



Città di Lucca

REGOLAMENTO EDILIZIO



REGOLAMENTO EDILIZIO

Approvato con Delibera CC n. 124 del 23/07/1996

Modificato con Delibera CC n. 88 del 3/04/2002

Modificato con Delibera CC n. 42 del 6/04/2004

Modificato con Delibera CC n. 19 del 15/03/2012

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio:
- Art. 2 - La Commissione Edilizia
- Art. 3 - Questioni sottoposte
- Art. 4 - Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia
- Art. 5 - Costituzione e Composizione della Commissione
- Art. 6 - Membri di diritto della Commissione
- Art. 7 - Membri designati dal Sindaco della Commissione
- Art. 8 - Funzioni di Segretario
- Art. 9 - Riunioni della Commissione Edilizia Integrata
- Art. 10 - Questioni sottoposte alla Commissione Edilizia Integrata Ristretta
- Art. 11 - Composizione della Commissione Edilizia Integrata in seduta ristretta
- Art. 12 - Segretario della Commissione Edilizia Integrata Ristretta
- Art. 13 - Sostituzione, decadenza dei Commissari della Commissione Edilizia nelle sue varie composizioni
- Art. 14 - Gettone di presenza
- Art. 15 - Convocazione e sede della Commissione Edilizia nelle sue forme
- Art. 16 - Ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia in ogni sua forma
- Art. 17 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia
- Art. 18 - Pubblicità dei lavori della Commissione Edilizia

NORME PROCEDURALI AMMISSIBILITÀ' DEGLI INTERVENTI

- Art. 19 - Individuazione degli interventi edilizi
- Art. 20 - Opere soggette a Concessione Edilizia
- Art. 21 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività
- Art. 22 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza
- Art. 23 - Opere pubbliche di competenza comunale
- Art. 24 - Varianti a Concessioni Edilizie rilasciate
- Art. 25 - Normativa per opere esterne a verde

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

- Art. 26 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica
- Art. 27 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica
- Art. 28 - Procedure per la presentazione delle domande di Concessione Edilizia e per l'esame dei progetti
- Art. 29 - Documentazione da allegare alla domanda di Concessione Edilizia
- Art. 30 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività
- Art. 31 - Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività
- Art. 32 - Documentazione richiesta per gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale
- Art. 33 - Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori delle opere soggette a Concessione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO: ESAME, RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

- Art. 34 - Esame delle domande di Concessione Edilizia
- Art. 35 - Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche validità e decadenza
- Art. 36 - Domanda di massima o preventiva
- Art. 37 - Pubblicazione delle Concessioni Edilizie
- Art. 38 - Diritto di accesso alle Concessioni Edilizie ed alle Denunce di Inizio Attività
- Art. 39 - Formalità da adempiere contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia
- Art. 40 - Titolarità della Concessione Edilizia
- Art. 41 - Deroghe

PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

- Art. 42 - Comunicazione di inizio lavori
- Art. 43 - Apertura del cantiere, richiesta di punti fissi di linea e di livello
- Art. 44 - Organizzazione del cantiere
- Art. 45 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico
- Art. 46 - Parere preventivo per opere nel sottosuolo all'interno della Cerchia Muraria
- Art. 47 - Visite di controllo
- Art. 48 - Provvedimenti del Sindaco

- Art. 49 - Sanzioni penali
- Art. 50 - Sanzioni amministrative
- Art. 51 - Sanzioni fiscali
- Art. 52 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori
- Art. 53 - Collaudi

PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI

- Art. 54 - Opere soggette a Decreto di Abitabilità ed Agibilità;
- Art. 55 - Decreto di Abitabilità ed Agibilità oppure certificato di conformità: procedure
- Art. 56 - Tolleranze di costruzione
- Art. 57 - Certificato di conformità

NORME TECNOLOGICHE - REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

- Art. 58 - Salubrità del terreno;
- Art. 59 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza;
- Art. 60 - Classificazione dei locali
- Art. 61 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A
- Art. 62 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S1
- Art. 63 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S2: magazzini, autorimesse, ecc.
- Art. 64 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di cat. S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi, ecc.)
- Art. 65 - Depositi Magazzini ed Autorimesse
- Art. 66 - Uffici e Negozi
- Art. 67 - Piani interrati o seminterrati
- Art. 68 - Piani terra di edifici di nuova costruzione
- Art. 69 - Soppalchi
- Art. 70 - Sottotetti
- Art. 71 - Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali
- Art. 72 - Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti
- Art. 73 - Requisiti di carattere termico
- Art. 74 - Requisiti di carattere acustico
- Art. 75 - Requisiti relativi alla aereazione dei locali;
- Art. 76 - Requisiti relativi alla sicurezza riservatezza e alla protezione della normale utenza

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

- Art. 77 - Rifornimento idrico;
- Art. 78 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue;
- Art. 79 - Smaltimento delle acque bianche
- Art. 80 - Smaltimento liquami
- Art. 81 - Sistemi di depurazione
- Art. 82 - Pozzi a tenuta
- Art. 83 - Canalizzazioni di scarico
- Art. 84 - Opere in zone servite da fognatura dinamica
- Art. 85 - Impianti di areazione
- Art. 86 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi
- Art. 87 - Centrali termiche
- Art. 88 - Abbattimento delle barriere architettoniche

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

- Art. 89 - Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica
- Art. 90 - Superficie lorda, volume e piani del fabbricato
- Art. 91 - Indici
- Art. 92 - Altezza massima del fabbricato (H) e altezza di ciascun piano del fabbricato
- Art. 93 - Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato
- Art. 94 - Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua
- Art. 95 - Volumi tecnici
- Art. 96 - Posizione del piano rispetto al terreno
- Art. 97 - Piano fuori terra o piano terra
- Art. 98 - Piano seminterrato
- Art. 99 - Piano interrato

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Art. 100 - Manutenzione ordinaria
- Art. 101 - Manutenzione straordinaria
- Art. 102 - Restauro e risanamento conservativo-
- Art. 103 - Ristrutturazione Edilizia
- Art. 104 - Ristrutturazione Urbanistica

STRUMENTI URBANISTICI D'INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

- Art. 105 - Interventi soggetti a lottizzazione
- Art. 106 - Lottizzazioni obbligatorie e d' ufficio
- Art. 107 - Domanda di lottizzazione
- Art. 108 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni
- Art. 109 - Procedura di approvazione
- Art. 110 - Convenzione urbanistica
- Art. 111 - Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo. Effetti
- Art.112 - Elementi costituiti del progetto del Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 113 - Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata: attestati e richieste da produrre a corredo
- Art. 114 - Istruttoria, pubblicazione e approvazione del Piano di Recupero

DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA

- Art. 115 - Obbligo di manutenzione
- Art. 116 - Protezione ambientale ed architettonica
- Art. 117 - Zoccolature, aggettí, intercapedini e recinzioni
- Art. 118 - Apposizione di cartelli, insegne e tende ed oggetti di pubblicità
- Art. 119 - Vetrine e marciapiedi
- Art. 120 - Commissione consultiva
- Art. 121 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse

NORME TRANSITORIE E FINALI

- Art. 122 - Norme transitorie
- Art. 123 - Norme finali

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale urbano ed extraurbano;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente sia urbano che naturale;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Oltre che dal presente regolamento, i citati interventi sono disciplinati, per quanto non specificato da:

- a) tutte le leggi statali e regionali e dalle norme e regolamenti applicabili in materia;
- b) disposizioni obbligatorie desunte da strumenti urbanistici generali e particolari vigenti sul territorio comunale e da altre disposizioni di carattere locale o legale sulla problematica urbanistica ed edilizia comunale;
- c) programma integrato di intervento di cui alla L.R. 5/95.

Art. 2 - La Commissione Edilizia

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

Art. 3 - Questioni sottoposte

La Commissione è chiamata ad esprimere pareri obbligatori ma non vincolanti nei casi espressamente previsti dal presente Regolamento e pareri facoltativi:

- sull'interpretazione dello stesso e delle normative in materia edilizia;
- sulle questioni inerenti l'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 a soggetti aventi competenze specifiche i quali possono essere invitati sia dalla stessa Commissione che dalla Amministrazione a collaborare per la soluzione di importanti problemi.

Art. 4 - Parere non necessario da parte della Commissione Edilizia

Il responsabile del procedimento non deve chiedere il parere della Commissione Edilizia nei seguenti casi, quando l'intervento non ricada in zona soggetta a vincolo ambientale ai sensi della Legge 1497/39 e 431/85 e non vi sia cambiamento di destinazione:

- 1) Varianti ai sensi dell'art. 15 Legge 47/85, quando non siano in contrasto con le prescrizioni dettate nella Concessione Edilizia.
- 2) Opere interne al fabbricato, che comportino anche limitate modifiche ai prospetti.
- 3) Modifiche di prospetto al fabbricato, consistenti in tamponature mediante infissi o muratura, che non comportino aumento di volume rispetto a quello precedentemente computato.
- 4) Pergolati ed opere assimilabili a corredo dei fabbricati.

Art. 5 - Costituzione e composizione della Commissione

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per tutti i problemi della gestione del settore urbanistico-edilizio ed in particolare per l'esame delle richieste di Concessione Edilizia.

La Commissione è costituita da membri di diritto, da membri designati dal Sindaco e da membri eletti dal Consiglio Comunale che restano in carica due anni.

La Commissione può essere integrata da membri a titolo consultivo.

