quelle eventuali ulteriori non potranno servire più di mq. 300 o frazione. In questi casi, la scala dovrà essere del tipo a tenuta di fumo, e cioè: il vano scala non deve comunicare con i varii piani se non attraverso l'esterno (balconi o logge) salvo che il piano terreno, dove potrà comunicare direttamente con l'atrio, purchè in questo non vi siano altri accessi che la guardiola del portiere; tutte le porte devono essere resistenti al fuoco, a chiusura automatica ed apribili verso l'esterno del vano scala e se a vetri munite di vetri retinati o temperati; pannelli in vetro cemento nelle pareti di ambito della scala saranno ammessi solo se di tipo ad alta resistenza ed a camera d'aria; qualora la scala prosegua al di sopra delle porte dell'ultimo piano abitabile dovrà essere prevista una apertura sempre libera di almeno mq. 1 oppure chiusa da infisso metallico apribile a comando dal piano terreno.

scale e ascensori e bocche antincendio in edifici alti

Sempre nel caso di edifici alti più di 7 piani abitabili, anche i vani corsa degli ascensori devono avere ognuno, al di sopra delle portelle ai piani, una finestra di mq. 0,4 con le stesse caratteristiche di quelle delle scale.

Ogni scala, in edificio superiore a 7 piani, sarà fornita a piani alterni di una bocca antincendio (45 U.N.I.).

:/4 - Le canne fumarie devono essere costituite di materiale idoneo e resisten-

canne fumarie

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

te al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti. Quando sono prevedibili temperature particolarmente elevate, si dovranno proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento a chiusura: in questi casi sono da evitare i contatti con vani d'ascensore.

12/5 - Le uscite dalle autorimesse, pubbliche o private, verso spazi pubblici devono essere segnalate. Fra le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema ecc..) e le uscite di autorimesse, deve intercorrere una distanza minima di almeno ml. ~~10 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 dall'autorimessa è costituita da una rampa, questa non deve superare la pendenza del 25%, e tra l'inizio della livelletta inclinata ed il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno ml. 4 di profondità.

uscite e rampe dalle autorimesse

12/6 - Ascensori - montacarichi - impianti elettrici - impianti termici - garages - depositi di materiali infiammabili sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche di speciali 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.

legislazioni particolari

12/7 - Tutti i complessi edilizi di abitazione individuale e collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, gli studi ecc.. non provvisti di portineria

cassette per corrispondenza

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

dovranno attrezzare in prossimità dell'ingresso delle cassette per corrispondenza di dimensione idonea a raccogliere gli oggetti postali comunemente ricevuti dagli utenti.

Art. 13 - Esterno delle opere.

13.1 - Oltre all'ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende o del Comune stesso, la Autorità Comunale deve intervenire ad obbligare l'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici.

manutenzione

Qualora fossero rilevati abusi o trascuratezze, l'Autorità Comunale su parere della Commissione edile-urbanistica potrà richiedere rimozioni, ripristino o modifiche a salvaguardia del decoro e del

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

buon ordine. In caso di rifiuto o di inadempienza, il Comune potrà provvedere di autorità a spese dell'interessato.

intercapedini

13.2 - In caso di realizzazione di intercapedini per areazione e isolamento di locali seminterrati e sotterranei (8/7), che vengono sempre raccomandate, il Comune cederà, se necessario, la striscia di terreno pubblico occorrente riservandosi la facoltà di usarlo per passaggio di tubazioni, cavi od altro, e purchè siano lasciate completamente libero ad eccezione dei sifoni (10/8). Le griglie di areazione saranno aperte sul marciapiede o nei portici e dovranno presentare resistenza alla ruota di automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

marciapiedi e porticati

13.3 - I marciapiedi, gli spazi pubblici di pubblico passaggio ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Autorità Comunale a spese dei proprietari. Anche l'illuminazione dei portici sarà convenuta con l'Autorità Comunale ed eseguita a spese dei proprietari. Ma la manutenzione degli uni e dell'altra sarà a carico del Comune (legge urbanistica Art/40).

E' prescritto l'adozione di parapetto o comunque di opere di riparo per aree cortilive, altane, ballatoi, rampe e terrazze che prospettino su piani posti ad una quota inferiore di 50 cm. ed oltre.

zoccolature

13.4 - Le parti basamentali degli edifici dovranno presentare caratteristiche di re-

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

sistenza all'usura ed alla umidità. Nel centro urbano e nelle zone residenziali su strada fino ad un minimo di ml. 2,40 di altezza, nelle altre parti degli edifici ed in altre zone fino alla quota minima di ml. 0,60. Non sono ammessi intonaci di qualsiasi tipo, ma materiali che abbiano requisiti analoghi a quelli a faccia vista. I pilastri dei portici e gli zoccoli dei muri di recinzione e cancellate dovranno avere le stesse caratteristiche.

elementi aggettanti

13.5 - Nessun aggetto superiore a cm.10 potrà essere ammesso, sotto la quota di ml.3,50 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio anche per parti mobili di infissi. Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno, questi dovranno essere opportunamente arretrati. Parti aggettanti come bow-windows, balconi e pensiline in edifici a filo strada non saranno consentiti al di sotto di ml. 3,50 dalla quota marciapiedi, e non oltre il limite del marciapiede.

segnalazioni pubbliche

13.6 - Il Comune per ragioni di pubblico interesse collocherà, previo avviso agli interessati, sui muri esterni di fabbricati di qualsiasi natura, indicazioni stradali, numeri civici, apparecchi relativi ai servizi pubblici ecc.. senza contraddire però a quelle norme di ordine visivo richiamato al 12/2.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli e di provvedere alle eventuali spese per il

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

loro ripristino nel caso che per fatti a loro imputabili venissero rimossi, danneggiati o distrutti.