Art. 6 - Membri di diritto della Commissione

Il Sindaco o un Assessore o un Consigliere Comunale da lui delegato che presiede la Commissione.

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 rappresentante dei Vigili del Fuoco.

In caso di assenza o impedimento del Presidente o di persona da lui stesso delegata a presiedere la Commissione, le funzioni di Presidente sono svolte dal Responsabile dell'Assetto del Territorio.

Art. 7 - Membri designati dal Sindaco nella Commissione

Un esperto in diritto urbanistico scelto fra le categorie degli Avvocati, Architetti, Ingegneri iscritti ai rispettivi Ordini Professionali.

Un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra, un perito industriale ed un agronomo forestale 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 con laurea o diploma di laurea in materie attinenti ai problemi di arredo urbano, possibilmente designato tra i cittadini residenti nel Comune.

La Commissione Edilizia, per l'esercizio delle funzioni amministrative di cui alla Legge Regionale 2.11.1979 n. 52 come modificata dalla L.R. 19.4.1993 n. 24, è integrata da tre membri nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

- a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;
- b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;
- c) dipendenti dello Stato e degli Enti Pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenza in materia paesaggistica ed ambientale.

La deliberazione di nomina dei predetti esperti è corredata dai curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché dalla eventuale documentazione sugli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Tali esperti restano in carica due anni.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione Edilizia integrata dipendenti del Comune di Lucca.

Art. 8 - Funzioni di Segretario

Esercita funzioni di segretario della Commissione, senza diritto di 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. Di norma esercita funzioni di relatore l'Istruttore che ha curato la pratica. In assenza del Segretario designato funge da Segretario il relatore stesso.

Art. 9 - Riunioni della Commissione Edilizia Integrata

La Commissione Edilizia nella sua composizione integrata si riunisce per l'esame degli interventi ricadenti nelle zone soggette al vincolo ambientale di cui alla Legge 1497/39; a tal fine l'o.d.g. dei lavori verrà di norma opportunamente suddiviso.

La Commissione Edilizia integrata si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti e sono altresì presenti almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere di competenza con la presenza almeno di due dei tre membri aggregati; il parere predetto verrà verbalizzato separatamente dal parere ordinario della Commissione Edilizia e recherà menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Parallelamente alla Commissione Edilizia Integrata, la Commissione Edilizia nella sua composizione ordinaria esprimerà il parere sotto il profilo edile-urbanistico senza il concorso dei membri aggregati a condizione che sia presente la metà più uno dei componenti della Commissione stessa nelle sue due forme ed a maggioranza assoluta dei presenti.

Art. 10 - Questioni sottoposte alla Commissione Edilizia Integrata Ristretta

La Commissione Ristretta opera in seduta Integrata per esprimere il parere relativamente ad istanze assoggettate a domanda di Condono Edilizio ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 ricadenti in zone vincolate ai sensi della Legge 1497/39 e 431/85.

La Commissione Edilizia Integrata in seduta ristretta si intende validamente riunita quando è presente la metà più uno dei suoi componenti e sono altresì presenti almeno due dei tre membri esperti in materia ambientale.

La Commissione Edilizia Integrata in seduta ristretta esprime a maggioranza il parere di competenza con la presenza di almeno due dei tre membri aggregati; il parere predetto verrà verbalizzato separatamente dal parere ordinario della Commissione Edilizia e recherà menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

Art. 11 - Composizione della Commissione Edilizia Integrata in seduta ristretta

La Commissione Edilizia in seduta ristretta è composta da:

Il Sindaco o Assessore da lui delegato che la presiede.

In caso di assenza o impedimento del Presidente o di persona da lui stesso delegata a presiedere la Commissione, le funzioni di presidente sono svolte dal Dirigente dell'Assetto del territorio.

Il responsabile del Settore Assetto del Territorio o altro funzionario da lui delegato;

il Rappresentante dei Vigili del Fuoco;

due membri eletti su rose di tre nominativi designati dagli Ordini degli Ingegneri, architetti, geologi, geometri, periti industriali e agronomi forestali;

tre membri nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due e scelti tra gli esperti in materia paesistica ed ambientale aventi i seguenti requisiti:

a) architetti, ingegneri, agronomi e forestali, geologi, iscritti da almeno dieci anni agli albi dei relativi ordini professionali ovvero in possesso di diploma post-universitario di specializzazione in materia paesaggistico-ambientale;

b) professori e ricercatori universitari di ruolo nelle materie storiche, artistiche, architettoniche ambientali, paesaggistiche e urbanistiche;

c) dipendenti dello Stato e degli Enti pubblici, anche in quiescenza, iscritti agli albi professionali di cui alla lettera a) o in possesso dei titoli di studio richiesti per l'accesso agli stessi, che siano stati responsabili, per un periodo non inferiore a tre anni, di una struttura organizzativa dell'Amministrazione pubblica con competenza in materia paesaggistica ed ambientale.

La deliberazione di nomina dei predetti esperti è corredata dai curriculum attestanti il possesso dei requisiti di idoneità nonché dalla eventuale documentazione degli specifici titoli di esperienza e professionalità nella materia. Tali esperti resteranno in carica un biennio.

Non possono essere nominati in qualità di esperti nella Commissione edilizia ristretta dipendenti del Comune di Lucca.

Art. 12 - Segretario della Commissione Edilizia Integrata Ristretta

Esercita funzioni di segretario della Commissione edilizia ristretta, senza diritto di 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. Di norma esercita funzioni di relatore l'Istruttore che ha curato la pratica. In assenza del Segretario designato, funge da Segretario il relatore stesso.

Art. 13 - Sostituzioni, decadenza dei Commissari della Commissione Edilizia nelle sue varie composizioni.

Il Commissario di nomina sindacale che cessi dalla carica prima della scadenza del biennio viene sostituito mediante nomina sindacale. Il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

I Commissari di nomina sindacale decadono dalla carica quando risultino assenti senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione.

La decadenza è dichiarata dal Sindaco che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto.

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

Il Commissario di nomina consiliare che cessi dalla carica prima della scadenza del biennio viene sostituito sempre mediante nomina consiliare ed il sostituto resta in carica fino al compimento del biennio per il quale era stato nominato il Commissario sostituito.

Su richiesta del Sindaco la decadenza è dichiarata dal Consiglio Comunale che contemporaneamente provvede alla nomina del sostituto

I Commissari possono essere riconfermati alla scadenza del mandato; dopo due mandati i Commissari saranno considerati non designabili per almeno un mandato.

Art. 14 - Gettone di presenza

Ai commissari del Collegio Ambientale è attribuito un gettone di presenza il cui importo viene determinato con deliberazione della Giunta Municipale.

Art. 15 - Convocazione e sede della Commissione Edilizia nelle sue forme

La Commissione Edilizia nelle sue forme è convocata, nella residenza municipale dal Presidente con congruo anticipo.

Di norma le sedute ordinarie della Commissione hanno cadenza settimanale, ma possono essere convocate in via straordinaria ogni volta che il Sindaco lo ritenga opportuno.

La Commissione Edilizia si dovrà riunire con una frequenza minima di 15 giorni. Il programma di tali adunanze è comunicato ai commissari, per scritto.

Per la validità delle adunanze devono intervenire almeno la metà più uno dei componenti e tra di essi deve obbligatoriamente esservi il Presidente o il sostituto di cui all'art. 6

Le decisioni sono prese a maggioranza di voti ed in caso di parità prevale quello del Presidente.

I Commissari che siano direttamente interessati alla realizzazione di un'opera non possono presenziare all'esame e alla votazione su di essa, a giudizio della Commissione, possono essere invece chiamati a relazionare per chiarimenti.

Possono comunque essere convocati per fornire chiarimenti anche i tecnici che hanno firmato i progetti esaminati dalla Commissione, previa apposita istanza dei medesimi o su richiesta della Commissione stessa; possono altresì, essere convocati esperti dal Sindaco e dalla Commissione su singoli problemi.

Della procedura di cui sopra deve essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro dal Segretario della Commissione e devono contenere la motivazione del parere espresso ed il nominativo degli esperti eventualmente invitati. In caso di non unanimità devono anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le eventuali dichiarazioni di voto.

I verbali delle adunanze sono firmati dal Presidente e dal Segretario della Commissione.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere riportato interamente in apposito verbale allegato alla pratica edilizia.

Trascorso un anno senza che l'interessato abbia provveduto a produrre per scritto eventuali integrazioni richieste dalla Commissione Edilizia o dall'Ufficio per il proseguimento della pratica, la stessa sarà archiviata e l'interessato dovrà eventualmente richiedere la Concessione con nuova domanda. Avverso il parere contrario della Commissione edilizia può essere proposto ricorso, mentre per una eventuale altra soluzione progettuale deve essere presentata nuova domanda di Concessione.

Art. 16 - Ordine del giorno dei lavori della Commissione Edilizia in ogni sua forma.

L'ordine del giorno è fatto dal Segretario, su indicazione del Presidente, tenendo presente l'ordine cronologico di presentazione delle domande di Concessione Edilizia.

E' istituito un registro delle urgenze nel quale vengono inserite le motivazioni che giustificano le priorità per le quali le domande di Concessione Edilizia vengono sottoposte all'esame della Commissione, alterando l'ordine sopradetto; il Dirigente Responsabile di settore provvede a aggiornare il registro.

Sono escluse dall'esame secondo l'ordine cronologico le istanze presentate da Enti Pubblici o equiparati per Legge o Decreto.