Arredo urbano

13.7 - L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari ecc., è subordinata ai sensi dell'art. 1.3 a licenza da parte del Sindaco.
Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare, nonchè di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico o paesistico.
E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che possa nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini.
L'installazione dovrà essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.
Le vetrine e le mostre dei negozi lucchesi della fine dell'800 e dei primi decenni del '900, che costituiscono in più di una strada del Centro storico una componente fondamentale dell'arredo urbano e fanno parte integrante del significato della strada, dovranno essere conservate a cura dei proprietari. Per l'individuazione e l'elencazione di questi, come degli altri e

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

lementi di arredo da conservare, il Centro Studi di Consulenza e l'Ufficio Comunale per la conservazione del patrimonio storico-artistico cittadino (vedi art. 21) avranno cura di compilare, entro due anni dalla loro istituzione, un elenco, con le relative motivazioni, da trasmettere per conoscenza ai proprietari e alla Soprintendenza ai Monumenti.

tubazioni

13.8. - Tubazioni da fumo o di ventilazione, o del gas, telefoniche, ecc. non devono essere visibili dalla strada nelle zone residenziali, e nelle zone A di cui all'art. 1.3, se non al di sopra della ~~copertura, con sola~~ esclusione di canne fumarie per caminetti od altro, che facciano composizione d'insieme ed abbiano un preciso carattere architettonico.

coperture

13.9 - Le coperture, anche se ritenute non visibili dagli spazi pubblici, devono essere considerate elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione dovrà rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi delle facciate e delle coperture stesse. Per le zone A di cui all'art. 1.3 il manto di copertura dovrà essere costituito da coppi ed embrici alla "Toscana" o da pavimentazioni in cotto, nel caso di terrazze. Saranno ammesse, nelle falde delle coperture e per determinare una definitiva forma architettonica, piccole logge coperte o altane. Tutti gli elementi al di sopra della linea di gronda, devono essere contenuti in inclinate di 30° sullo orizzontale per tutti i tratti di fronte,

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

sia interni che su strade.

gronde pluviali

13.10 - Le copertura di qualsiasi natura devono essere munite di efficiente sistema di raccolta delle acqua meteoriche ed in caso di pluviali esterni su pareti al filo strada questi devono essere internati nelle murature alla quota di ml. 2,40 nelle zone urbane e residenziali. Negli altri casi la parte terminale sarà realizzata con materiale indeformabile.
In caso di deperimento, le riparazioni delle gronde e dei pluviali devono essere immediate da parte dei proprietari.

tende aggettanti

13.11 - Quando non nuocciano al libero transito o non impediscano la visuale in danno dei vicini il Sindaco può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a m. 2,20 dal marciapiede o dalla strada.
Sono vietate le appendici verticali anche in tele o in frangia che scendano al disotto di m. 2,20 dal suolo.

stemmi lapidi ecc.

13.12 - Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato, spostato o comunque modificato senza la pre-

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

ventiva autorizzazione del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai monumenti.

Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, il Sindaco potrà prescrivere che gli oggetti su menzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

Il Centro Studi di Consulenza (di cui all'art. 20) e l'Ufficio Comunale per la conservazione del patrimonio storico artistico avrà cura, entro due anni dalla sua istituzione, di formare un elenco di tali elementi da tutelare e conservare.

antenne radio e TV.

13.13 - Nel caso di edifici a più appartamenti o in cui comunque possano essere installati più apparecchi radio o televisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Le antenne radio o televisive dovranno comunque essere disposte di preferenza nelle parti interne delle coperture; è facoltà del Sindaco di ordinare una diversa collocazione per antenne disposte in modo da compromettere le visuali panoramiche o che possano nuocere al pubblico interesse o godimento.

Sono comunque vietate le discese dalle antenne mediante cavi volanti.

prescrizioni

13.14 - La recinzione dei lotti, salvo diverse prescrizioni delle Norme Tecniche per l'attuazione degli strumenti urbanistici o prescri-

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

zioni specifiche, non è obbligatoria.
Ove i proprietari intendano procedere a recinzione, questa, oltre alle norme di Codice Civile, se disposta lungo una strada, dovrà rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richieste, in base alle norme vigenti, dall'ente proprietario della strada e dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.
Inoltre i cancelli d'ingresso su qualsiasi strada pubblica, ove consentiti, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un'automobile in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
Le recinzioni potranno essere costituite da siepi di qualunque essenza; da reti metalliche e fili di ferro zincato purchè siano, almeno verso l'esterno, ricoperte da siepi di qualunque specie vegetale; da cancellate o da muri.
E' fatto divieto di effettuare aperture nei muri di recinzione in pietra esistenti nelle zone A di cui all'art. 1.3, salvo diversa prescrizione dello strumento urbanistico vigente.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simi)*