Art. 17 - Dichiarazione di indirizzi della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia nelle forme in cui si articola, all'atto del suo insediamento e preliminarmente all'inizio dell'attività consultiva, deve esplicitare in un documento denominato "dichiarazione di indirizzi" i criteri ed i metodi di lavoro che intende adottare nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, in rapporto alla qualità formale e compositiva degli interventi.

Tale documento viene trasmesso entro 45 giorni dalla data dell'insediamento alla Giunta Municipale, che lo Delibera come allegato al Regolamento Edilizio e lo inoltra agli Ordini e Collegi professionali; tale atto sarà affisso all'Albo Pretorio.

Tale documento potrà essere periodicamente aggiornato a seguito delle esigenze di funzionamento della Commissione Edilizia o a seguito dell'introduzione di nuove disposizioni normative e di legge e per altri fondati motivi.

Al termine del proprio mandato, la Commissione Edilizia redige una relazione sull'attività svolta, denominata "rapporto consuntivo sull'attività della Commissione Edilizia", esplicitando eventuali proposte di modificazioni e integrazioni da apportare al Regolamento Edilizio. Tale rapporto viene trasmesso alla Giunta Municipale per conoscenza e costituirà riferimento per la formulazione della dichiarazione di indirizzi della nuova Commissione da insediare.

Art. 18 - Pubblicità dei lavori della Commissione Edilizia.

Il Sindaco assicura la massima pubblicità ai lavori della Commissione Edilizia, dando avviso dell'ordine del giorno di ciascuna riunione e degli esiti delle pratiche esaminate.

NORME PROCEDURALI AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Art. 19 - Individuazione interventi edilizi.

Per quanto attiene la definizione degli interventi edilizi, l'onerosità o gratuità del provvedimento concessivo degli stessi, la misura dei contributi da corrispondere e gli eventuali ulteriori adempimenti da espletare prima del rilascio della Concessione o della Denuncia di Inizio Attività, si fa riferimento alla normativa statale e regionale vigente in materia e ad apposite deliberazioni del Consiglio Comunale ed al presente Regolamento.

Art. 20 - Opere soggette a Concessione Edilizia.

Le opere che comportano la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale sono subordinate alla Concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono soggette a Concessione Edilizia (onerosa o gratuita, secondo quanto disposto dalle vigenti Leggi e disposizioni) le seguenti opere:

- 1) nuove costruzioni (ivi compresi ampliamenti e sopraelevazioni dei manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione o a modifica);
- 2) interventi sul patrimonio edilizio esistente non conformi a quelli previsti dal successivo articolo.

- 3) interventi di ristrutturazione urbanistica quali demolizioni, ricostruzioni ecc.. E' fatta salva la necessita' di preliminari strumenti urbanistici attuativi.
- 4). opere di urbanizzazione secondaria ;
- 5) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attivita' estrattiva;
- 6) interventi relativi a modificazioni dell' assetto idrogeologico e morfologico delle aree scoperte che non si configurino come semplice sistemazione esterna.

Art. 21 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività.

I seguenti interventi, se non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, 29 giugno 1939, n. 1497, dal decreto legge 27 giugno 1985, n. 312, convertito, con modificazioni, dalla legge 8 agosto 1985, n. 431, e dalla legge 6 dicembre 1991, n. 394, sono subordinati alla Denuncia di Inizio dell'Attività ai sensi e per gli affetti dell'art. 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2, comma 10, della legge 24 dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, L.28/2/85, N.47, e successive modifiche;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie,
- h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici, e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
- n) le altre opere individuate da Legge Regionale;

L'esecuzione delle opere di cui sopra è subordinata alla medesima disciplina definita dalle norme nazionali e regionali vigenti per le corrispondenti opere eseguite su rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 22 - Interventi ammissibili con procedure di urgenza.

Oltre alle opere da eseguire su ordinanza del Sindaco per la tutela della pubblica incolumità, potranno essere iniziate senza domanda preventiva esclusivamente le opere necessarie ad evitare il pericolo per la pubblica e privata incolumità. Dell'intervento deve essere data immediata comunicazione ai V.V. F.F. e/o al servizio reperibilità del Comune.

Entro 24 ore dall'inizio dell'intervento deve esserne data altresì comunicazione al Sindaco mediante lettera raccomandata.

La domanda e la documentazione essenziale relativa alle opere da eseguire deve essere comunque presentata al Sindaco entro 30 giorni dall'inizio degli interventi di cui al 1° comma del presente articolo.

Art. 23 - Opere pubbliche di competenza comunale.

Per le opere pubbliche dei Comuni, delle Province, e delle Comunità Montane, la deliberazione con la quale il progetto viene approvato o l'opera autorizzata, ha i medesimi effetti della concessione edilizia. I relativi progetti dovranno essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato all'esercizio della professione che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza dei nulla-osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.

Art. 24 - Varianti a Concessioni Edilizie rilasciate.

Le varianti a Concessioni Edilizie rilasciate possono essere richieste al Sindaco, nei termini di validità della C.E. originaria, prima dell'inizio dei lavori o in corso d'opera.

Le opere richieste con le varianti in corso d'opera non possono avere inizio fino a quando il Sindaco non abbia rilasciato la relativa concessione, fatta eccezione per le opere che rientrano nell'art. 15 della L. 47/85.

Dette varianti si articolano nelle seguenti categorie:

- a) nel caso che siano da ritenersi essenziali, così come definito dalla L.R. 23.5.94 n. 39, comportano il rilascio da parte del Sindaco di una nuova

Concessione Edilizia, sostitutiva della precedente, con l'indicazione di nuovi termini di inizio e di fine dei lavori;

- b) nel caso che non siano da ritenere essenziali comportano il rilascio, da parte del Sindaco, di un' ulteriore concessione che non modifica i termini di validità della concessione originaria.

Per la realizzazione di varianti a concessioni già rilasciate di cui all'art. 21 del presente Regolamento, che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino sostanzialmente i prospetti e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia, ferma restando la necessità, se del caso, delle autorizzazioni previste dalle Leggi 1.6.1939 n. 1089 - 29.6.1939 n. 1497 - 8.8.1985 n. 431 e 6.12.1991 n. 394, deve essere presentata Denuncia di Inizio Attività ai sensi e per gli effetti dell'art. 19 della Legge 7.8.1990 n. 241 e successive modifiche ed integrazioni.

Per le varianti in corso d'opera a concessioni rilasciate, previste dall'art. 15 della Legge 28.2.85 n. 47 e successive modificazioni, nel caso che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti o con i regolamenti comunali e non comportino modifiche alla sagoma, alle superfici utili, alla volumetria e non alterino sostanzialmente i prospetti, non modificino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari nonché il numero di queste ultime, sempreché non si tratti di immobili vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 e 29.6.1939 n. 1497 deve essere presentata prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza dell'atto autorizzativo, richiesta scritta.

Le suddette varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 5.8.1978 n. 457.

In caso di richiesta presentata oltre i predetti termini si applica la sanzione amministrativa di L. 1.000.000.=.

Art. 25 - Normativa per opere esterne e a verde.

Per l'esecuzione dei lavori sotto specificati l'interessato dovrà ottenere la Concessione del Sindaco o produrre la Denuncia di Inizio Attività in base alle vigenti procedure, secondo la distinzione degli artt. 20 e 21 del presente Regolamento.

Sono soggetti alle seguenti norme i lavori di nuova sistemazione, risistemazione o modifica sostanziale dell'esistente, demolizione parziale o totale di manufatti di corredo, che riguardano spazi liberi predisposti per qualsiasi destinazione di uso,

ubicati nelle zone indicate dal P.R.G. come urbane e quelli a diretto corredo degli edifici sia esistenti che di nuova costruzione ubicati nelle zone extraurbane, e cioè:

- a) opere murarie come recinzioni, muri a retta, vasconi, piscine e cisterne, parcheggi non filtranti, scalinate, terrazzamenti, pergolati in muratura, strade e piazzali, chioschi e padiglioni con esclusione dei cordonati, muretti d'unghia e simili, focolari all'aperto di misura inferiore a metri 1,30x1,00x1,50 e serre in vetro con superficie non superiore a mq. 3,00 e altezza non superiore a metri 1,80;
- b) opere a verde, come specificato al successivo comma 6;
- c) opere di regimazione e sistemazione della rete idraulica, compresa la realizzazione dei manufatti per l'attraversamento di fossi e canali e le opere di manutenzione del regime di scorrimento e smaltimento e drenaggio delle acque superficiali.

I sopradetti atti di assenso potranno essere indipendenti da eventuali atti riguardanti rispettivi edifici ed avere scadenze autonome.

Le piante previste in fregio a spazi pubblici dovranno rispettare distanze dal confine tali da non determinare danni all'area pubblica (minimo mt. 3).

Per le zone a verde pubblico, o privato di uso collettivo ed i lotti privati di superficie superiore a mq 2.000, fatte salve le richieste motivate della C.E. per lotti inferiori a quelli indicati dal presente articolo o per le lottizzazioni o piani di insieme, il progetto delle sistemazioni esterne dovrà contenere una relazione tecnica illustrativa esaurientemente motivata del progetto stesso e della scelte delle essenze, redatta da tecnico abilitato.

Analoga relazione dovrà essere prodotta per le risistemazioni o modificazioni di parchi, giardini, frutteti, resedi e simili esistenti, di ville o complessi antichi ubicati secondo il P.R.G. in zone omogenee di tipo A (storiche) o in elenchi di edifici e complessi riconosciuti di particolare valore storico o ambientale, comunque adottati dal Comune, Per questi interventi è concesso esclusivamente il restauro degli elementi caratteristici dell'impianto originario del giardino con ripristino delle preesistenti essenze arboree ed erbacee sulla base di idonea ricerca storico-scientifica.

Per tutte le nuove sistemazioni e per le modificazioni (sostanziali) in zone residenziali si richiede il rispetto di quanto previsto dalla delibera della Regione Toscana n. 230/94.

DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 26 - Richiesta del certificato di destinazione urbanistica.

Chi ha interesse a richiedere una lottizzazione o una Concessione Edilizia o atti per i quali è necessaria tale certificazione, può presentare domanda al Sindaco per ottenere il preventivo rilascio del certificato di destinazione urbanistica relativo all'area o agli immobili interessati.

Il certificato di destinazione urbanistica contiene le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'immobile o l'area oggetto della richiesta.

Il certificato di destinazione urbanistica va richiesto obbligatoriamente, prima della domanda di lottizzazione e facoltativamente prima di quella di concessione.

Art. 27 - Rilascio del certificato di destinazione urbanistica

Il certificato di destinazione urbanistica deve essere rilasciato ai richiedenti entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale e conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti.

La richiesta del certificato di destinazione urbanistica deve essere corredata da:

- estratto corrispondente alla mappa catastale che può essere prodotto in copia autentica, con riportati gli estremi del foglio catastale e delle particelle per le quali si richiede il certificato di destinazione urbanistica.

Tale certificato potrà essere allegato in copia all'atto della presentazione del progetto e servirà da riferimento nella successiva istruttoria svolta dagli uffici tecnici comunali.

Art. 28 - Procedure per la presentazione delle domande di Concessione Edilizia e per l'esame dei progetti.

Le domande di Concessione corredate dagli elaborati e dai documenti di cui agli artt. 29 - 30 - 31 devono essere presentate all'Ufficio Edilizia Privata del Comune il quale ne rilascia ricevuta.

Le domande devono essere complete, le eventuali incompletezze riscontrate nella documentazione prodotta comporteranno l'archiviazione della pratica dopo un anno dalla data di presentazione.

L'ufficio Edilizia Privata comunicherà all'interessato il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli artt. 4 e 5 della Legge 241/90. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione, salvo quanto previsto al precedente punto 16.

Art. 29 - Documentazione da allegare alla domanda di Concessione Edilizia.

La domanda di Concessione Edilizia dovrà essere compilata sugli appositi moduli e stampati forniti dalla Amministrazione Comunale.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario (o dell'avente titolo) e del progettista e, per quest'ultimo, anche il numero di iscrizione all'albo professionale; la domanda deve essere firmata da entrambi.

I dati relativi al Direttore dei Lavori saranno indicati prima dell'inizio dei lavori.

Se il richiedente non è proprietario dell'area o del fabbricato, alla domanda dovrà essere allegato il titolo che lo abilita a richiedere la concessione.

Per le aree edificabili e per i fabbricati appartenenti a persone giuridiche, la domanda di concessione deve essere sottoscritta da chi ne ha la legale rappresentanza.

Salvo disposizioni diverse o più restrittive, relative ai singoli manufatti ed alle zone omogenee di piano, derivanti da leggi nazionali e regionali in materia di tutela ambientale, fatte salve inoltre le prescrizioni per la sicurezza degli impianti e per la prevenzione infortuni e le norme per la salvaguardia di esigenze di carattere igienico e sanitario e le necessarie autorizzazioni, la domanda di Concessione Edilizia deve essere corredata di norma dai seguenti elaborati:

1) N. 4 copie dell'elaborato di individuazione dell'intervento, piegato nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:

- a- stralcio della cartografia del P.R.G.C. ove sia indicato l'intervento progettato;
- b- stralcio delle norme di attuazione inerenti la zonizzazione oggetto dell'intervento;
- c- planimetria catastale di zona in scala 1:1000 - 1:2000 ove sia indicato l'intervento progettato: nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica.
- d- planimetria aereofotogrammetrica di zona in scala 1:2000 ove sia indicato l'intervento progettato. Nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica, nonché eventuali corsi d'acqua anche se non riportati sulle mappe catastali;

L'individuazione del vincolo pertinenziale dovrà essere indicata sulla planimetria con campitura verde.

La cartografia da allegare alla D.C.E. è indicativa e l'Ufficio Concessioni Edilizie si riserva il controllo della presenza di vincoli od altri limiti presenti sull'area oggetto dell'intervento e la conformità degli elaborati presentati con quelli depositati presso la sede comunale.

2) Documentazione fotografica con positive formato minimo 10x15 estesa anche agli elementi circostanti e/o contigui che possono essere utili per valutare i rapporti ambientali.

3) Relazione tecnica con elaborati grafici dimostrativi ai sensi dell'art. 1 della legge 13/89 e del D.M. 14.6.89 n. 236.

4) Relazione geotecnica e/o geologica del terreno di sedime per opere di nuova costruzione o di ampliamento e sopraelevazione di rilevante entità che comportino incremento di carico sulle fondazioni, nonché di ristrutturazione integrale con cambi di destinazione d'uso; il tutto nel rispetto delle norme tecniche emanate dal D.M. 11 marzo 1988.

5) Nei casi previsti dalla Delibera C.R.T. n. 230/94 (rischio idraulico) dovrà essere prodotta apposita relazione e cartografia.

6) Dichiarazione del progettista attestante la rispondenza delle strutture murarie ai disposti del D.M. 9.1.87 e del D.M. 20.11.87.

7) N. 4 copie degli elaborati di progetto piegati nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) che devono comprendere:

A) pianta dell'area di pertinenza in scala non inferiore a 1:200 contenente:

- l'orientamento
- i tracciati stradali confinanti e relative denominazioni, nonché eventuali tracciati di previsione di piano;
- le misure occorrenti per determinare la superficie del lotto;
- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e dei relativi marciapiedi, se esistenti
- l'indicazione dei limiti di proprietà, fabbricati limitrofi, pareti finestrate e tutto ciò che serve al fine di illustrare l'inserimento dell'intervento nel contesto esistente;
- il perimetro della proiezione sul terreno del fabbricato o del manufatto da costruire e nei casi in cui gli stessi siano costruiti a distanza dai confini inferiore a quella prevista dalle leggi vigenti, con l'indicazione delle distanze di ciascun lato dai confini e dai fabbricati limitrofi.;

- l'indicazione delle aree a verde e a parcheggio, organizzate funzionalmente secondo le prescrizioni di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765 e successive modificazioni e integrazioni;

- le quote altimetriche del lotto, sia nello stato attuale che in quello di progetto, in modo da fornire un piano quotato del lotto riferito alla quota stradale o comunque a capisaldi ben individuabili;

- schema di regimazione e smaltimento delle acque piovane.

B) Le piante di ciascun piano dell' opera progettata, quando non siano identiche tra loro, dettagliatamente quotate in scala non inferiore 1 :100, compresi anche gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati; in ciascuna pianta dovranno essere riportati:

- la destinazione di ciascun ambiente;

- lo spessore delle murature interne ed esterne;

- le dimensioni di ciascun ambiente, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale ecc.

- pavimentazione delle aree scoperte, recinzioni, ingressi, arredi fissi, cordonature.

Per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ivi comprese le demolizioni, va eseguito un rilievo quotato dei fabbricati o porzione di essi interessati dall'intervento almeno in scala 1:100, comprensivo delle piante, delle sezioni e dei prospetti con l'indicazione delle destinazioni d'uso e delle proprietà.

Per modifiche di prospetto anche parziali è necessario il rilievo del medesimo per intero al fine di permettere una idonea valutazione d'insieme.

Per gli edifici costruiti anteriormente al 1942 occorre anche una documentazione illustrativa, adeguata all'importanza dell'intervento e dell'immobile, dalla quale risultino:

- l'epoca presunta di costruzione e quella delle principali modificazioni;

- la tipologia edilizia

- le caratteristiche costruttive più salienti (strutture portanti, strutture portate, tipo di solai, presenza di elementi ad arco, volte, ecc.), con indicazione dei materiali impiegati;

- eventuali elementi decorativi di carattere significativo;

- stato di conservazione;

C) Tabella per il calcolo dei dati tecnici di progetto.

D) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, nella stessa scala delle piante e opportunamente quotate; nel caso di terreno pressoché pianeggiante e costruzione di grande semplicità (copertura piana, tetto a padiglione o a capanna) è sufficiente una sola sezione; nelle sezioni dovranno essere indicati:

- l'andamento del terreno nello stato esistente ed in quello di progetto;

- la sezione normale della strada esistente o di quella costruenda;

- l'altezza libera dei singoli piani;

- le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio (solai, balconi, terrazze, marciapiede ecc.);

- l'altezza massima dell'edificio, indicata secondo le norme vigenti;

- l'altezza delle recinzioni, sia verso gli spazi pubblici che privati;

- tutti i dati necessari per far conoscere i rapporti altimetrici dell'opera progettata con le proprietà confinanti e con le quote stradali.

E) I prospetti di tutte le facciate, in scala 1:100 o 1:50:

F) Eventuali dettagli rappresentati in scala idonea (1:50 o 1:20) dei principali elementi architettonici, decorativi e strutturali.