## Capo III - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO

### 14 - OPERE IN CORSO D'ESECUZIONE ED ESISTENTI.

opere autorizzate

14.1 - Al momento dell'entrata in vigore del presente regolamento le opere che fossero già state autorizzate in base alle regolamentazioni fino allora vigenti e non fossero ancora in corso d'esecuzione non saranno soggette alle nuove disposizioni purchè l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della licenza rilasciata e i lavori ultimati entro tra anni dall'inizio.

opere indecorose

14.2 - Qualora si riscontrino situazioni inadeguate alle fondamentali esigenze di decoro e d'igiene, il Sindaco dovrà avvalersi del 2° capoverso dell'art. 13 del T.U. delle leggi sanitarie per eliminare tali inconvenienti ricorrendo, se del caso, anche a procedimento d'autorità a spese del proprietario, o a dichiarazione di inabitabilità di edifici.

Se un edificio o qualsiasi manufatto, compresse le strade private o una costruzione di qualsiasi genere è indecorosa, antigienica o in condizioni di incerta stabilità, il Sindaco può ordinarne il restauro e la demolizione parziale o totale e, ove ciò non sia in contrasto con le previsioni di P.R.G., autorizzarne la costruzione ex novo.

pericolo tem

14.3 - Nel caso che fosse temuta l'incolumità delle persone e delle cose, il Sindaco dopo le constatazioni dell'ufficio tecnico, ingiungerà al proprietario i necessari provvedimenti ed in caso di inadempienza provvederà immediatamente ai sensi del T.U. legge Comunale e Provinciale.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

Art. 15 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

15.1 - Entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento devono essere controllate, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni di occupazione di aree pubbliche nel territorio comunale, concesse in base a precedenti disposizioni, al fine di renderle non contrastanti col pubblico decoro.

concessioni di occupazione di suolo pubblico

15.2 - I depositi di materiali accatastati o alla rinfusa attualmente esistenti nelle zone residenziali e nelle zone A, entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere eliminati.

depositi materiali

15.3 - Negli edifici esistenti le canne fumarie senza le tubazioni prescritte all'11.4 e che lasciano evidenti tracce all'esterno degli edifici, devono essere abolite o sostituite con canne regolamentari entro il termine massimo di due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

canne fumarie

15.4 - Negli edifici esistenti sulla cui copertura siano installate più antenne per radio e televisori, entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento i proprietari dovranno uniformarsi alle prescrizioni dell'articolo 12.14 provvedendo alla sostituzione delle antenne individuali con un'unica antenna centralizzata.

antenne radio T.V.

Art. 16 - CENTRO STUDI DI CONSULENZA

16.1 - Data la delicatezza della situazione generale dell'ambiente lucchese e la degrada-

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

Il Centro Studi di consulenza avvierà ricerche, documentazioni e rilievi sistematici utili per la redazione di piani di sviluppo, di restauro e particolareggiati; se del caso suggerirà provvedimenti contingenti e valuterà l'opportunità degli interventi e delle iniziative che verranno via via sottoposte all'Amministrazione ed infine promuoverà un'opera di orientamento e di informazione al fine di rendere più stretti i rapporti tra iniziativa privata e l'Amministrazione stessa, tra cittadini e programmatori in relazione alle problematiche ed alle finalità dell'azione urbanistica e della difesa ambientale.

Art. 17 - INOSSERVANZA DEL REGOLAMENTO

17.1 - La non osservanza o infrazione delle norme del presente regolamento durante l'esecuzione anche se comporti più gravi ed ulteriori sanzioni, è soggetta all'applicazione delle ammende stabilite dalla legislazione vigente in materia (vedi art. 6.7) -

Art. 18 - ENTRATA IN VIGORE ED APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO

18.1 - L'entrata in vigore del presente regolamento resta subordinata, ai fini della reale applicazione dello stesso, all'adeguamento degli organici dei competenti uffici comunali; dovrà in ogni caso avvenire entro il 31 gennaio 1976, salvo ulteriori atti necessari ai fini della definitiva approvazione.

18.2 - L'applicazione e la vigilanza sulla applicazione del presente regolamento spetta al Sindaco e all'Assessore all'uopo incaricato, che potrà svolgere la necessaria opera di vigilanza anche a mezzo di servizi comunali.