G) Gli schemi degli impianti di smaltimento liquami (ove non sussista la fognatura dinamica comunale) conformi a quanto prescritto dalla U.S.L..

7) Idonea documentazione di previsione d'impatto acustico per i nuovi impianti industriali ai sensi dell'art. 5 del Decreto Presidente Consiglio Ministri del 1 marzo 1991 da presentarsi prima dell'inizio dei lavori

8) Gli adempimenti richiesti dall'art. 6 della L. 46/90.

Sugli elaborati grafici, anche se spillati, e sulle planimetrie di zona devono essere indicati, in particolare, l'oggetto del progetto, il capoluogo e la frazione, nonché il luogo dove l'opera è da ubicarsi e il richiedente; tali indicazioni devono essere uguali a quelle del prospetto della domanda.

Tutti i documenti prodotti (foglio per foglio) dovranno essere timbrati e firmati dal progettista; gli elaborati grafici dovranno essere firmati anche dal/i richiedente/i.

Il versamento dei diritti amministrativi deve essere effettuato all'Ufficio Economato del Comune prima della presentazione della domanda.

Art. 30 - Modalità di presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Per gli interventi di cui all'art. 21 del presente Regolamento, venti giorni prima dell'inizio dei lavori, l'interessato deve presentare al Sindaco una Denuncia di Inizio Attività accompagnata da una dettagliata relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle prescrizioni tecniche vigenti.

Tale relazione deve esaurientemente esprimersi sulle opere che si prevede di eseguire nonché sullo stato di fatto esistente nell'unità immobiliare prima dell'inizio dei lavori.

La comunicazione di inizio di attività deve essere presentata, esclusivamente sullo stampato predisposto dall'Amministrazione Comunale, in copia unica.

Le Denunce di Inizio Attività, sempre corredate della documentazione occorrente, possono essere presentate sia al Protocollo generale del Comune sia all'Ufficio Edilizia Privata.

Art. 31 - Documentazione da allegare alla Denuncia di Inizio Attività.

Per una migliore comprensione di quanto riportato nella relazione tecnica, dovranno essere prodotti adeguati elaborati grafici che costituiranno parte integrante della Denuncia di Inizio Attività e precisamente:

A) INTERVENTI RELATIVI AD OPERE DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE

- 1) Planimetria aereofotogrammetrica di zona in scala 1:2000 ove sia indicata l'opera in progetto.
- 2) Documentazione fotografica, sia panoramica che particolareggiata, corredata da planimetria in scala 1:500 o 1:200 riportante l'indicazione dei punti di vista delle riprese fotografiche (tale documentazione serve solo per opere esterne).

B) INTERVENTI RELATIVI AD OPERE INTERNE ALLE COSTRUZIONI

- 1) Elaborato di individuazione dell'intervento, piegato nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) comprendente:
 - stralcio della cartografia del P.R.G.C. ove sia indicata l'opera in progetto;
 - stralcio delle norme di attuazione inerenti la zonizzazione oggetto dell'intervento;
 - planimetria aereofotogrammetrica di zona in scala 1:2000 ove sia indicato il fabbricato oggetto di intervento.
- 2) Elaborato grafico, in scala 1:100 e piegato nel formato UNI A/4 (mm. 210x297), in cui siano riportate le piante in stato attuale e di progetto dell'intera unità immobiliare oggetto della denuncia di inizio attività, dettagliatamente quotate e con indicate le destinazioni di ciascun ambiente.
- 3) Elaborato grafico, in scala 1:100 e piegato nel formato UNI A/4 (mm. 210x297), in cui siano riportate le sezioni, sia in senso trasversale che longitudinale, dell'opera in progetto, dettagliatamente quotate,
- 4) Elaborato grafico, in scala 1:100 e piegato nel formato UNI A/4 (mm. 210x297), in cui sia riportato lo stato sovrapposto con evidenziate di colore giallo le demolizioni e di colore rosso le nuove costruzioni.

C) INTERVENTI CHE MODIFICANO L'ASSETTO DEL TERRITORIO

- 1) Elaborato di individuazione dell'intervento, piegato nel formato UNI A/4 (210x297 mm.) comprendente:
 - stralcio della cartografia del P.R.G.C. ove sia indicata l'opera in progetto;
 - stralcio delle norme di attuazione inerenti la zonizzazione oggetto dell'intervento;

- planimetria aereofotogrammetrica di zona in scala 1:2000 ove sia indicato l'intervento progettato: nella planimetria deve essere delimitato il lotto interessato all'opera in progetto ed individuata la viabilità, anche privata, per l'accesso allo stesso a partire dalla via pubblica, nonché eventuali corsi d'acqua anche se non riportati sulle mappe catastali.

2) Elaborato grafico, in scala 1:100 e piegato nel formato UNI A/4 (mm. 210x297), in cui siano riportate tutte le indicazioni relative alle opere oggetto della denuncia di inizio attività nonché all'area oggetto di intervento, ed in particolare:

- planimetrie in stato attuale e di progetto dettagliatamente quotate,
- sezioni in stato attuale e di progetto, dettagliatamente quotate e con riferimento altimetrico rispetto a piani noti (strade, piazzali, parcheggi, canali ecc.),
- prospetti in stato attuale e di progetto,
- particolari esecutivi in scala 1:20 degli elementi strutturali significativi con specifica dei materiali previsti,

3) Documentazione fotografica, sia panoramica che particolareggiata, corredata da planimetria in scala 1:500 o 1:200 riportante l'indicazione dei punti di vista delle riprese fotografiche.

4) Relazione geologica e/o geotecnica, ove necessaria.

5) Nei casi previsti dalla deliberazione del C.R.T. n. 230/94 dovrà essere prodotta apposita relazione e cartografia.

La Comunicazione di Inizio Attività ed i relativi elaborati grafici dovranno essere prodotti in unica copia.

Qualora le opere assentite necessitino di preventive autorizzazioni o N.O. di altri Enti o Uffici, queste devono essere acquisite prima della presentazione della D.I.A. ed a questa allegate.

Art. 32 - Documentazione richiesta per gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale.

Per gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale - pratiche ex legge 431/85 - i documenti di cui agli art. 29 potranno essere integrati di ulteriore documentazione, ove richiesto dalla Soprintendenza ai beni Culturali, Ambientali e Architettonici di Pisa.

Art. 33 - Competenze nella progettazione e nella direzione dei lavori delle opere soggette a Concessione Edilizia o a Denuncia di Inizio Attività.

La progettazione e la direzione dei lavori ed eventuale collaudo delle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività o a Concessione Edilizia deve essere firmata da tecnici abilitati in materia: architetti, ingegneri, geometri, dottori agronomi, periti iscritti ai rispettivi albi professionali e ciascuno nell'ambito delle competenze fissate dalla legislazione.

Nel caso di semplici opere di manutenzione ordinaria, la figura del Direttore dei Lavori può essere omessa.

ADEMPIMENTI D'OBBLIGO: ESAME, RILASCIO EDUSO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 34 - Esame delle domande di Concessione Edilizia

Entro quindici giorni dalla data di presentazione della domanda di Concessione Edilizia, il responsabile del procedimento può interrompere, per una sola volta, l'iter procedurale, al fine di acquisire integrazioni documentali; dalla data di presentazione della documentazione richiesta decorre nuovamente, per intero, il periodo di tempo (60 giorni) fissato per esprimere un parere in merito e al fine di redigere una dettagliata relazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto e la valutazione sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistico edilizie; il responsabile del procedimento può convocare una conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 14 della legge 241/90.

Se entro un anno dalla data della richiesta tali documenti non verranno prodotti, la pratica verrà archiviata.

Entro 10 giorni dalla data di scadenza del termine, il responsabile del procedimento formula una motivata proposta all'autorità competente (il Sindaco o suo delegato) per l'emanazione della Concessione.

Il responsabile del procedimento deve acquisire nel periodo di cui sopra il parere della Commissione Edilizia ma, qualora questa non si esprima nel termine predetto, il medesimo è tenuto a redigere una relazione scritta al Sindaco, indicante i motivi per i quali il termine non è stato rispettato.

Scaduto il termine dei 60 giorni, la Concessione Edilizia deve essere rilasciata nei 15 giorni successivi se il progetto non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con le altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Decorso infruttuosamente il termine di cui sopra, l'interessato può richiedere al Sindaco, a mezzo di atto notificato o trasmesso a mezzo raccomandata, di adempiere al rilascio della concessione entro 15 giorni dal ricevimento dell'istanza.

Se decorre inutilmente anche questo termine, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale, il quale nominerà nei 15 giorni successivi un commissario che nel termine di 30 giorni adotterà un provvedimento che ha i medesimi effetti della Concessione Edilizia.

Il Commissario non potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia e gli oneri relativi all'attività del Commissario sono a carico del Comune.

Art. 35 - Rilascio della Concessione Edilizia, sue caratteristiche, validità e decadenza

Il Sindaco, preso atto dell'istruttoria degli uffici tecnici comunali e visto il parere della Commissione Edilizia, comunica ai richiedenti l'approvazione del progetto o la motivazione del rifiuto.

Qualora il Sindaco non accolga il parere della Commissione Edilizia, motiverà la ragione del suo diverso parere.

Il documento con il quale il Sindaco rilascia la concessione all'esecuzione delle opere edilizie deve contenere:

- 1) le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
- 2) il tipo di intervento e le destinazioni previste con succinta descrizione delle opere per le quali si rilascia la concessione con un riferimento agli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
- 3) l'ubicazione dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento;
- 4) gli estremi dei pareri espressi dalla Commissione Edilizia e dalla U.S.L.;
- 5) gli estremi delle altre autorizzazioni richieste per legge per l'intervento in oggetto;
- 6) l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;
- 7) l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977 oppure l'atto amministrativo con cui si autorizza l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione ;
- 8) gli estremi dell' atto di convenzione con il Comune per la realizzazione di opere da eseguirsi a carico del privato, nel caso di scomputo degli oneri.
- 9) ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere incluso dall'Amministrazione Comunale, in ottemperanza alle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Si ha decadenza della Concessione Edilizia:

- a) se entro un anno dal rilascio non viene dato l'inizio lavori;
- b) alla scadenza dei tre anni previsti dalla legge a fare data dal giorno di notifica della data di consegna della Concessione Edilizia;

In caso di decadenza dalla concessione, dovrà essere inoltrata nuova domanda di Concessione Edilizia per le eventuali opere mancanti.

Nei casi sopra descritti la decadenza viene dichiarata dal Sindaco con apposito atto e notificata agli interessati.

Il termine per la fine lavori può essere prorogato - per giustificati motivi - su richiesta dell'interessato, prima del termine di scadenza indicato nella concessione previo apposito provvedimento del Sindaco.

La Concessione Edilizia può essere sospesa nei casi di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902 - Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei Piani Regolatori-.

Art. 36 - Domanda di massima o preventiva

Qualora l'interessato ritenga di acquisire un parere preventivo dall'Amministrazione comunale per qualunque motivo o nei casi di incertezza della norma, può presentare apposita istanza di massima o preventiva.

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

- 1) la generalità di chi effettua l'istanza, precisando di averne titolo, ossia di essere proprietario dell'area o del bene su cui chiede di operare, oppure allegando specifica delega del proprietario o altro documento che gli dia titolo;
- 2) la descrizione idonea e non equivoca dell'intervento richiesto, sue caratteristiche e sue necessità;
- 3) indicazione sul "carico urbanistico" indotto dall'intervento richiesto, ossia l'incidenza che tale intervento avrà per movimento di persone e/o di mezzi, loro attività, permanenza e, in particolare, indicazione delle idonee aree per parcheggio e per altri eventuali servizi conseguenti a detto carico;
- 4) un programma di attuazione dell'intervento sia in termini temporali, sia indicando le concrete possibilità di realizzazione;
- 5) disegni, grafici ed altri elaborati tecnici necessari alla individuazione della località interessata e alla rappresentazione dell'intervento.

La Domanda di Massima o preventiva ha validità di 6 mesi dalla comunicazione di risposta e decade in presenza di adozione di nuovi strumenti urbanistici.

Nel caso che si sia in presenza di questioni di modesta entità o che comunque non abbiano la valenza di strumenti urbanistici attuativi, sarà l'ufficio a stabilire i documenti minimi da allegare alla domanda.

Procedure di esame: l'istanza viene verificata ed istruita dall'Ufficio Concessioni Edilizie che richiederà i pareri eventualmente necessari agli altri uffici comunali (servizi e lavori pubblici, sviluppo economico, sport, polizia urbana, ecc.) e che trasmetterà, debitamente istruita, al Sindaco, per ottenere una valutazione e un indirizzo su ulteriori procedure tra cui il parere eventuale di commissioni

consiliari permanenti, dei Consigli di Circoscrizione, della Commissione urbanistica ed edilizia.

Art. 37 - Pubblicazione delle Concessioni Edilizie

Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi. In tale avviso vanno specificati il nome del titolare e il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Art. 38 - Diritto di accesso alle Concessioni Edilizie ed alle Denunce di Inizio Attività.

A qualunque soggetto portatore di interessi pubblici o privati è assicurato il diritto di accesso in forma di presa visione o di estrazione di copia su tutti gli atti e documenti amministrativi inerenti alle Concessioni Edilizie ed alle Denunce di Inizio Attività, fatta eccezione esclusivamente per le ipotesi di cui al successivo comma 4.

Il diritto di cui al precedente comma si applica in particolare:

- a) all'atto di Concessione Edilizia e ai documenti in essa richiamati e allegati oltre alle istruttorie e pareri preordinati al rilascio della concessione;
- b) ai provvedimenti emessi dal Sindaco o dall'Assessore delegato e/o dal Dirigente o suo delegato inerenti sia la domanda di concessione sia la Concessione Edilizia;
- c) ai verbali delle sedute in ogni loro forma ed alle relative decisioni della Commissione Edilizia;
- d) alle direttive, istruzioni ed in generale ai documenti in cui si determina la interpretazione di norme urbanistiche, giuridiche e regolamentari applicate ai fini del rilascio o diniego della concessione.

Fatte salve le ipotesi di segreto previste da altre leggi, il diritto di accesso è soggetto a limitazioni, ad esclusioni e a differimento nelle ipotesi previste dall'art. 24, comma 2 e comma 6, della Legge 241/90.

Per soddisfare le esigenze di cui al precedente comma 3, ai sensi dell'art. 24, comma 4, della Legge 241/90, sono sottratti al diritto di accesso i seguenti documenti:

- a) progetti e cartografie di edifici adibiti ad installazioni militari e ad aziende a rischio di incidente rilevante;
- b) progetti relativi ad edifici destinati all'esercizio dell'attività creditizia;

c) denunce, esposti, verbali di accertamenti relativi a violazioni soggetti a comunicazioni di notizia di reato all'autorità giudiziaria, in quanto coperti da segreto istruttorio.

La richiesta di accesso deve essere in bollo e indirizzata, al Sindaco; in essa devono essere riportati:

- a) le generalità e l'indirizzo del richiedente;
- b) l'interesse connesso all'oggetto della richiesta;
- c) l'indicazione del documento (o dei documenti) oggetto della richiesta, nonché di ogni elemento utile alla identificazione;
- d) l'eventuale indicazione degli estremi di legge in base alla quale la copia venga rilasciata esente da bollo;
- e) la data e la sottoscrizione.

Il rilascio delle copie dei documenti è subordinato al pagamento delle sole spese di ricerca e riproduzione. La Giunta Municipale determinerà con apposito tariffario l'ammontare degli importi suddetti.

Art. 39 - Formalità da adempiere contestualmente al rilascio della Concessione Edilizia.

Il contributo di cui all' art. 6 della L. 28/1/77, n. 10 è regolato dalle norme prescritte dallo specifico regolamento comunale.

Negli interventi di ristrutturazione di edifici qualora si preveda la installazione di nuovi impianti termici o di modificazione di quelli esistenti il committente è tenuto a presentare, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione di cui alla L. 9.1.1991 n. 10 ed ogni altra documentazione prescritta dalle leggi vigenti.,

Nei casi indicati dalla L. 46/90 deve essere depositato il progetto esecutivo degli impianti elettrici secondo le norme CEI e degli altri impianti previsti dalla L.46/90 (con esclusione di quelli termici oggetto della L. 10/91).

Ai fini dell'applicazione di quanto disposto al comma precedente, alla presentazione del progetto di ristrutturazione dovrà essere dichiarato se l'installazione di un impianto termico è prevista contemporaneamente ai lavori di ristrutturazione e/o nuova costruzione o in un secondo tempo.

Art. 40 - Titolarità della Concessione Edilizia

Il Sindaco rilascia la concessione, a norma dell'art. 4 della L. 28.1.77, n. 10, a norma delle Leggi Regionali, dei regolamenti comunali e degli strumenti

urbanistici vigenti, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla. La concessione è irrevocabile. Essa è trasferibile ai successivi aventi causa: la voltura, anche a più soggetti, non comporta divisione del relativo atto amministrativo.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le Denunce di Inizio Attività.

Art. 41 - Deroghe

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

L'autorizzazione alla deroga è accordata dal Sindaco, previa deliberazione della Giunta Municipale.

PROCEDURE ED ADEMPIMENTI DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE

Art. 42 - Comunicazione di inizio lavori.

Prima dell'inizio dei lavori il titolare di Concessione Edilizia è obbligato a comunicare per scritto, al Sindaco, la data di inizio dei lavori, a mezzo di lettera raccomandata o presentazione diretta all'Ufficio Protocollo del Comune.

In detta comunicazione occorre menzionare:

- i nominativi e le rispettive qualifiche degli operatori incaricati e responsabili della direzione dei lavori, della loro esecuzione e della loro sorveglianza (Direttore dei Lavori); i dati relativi all'impresa.

A tale comunicazione è obbligatorio il deposito:

- se trattasi di costruzione in muratura o ristrutturazione dovranno essere espletate le procedure e fornita la documentazione di cui al D.M. 20.11.87, (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura);
- della relazione geotecnica o geologica ove prescritto in riferimento al D.M. 11.3.1988 se non già allegata alla D.C.E.;
- della redazione in duplice copia, comprensiva degli elaborati di progetto, ai sensi della L. 10/91 art. 28 con la dichiarazione del progettista attestante la corrispondenza alle prescrizioni di legge.
- nel caso esistano opere in cemento armato o struttura metallica, debbono essere espletate, prima del loro inizio, le procedure di cui al D.M. 9.1.1996 e comunicata la data di presentazione ed il numero di protocollo dell'istanza presso il competente Genio Civile.
- nell'ipotesi che l'opera in progetto, anche se solo in parte, risulti compresa tra quelle di cui all'elenco allegato al Decreto Ministeriale 16.2.1982, pubblicato sulla G.U. n. 98 del 9.4.1982, dovrà essere fornita una copia del progetto vistato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco con le modifiche e prescrizioni eventualmente imposte dal medesimo; detto progetto deve essere corrispondente a quello concessionato.