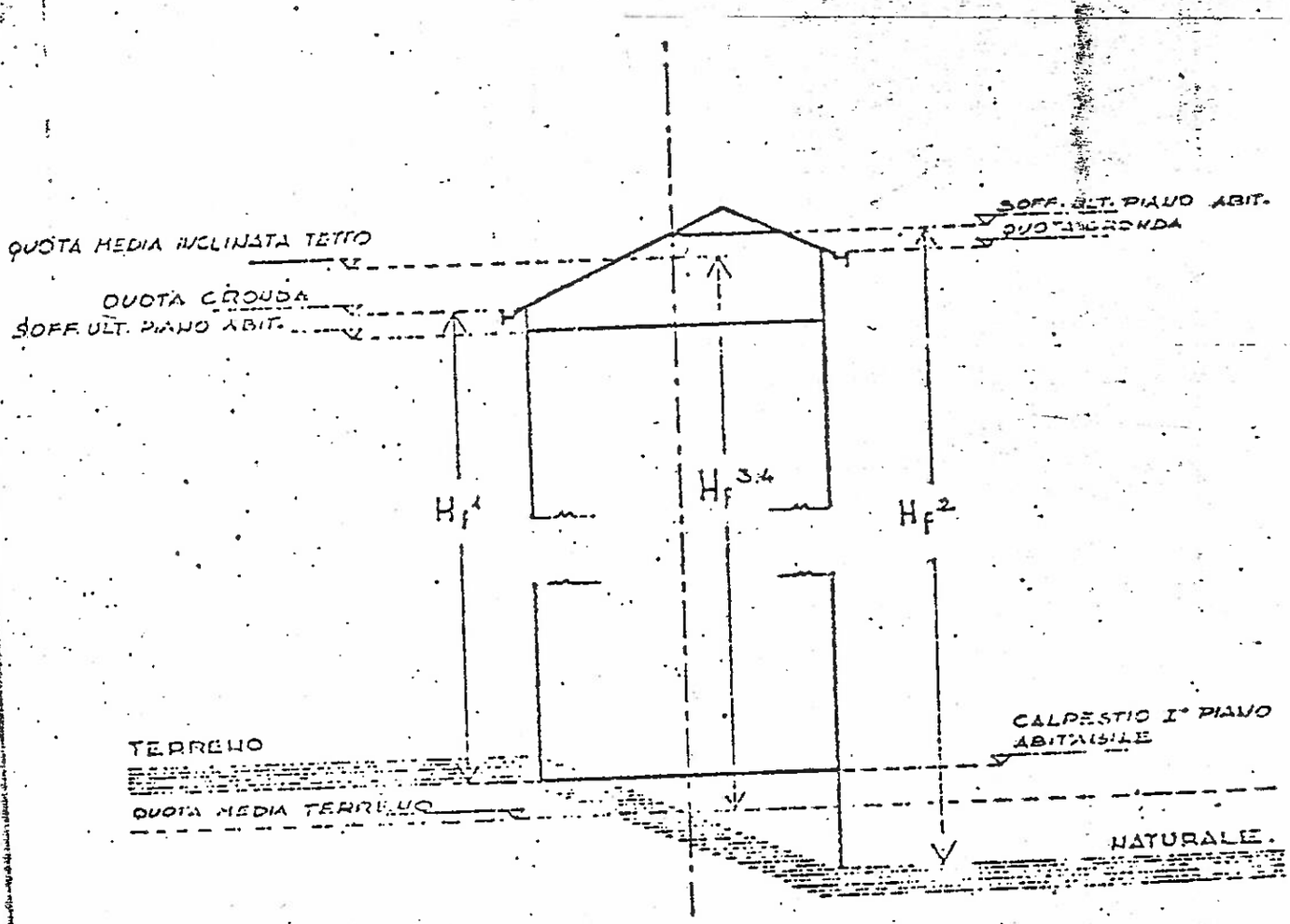
IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

zione che caratterizza buona parte dell'edi
lizia del tessuto urbano specialmente nei
confronti dell'ambiente storico e naturale,
necessitano non sporadiche iniziative ma
urgenti e sistematiche formulazione di pro
grammi interessanti intere zone cittadine
o paesaggistiche. In tal senso viene isti-
tuito un Centro Studi di Consulenza. A ta-
le istituzione saranno chiamate personalità
di chiara fama per cultura ed esperienza
in materie storico-sociali, urbanistiche,
artistiche e naturalistiche edotti in par
ticolare modo sulla situazione lucchese.
Questo organismo affiancherà l'ufficio tec-
nico comunale nel lavoro di organizzazio-
ne di una nuova procedura in materia ter-
ritoriale, urbanistica ed edile e getterà
le basi per un Ufficio comunale per la con
servazione del patrimonio storico artisti-
co cittadino.
L'Ufficio comunale per la conservazione
del patrimonio storico-artistico cittadino,
dovrà avvalersi dell'opera di un grafico,
esperto in problemi di arredo urbano, per
tutto quanto inerente a tale materia, ri-
guardi l'attuazione e l'adeguamento alle
norme del presente Regolamento Edilizio.
Secondo le prescrizioni dei Piani Parti-
colareggiati del Centro Storico e delle di
sposizioni del Centro Studi di consulenza,
tale ufficio potrà coordinare queste ope-
razioni attraverso l'istituzione di com-
parti o zone che dovranno risultare inqua
drate nei dispositivi urbanistici di attua
zione della città.

IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

GRAFICO N° 1
Art.19/1

Valutazione altezze

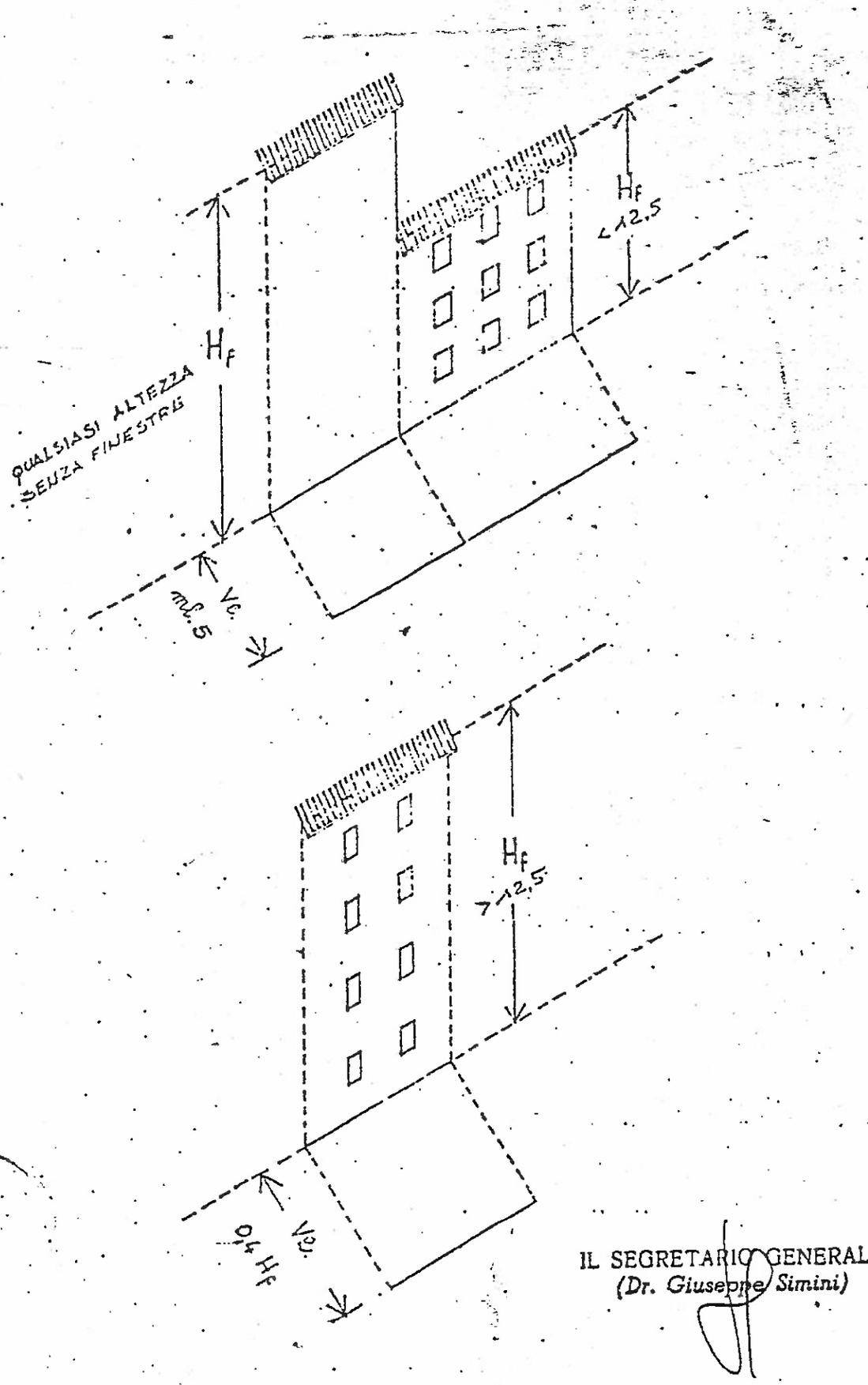



AGLI EFFETTI DEL VOLUME $H = \dfrac{H_f^1 + H_f^2 + H_f^3 + H_f^4}{4}$

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