Il Direttore dei Lavori e il Costruttore, a loro volta anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco l'accettazione dell'incarico prima dell'inizio delle rispettive attività.

Qualunque variazione successiva degli operatori deve essere comunicata al Sindaco entro 15 giorni dall'avvenuta variazione.

Art. 43 Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello.

Il titolare della Concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, e prima dell'inizio dei lavori, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 della Legge 1150/1942 l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che vengono realizzate.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Municipale e firmato dal titolare della concessione e dal rappresentante dell'Ufficio Comunale: una copia deve rimanere in cantiere.

In caso di mancata visita, il Direttore dei Lavori comunica all'Amministrazione Comunale, a mezzo raccomandata o consegna diretta all'Ufficio Protocollo, con apposito elaborato grafico la determinazione di punti o capisaldi di riferimento; tale determinazione si intende accettata dall'Amministrazione Comunale, sollevando il Direttore dei Lavori da ogni responsabilità, qualora entro 30 giorni dal ricevimento non siano state opposte eccezioni.

Il titolare della Concessione deve presentare domande di allacciamento all'acquedotto ed alla pubblica fognatura, qualora tali servizi siano esistenti secondo le modalità stabilite dai rispettivi regolamenti comunali o delle aziende di servizio.

Le prescrizioni suddette valgono, per quanto necessarie ed applicabili, anche nel caso di interventi soggetti a Denuncia di Inizio Attività .

Art. 44 - Organizzazione del cantiere.

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie, devono essere rispettate le norme di prevenzione infortuni, quelle riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge della denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Il costruttore, il titolare, il direttore dei lavori ed i tecnici addetti, nell'ambito delle loro rispettive competenze e mansioni, sono responsabili della conduzione dei lavori e di quanto ne deriva.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producano inquinamento.

Il cantiere deve essere sistemato decorosamente per evitare durante il corso dei lavori, una alterazione profonda della fruizione visiva dell'ambiente in cui i lavori in oggetto si collocano; deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche o rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale.

Il Direttore dei Lavori, e/o l'assistente di cantiere, l'assuntore dei lavori, il responsabile del cantiere, dovranno provvedere alla messa in opera, gestione e manutenzione di queste segnalazioni.

I responsabili di cui al comma precedente dovranno inoltre provvedere a che l'accesso al cantiere non costituisca pericolo per la circolazione stradale e comunque per la pubblica incolumità.

Il cantiere deve essere provvisto di una tabella visibile all'esterno con l'indicazione:

- degli estremi della concessione;
- del tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- del nominativo del titolare della Concessione Edilizia;
- del progettista e del direttore dei lavori;
- dell'eventuale progettista, delle strutture e dei calcoli del cemento armato;
- del progettista degli impianti;
- del costruttore e dell'assistente di cantiere.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- A) la Concessione Edilizia ed i relativi elaborati di progetto o copia autentica degli stessi.
- B) nel caso di opere che interessino le strutture riconducibili al D.M. 9.1.1996, copia del progetto depositato al Genio Civile, ai sensi delle leggi vigenti;
- C) il giornale dei lavori, periodicamente vistato dal Direttore dei Lavori come prescritto dalla L. 1086/71;
- D) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle modalità del progetto o alle caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene, inclusa l'autorizzazione da parte delle autorità competenti a seguito della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici.

In caso di opere interne asseverate con le modalità di cui all'art. 21 del presente Regolamento, dovrà essere posto all'esterno dell'immobile interessato un cartello indicante il tipo di opere da eseguire e la data di presentazione al Comune della comunicazione e il nominativo del tecnico asseveratore; copia della documentazione predetta dovrà inoltre essere conservata in cantiere.

Art. 45 - Occupazione e manomissione di suolo pubblico.

Nel caso che, durante la esecuzione dell'intervento, si renda necessario occupare il suolo pubblico o manomettere opere pubbliche per consentire l'accesso al cantiere, deve essere fatta apposita domanda al Sindaco.

Detta domanda deve contenere:

- le generalità e la firma del richiedente;
- gli estremi del provvedimento abilitativo all'intervento edilizio o il preciso riferimento alla data di presentazione della relazione di inizio attività;
- la esatta individuazione dell'area oggetto della domanda;
- la precisazione della superficie che dovrà essere occupata o delle opere pubbliche che dovranno essere manomesse;
- i motivi che rendono necessarie tali operazioni;

dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico o dell'accesso al cantiere.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico e l'autorizzazione a manomettere l'opera pubblica sono subordinati al sopralluogo sull'area richiesta, da parte dei vigili urbani e/o degli Uffici Municipali che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe all'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico deve essere pagata una tassa di occupazione, a garanzia di eventuali danni che potrebbero essere arrecati alle opere pubbliche, così come deve essere versata una congrua cauzione o polizza fidejussoria per il ripristino a regola d'arte di quelle manomesse.

La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi con facoltà di proroga.

La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo o allo scadere del termine concesso per la manomissione dell'opera pubblica; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.

La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori in pristino.

Art. 46 - Parere preventivo per opere nel sottosuolo all'interno della Cerchia Muraria

All'interno del perimetro della Cerchia Muraria di Lucca, qualsiasi lavoro, pubblico o privato, in regime di Concessione o di Denuncia di Inizio Attività, che

debba incidere in qualche modo il sottosuolo deve avere il preventivo assenso o nulla osta da parte della Soprintendenza Archeologica di Firenze, onde evitare danneggiamenti a strutture o sedimentazioni archeologiche e la conseguente dispersione di dati scientifici determinanti o importanti per la ricostruzione della storia antica della città.

Art. 47 - Visite di controllo.

Le opere e i cantieri sono soggetti a controllo da parte degli organi comunali. Il titolare della Concessione Edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco per l'inizio e l'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi in cantiere.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere ai Vigili Urbani, agli incaricati degli Uffici Comunali, al medico della U.S.L. per i controlli di loro competenza.

Se le visite di controllo accertassero che sono state compiute opere difformi dal progetto approvato, con esclusione delle opere provvisorie e degli interventi riconducibili alle varianti in corso d'opera definite dall'art. 15 della Legge 47/85 e purché non sia stata dichiarata la fine dei lavori, il Sindaco adotterà i provvedimenti previsti dal Capo 1 della L. 47/85.

Le presenti norme valgono anche per le opere edilizie che non necessitano di espresso atto autorizzativo dell'A.C..

Art. 48 - Provvedimenti del Sindaco.

Il Sindaco, qualora risulti la mancata corrispondenza delle opere alle norme di legge e dei regolamenti, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e alle modalità esecutive indicate nella concessione, ordina l'immediata sospensione dei lavori salvo che per le difformità rientranti nell'art. 15 della Legge 47/85, con riserva dei provvedimenti definitivi del caso.

L'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia se entro 60 giorni dalla notificazione di esso il Sindaco non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

La sospensione dei lavori, scaduto predetto termine, continua tuttavia ad operare in tutti quei casi in cui sia in essere presso gli Uffici dell'Amministrazione

Comunale una procedura il cui esito finale comporterà una pronuncia sulle opere per le quali si è disposta la sospensione dei lavori.

Nel caso di opere eseguite in parziale o totale difformità o in assenza della concessione e proseguite dopo l'ordinanza di sospensione, si applicheranno i provvedimenti e le sanzioni previste dalle disposizioni legislative in vigore.

Art. 49 - Sanzioni penali.

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

Art. 50 - Sanzioni amministrative.

Le violazioni inerenti l'attività urbanistico-edilizia disciplinata dal presente Regolamento edilizio, sono sanzionate con i provvedimenti amministrativi previsti dal Capo I della L. 28.2.85, n. 47.

I proventi delle sanzioni amministrative previste dal presente articolo sono riscossi dal Comune nei termini e con le modalità di cui alle norme del R.D. 14.4.1910, n.639.

Art. 51 - Sanzioni fiscali.

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

Art. 52 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori.

L'inizio dei lavori deve essere preventivamente e inderogabilmente comunicato dal titolare della concessione al Sindaco.

Alla comunicazione inviata deve essere allegata l'avvenuta denuncia al Genio Civile delle eventuali opere in cemento armato e delle eventuali strutture metalliche, previste dalla legge 1086/71

La comunicazione d'inizio dei lavori costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi. L'Amministrazione potrà comunque effettuare controlli finalizzati a verificare il loro reale inizio.

Qualora i lavori iniziati dovessero essere sospesi per oltre 60 giorni consecutivi, il titolare della Concessione deve darne immediata comunicazione al Sindaco indicando i motivi che hanno determinato l'interruzione stessa e deve disporre le cautele necessarie a garantire, durante tale interruzione, la solidità delle parti costruite, la pubblica incolumità e il pubblico decoro.

Il Sindaco può far cessare l'occupazione del suolo pubblico eventualmente autorizzata se l'interruzione dipenda da provate cause di forza maggiore.

Della ripresa dei lavori dovrà essere data comunicazione al Sindaco con lettera raccomandata.

I lavori si considerano ultimati quando l'opera soddisfa le condizioni per il rilascio dell'abitabilità o agibilità (qualora sia richiesta).