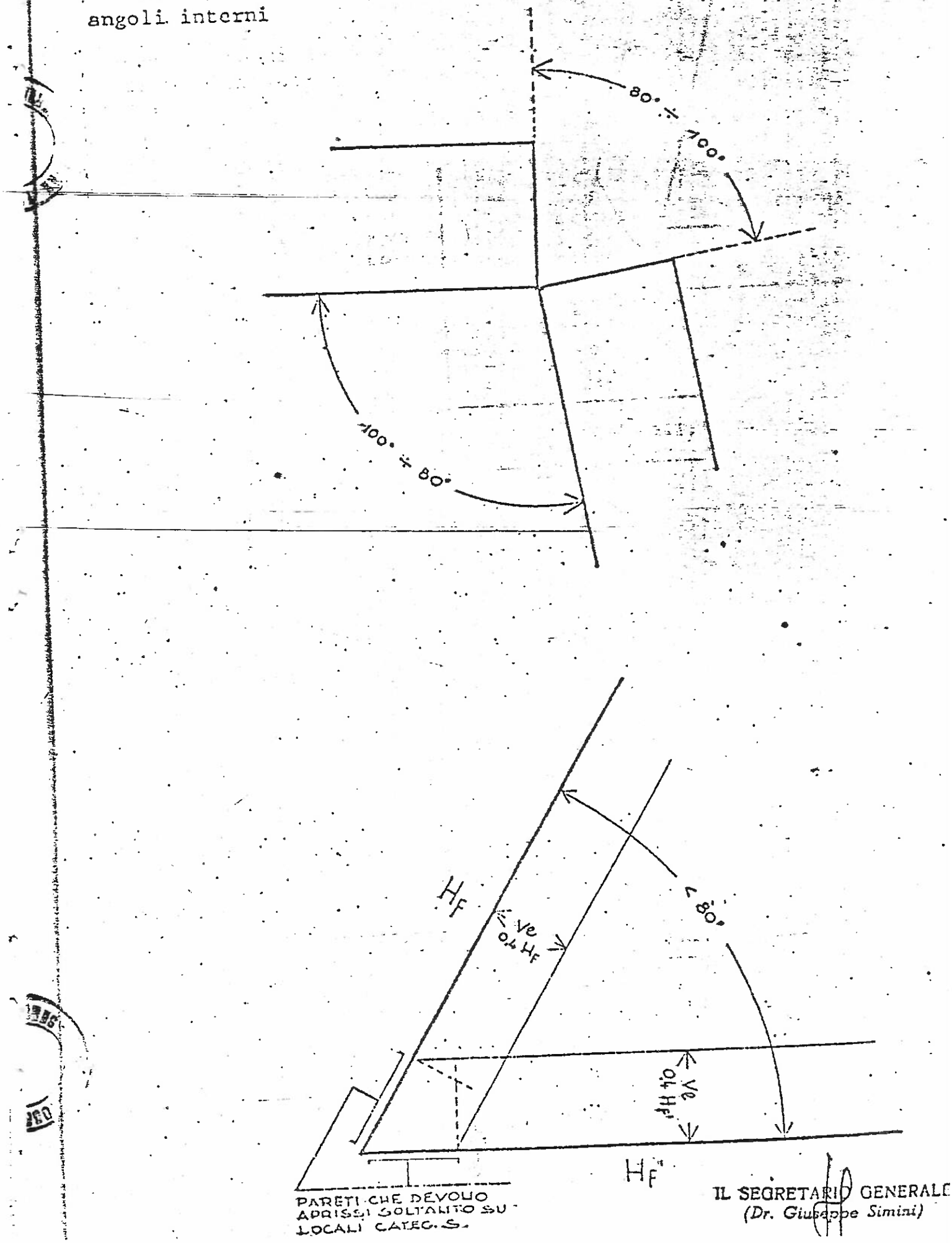
GRAFICO N° 2
Art.10/2

criterio di visuale libera




IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

GRAFICO N° 3
Art 10/2
angoli interni

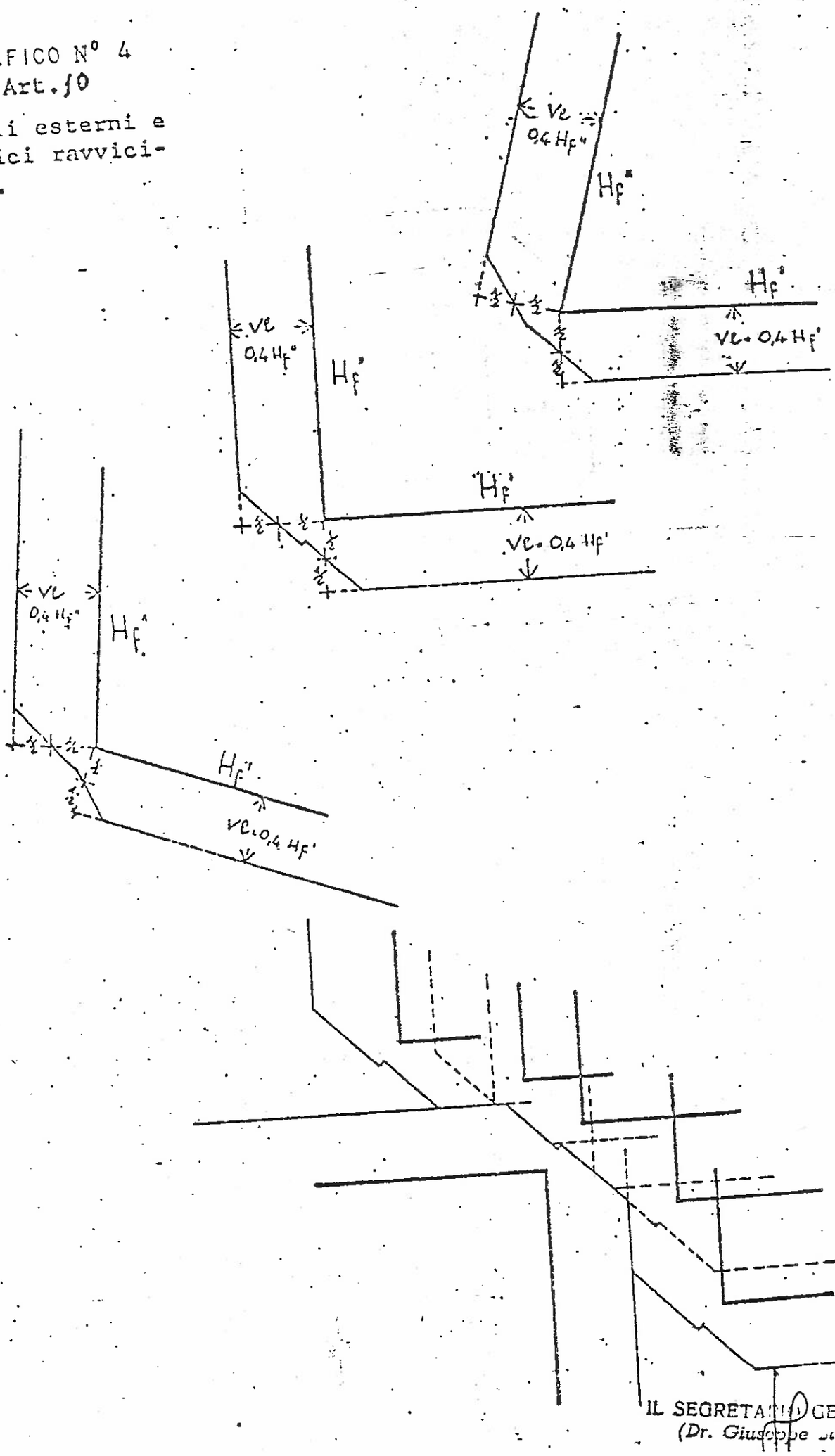



PARETI CHE DEVONO APRIRSI GOLFALTO SU LOCALI CATEG. S.

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

GRAFICO N° 4
Art. 10

angoli esterni e edifici ravvicinati.




IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

GRAFICO N° 5
Art.10/2

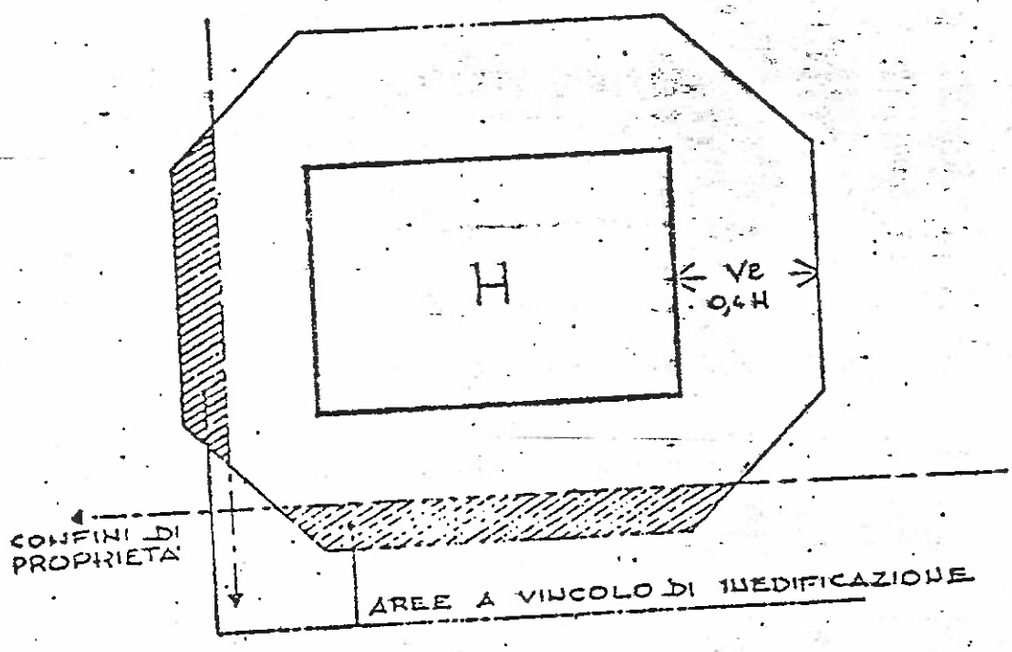
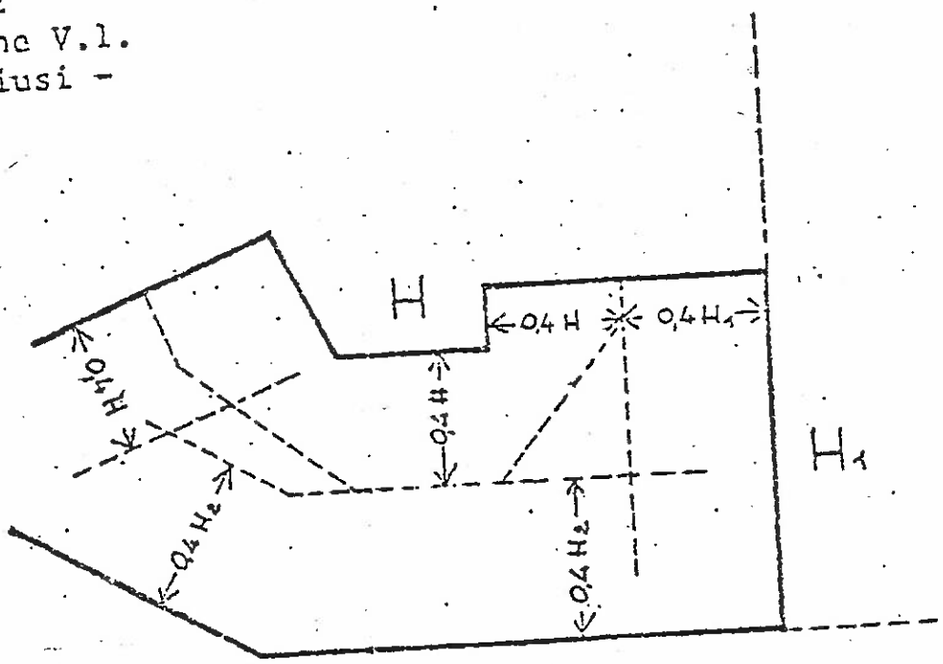



GRAFICO N° 6
Art.10/2
applicazione V.l.
a spazi chiusi -




IL SEGRETARIO
(Dr. Giuseppe [illegible])

GRAFICO N° 7
Art. 10/2
rientranze

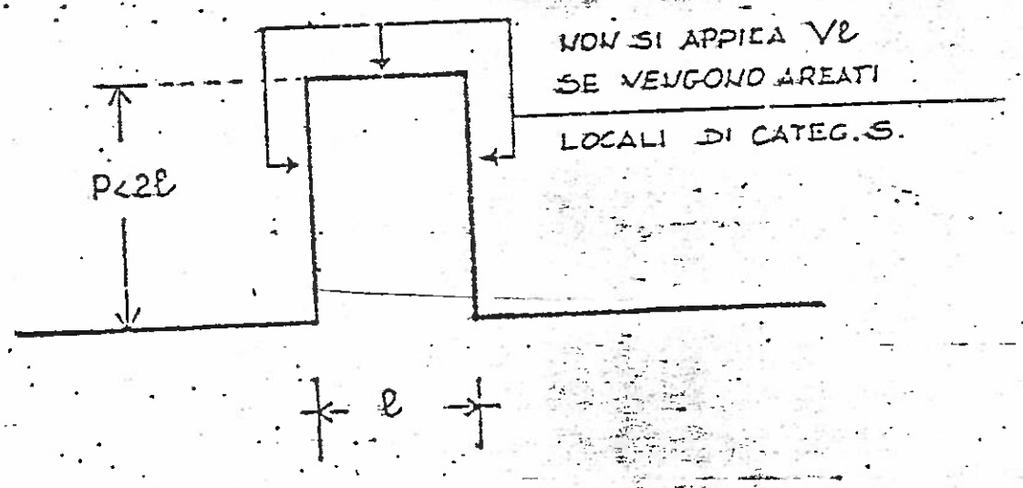
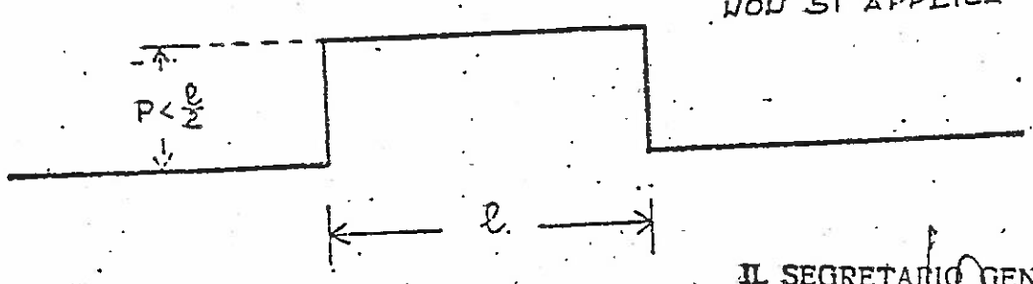
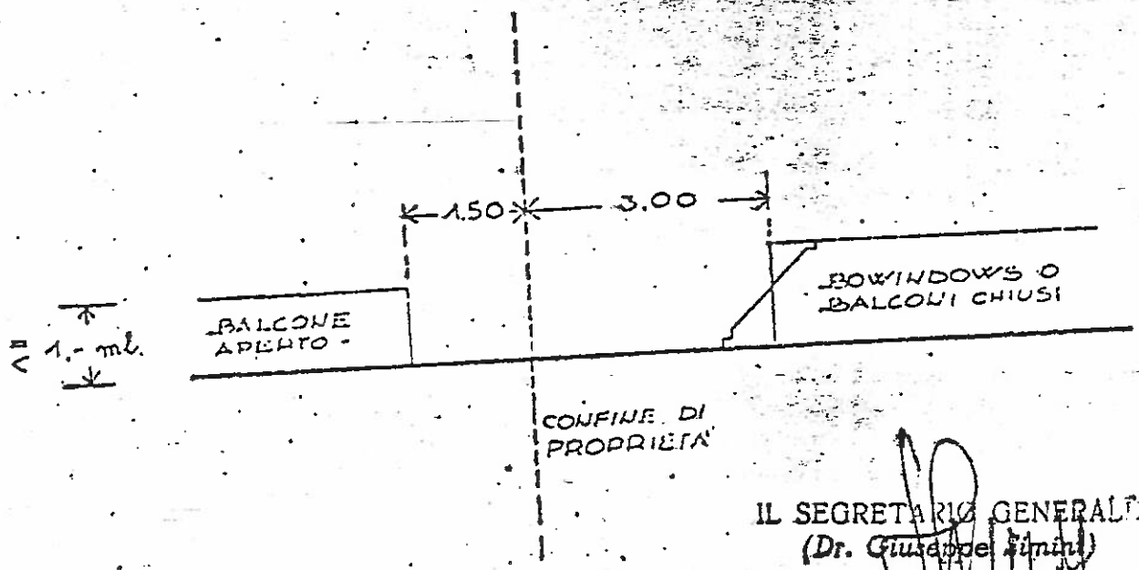



GRAFICO N° 8
Art. 10/2
rientranze




IL SEGRETARIO GENERALE
*(Dr. Giuseppe Simini)*

GRAFICO N° 9
Art. 10/2
aggetti -




IL SEGRETARIO GENERALE
(Dr. Giuseppe Simini)

COMUNE DI LUCCA

V° IL SINDACO

REGIONE TOSCANA
approvato con modificazioni come
da deliberazione della Giunta
Regionale N. 4307
del 23-4-79 IL PRESIDENTE
F.TO BARTOLINI

PER COPIA CONFORME
IL FUNZIONARIO