Il certificato di abitabilità va richiesto per gli edifici a destinazione residenziale; il certificato di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Entro 60 giorni dalla effettiva ultimazione dei lavori e comunque non oltre 60 giorni dalla data di scadenza della concessione, a meno di richiesta di nuova concessione per le opere mancanti, deve essere data comunicazione al Sindaco.

Tale comunicazione, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno o stampato appositamente predisposto dall' Ufficio Municipale, e debitamente firmato dal Titolare della Concessione, dal Direttore dei Lavori, informa della fine dei lavori dell'opera medesima e richiede gli eventuali controlli degli uffici competenti dell'Amministrazione Comunale in merito alla conformità dell'edificio alle prescrizioni della Concessione Edilizia.

Art. 53 - Collaudi

Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso o a struttura metallica, soggette alle disposizioni della L. 1086/1971 debbono essere sottoposte a collaudo statico.

Tutte le opere in muratura nuove od oggetto di ristrutturazione interessanti le strutture portanti devono essere sottoposte agli adempimenti di cui al D.M. 20.11.87.

Gli impianti di produzione, adduzione ed uso dell'energia degli edifici (sia che si tratti di impianti nuovi, sia che si tratti di impianti preesistenti) nei casi previsti per legge, normative e regolamenti vigenti in materia, devono essere sottoposti a collaudo o a presentazione della dichiarazione di conformità, ai sensi della Legge 46/90, completa degli elaborati grafici di progetto ove richiesto dalle normative.

Sono sottoposti a collaudo tutti gli impianti di adduzione ed uso dell'energia nei casi specificatamente richiesti da leggi e regolamenti vigenti in materia.

Le visite di collaudo devono essere sempre svolte alla presenza del Direttore dei Lavori ed in contraddittorio con l'impresa ed un suo rappresentante.

PROCEDURE ED ADEMPIMENTI A CONCLUSIONE DEI LAVORI

Art. 54 - Opere soggette a Decreto di Abitabilità o Agibilità.

Nessuna nuova costruzione a destinazione residenziale può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza Decreto di Abitabilità rilasciato dal Sindaco.

Per costruzioni aventi destinazione diversa, l'occupazione sarà subordinata al Decreto di Agibilità.

Il Decreto di Abitabilità o Agibilità potrà essere rilasciato anche per singole unità immobiliari (o per porzioni funzionali delle stesse) conformi al progetto approvato anche nel caso in cui siano state accertate irregolarità sul resto della costruzione, sempreché dette irregolarità siano tali da non compromettere la conformità edilizia ed igienico-sanitaria dell'insieme della costruzione e per le quali sia stata comunicata l'esistenza al Sindaco ed al Procuratore della Repubblica presso la Pretura.

Il Sindaco rilascia il Decreto di Abitabilità e/o Agibilità, previo pagamento dei diritti comunali e delle tasse di concessione governative e sempreché siano stati depositati presso gli uffici comunali, se e in quanto necessari in base alle vigenti disposizioni di legge e regolamenti, accompagnati dalla domanda al Sindaco in carta bollata, i seguenti documenti:

- dichiarazione (autocertificazione) del Direttore o del Responsabile dei lavori che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- attestazione della presentazione, presso l'Ufficio Tecnico Erariale, della documentazione necessaria all'accampionamento dell'immobile;
- certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed in struttura metallica in conformità alle disposizioni di cui alla L. 5.11.1971 n. 1086 e successive modificazioni e integrazioni e ai disposti del D.M. 20.11.1987;
- ogni altro documento o certificato richiesto dalle vigenti disposizioni legislative o regolamentari.

Il Decreto di Agibilità o Abitabilità non può essere rilasciata per tutti gli edifici se non risultano adempiuti gli obblighi di cui alla L. 10/91 e L. 46/90 e relativi decreti di attuazione.

Gli impianti industriali di cui al D.P.R. 15.4.71, n.322 inerente il regolamento per l'esecuzione della L. 12.7.1976, n.615 e successive modificazioni ed integrazioni, oltre al Decreto di Agibilità e a quanto altro disposto nei precedenti commi, per essere attivati, devono ottenere dal Sindaco l'autorizzazione all'esercizio degli impianti stessi ai sensi dell'art. 5, punto 5.4 del D.P.R. 1971, n. 322.

Il sopradetto Decreto di Abitabilità e/o Agibilità è altresì necessario per la nuova utilizzazione di edifici esistenti che siano stati oggetto di interventi edilizi del tipo:

- svuotamento interno totale o parziale con la modifica del numero dei solai
- accrescimento del numero dei piani;
- realizzazione di vani abitabili o agibili in piani seminterrati o sottotetti e qualora vi sia cambio di destinazione d'uso con opere funzionali al cambio di destinazione.

La Concessione Edilizia, ove del caso, deve dare esplicita menzione dell'esclusione dalla necessità del nuovo Decreto di Abitabilità e/o Agibilità.

Art. 55 - Decreto di abitabilità ed agibilità oppure certificato di conformità: procedure

La domanda per ottenere il Decreto di Abitabilità e/o Agibilità deve essere presentata dal titolare della Concessione Edilizia contestualmente alla comunicazione dell'ultimazione dei lavori.

La domanda indirizzata al Sindaco deve contenere i seguenti elementi:

- generalità e firma del titolare della concessione o dell'avente titolo;
- estremi della Concessione suddetta;
- ogni altro documento necessario per legge.

La visita di controllo deve, avvenire entro 60 giorni dalla comunicazione di cui sopra e viene effettuata da un'apposita commissione composta da:

- un funzionario del Comune dell'Ufficio Assetto del Territorio, addetto al servizio;
- un vigile urbano addetto alla vigilanza edilizia;
- un funzionario dell'U.S.L. incaricato per tale servizio.

Il titolare della Concessione; il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori dovranno essere avvertiti a cura degli Uffici Comunali e potranno essere presenti.

Se al momento dell'accertamento, nell'edificio o nell'unità immobiliare interessata sussistono difformità eccedenti quelle previste dall'art. 56 del presente Regolamento ed inconvenienti igienico-sanitari, di impiantistica, di pericolosità o di altra natura, il Decreto sarà subordinato all'esecuzione delle opere tese ad eliminare le cause sopra dette.

I lavori prescritti potranno essere eseguiti a condizione che non sia trascorso, al momento della richiesta di abitabilità, il termine per l'ultimazione dei lavori stabilito dalla concessione.

In caso diverso, purché non si configuri un illecito edilizio, dovrà essere richiesta una nuova Concessione Edilizia o Denuncia di Inizio Attività.

La visita di controllo sarà ripetuta alla scadenza del termine assegnato per l'esecuzione dei lavori.

In base ai requisiti stabiliti per legge e dalle norme del presente regolamento, i locali agibili degli edifici si distinguono in abitabili, ovvero destinati alla permanenza delle persone, e non abitabili, ovvero non destinati alla permanenza delle persone,

In particolare per le abitazioni, ai locali abitabili si applicano di norma le seguenti definizioni:

- come locali utili: soggiorno, tinello, cucina, camera da letto ed altri similari;
- come locali accessori: servizio igienico, antibagno, spogliatoio, disimpegno, spazio per la circolazione, posto cottura ed altri similari;
- ai locali non abitabili, di regola accessori, si applicano le seguenti definizioni: soffitta, cantina, rimessa, magazzino privato, stanza per impianti tecnologici ed altri.

Tutti i locali, gli ambienti e comunque gli spazi che non ottemperano alle prescrizioni relative ai requisiti di legge e alle norme del presente regolamento, come ad esempio sottotetti, sottoscale, scantinati e scannafossi, non possono avere destinazioni d'uso specifiche.

Il rilascio del Decreto di Abitabilità o Agibilità deve avvenire entro 90 giorni dalla presentazione della domanda purché non sussistano cause che proroghino il termine sopradetto dovendo effettuare ulteriori accertamenti.

Al momento del rilascio del Decreto di Abitabilità e/o Agibilità dovrà essere dimostrato l'avvenuto pagamento dei relativi diritti e tasse comunali.

Nel Decreto di Abitabilità e/o Agibilità è indicata la destinazione d'uso dell'immobile in conformità al progetto approvato; nel caso di variazioni della destinazione d'uso di un fabbricato o parte di esso, eseguita senza la eventuale necessaria e preventiva concessione; il Decreto di Abitabilità e/o Agibilità s'intende revocato per la parte dell'immobile interessata dalle variazioni stesse.

Il Decreto di Abitabilità e/o Agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti per le costruzioni non destinate alla residenza.

Nel caso di difformità è fatta salva l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dalla normativa vigente sia statale che regionale e delle procedure penali di legge.

Art. 56 - Tolleranze di costruzione

Nella esecuzione di opere edilizie di qualsiasi tipo, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, e fatti sempre salvi i diritti di terzi, sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali planimetriche ed altimetriche: +/- 4,0 cm. fino a lunghezze nominali da cm. 8 a cm. 2000 sia nel caso di misure parziali che totali, +/- 7 cm. per misure nominali superiori e +/- 2,0 cm per le altezze interne ai fabbricati.

Nel caso di posizionamento e dimensioni delle aperture interne ed esterne, se non diversamente imposto da leggi e normative specifiche, non quotate sui disegni approvati è ammessa una tolleranza di +/- cm. 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1/100, nel rispetto però degli allineamenti previsti graficamente.

Nel caso di superamento delle tolleranze verrà fatto riferimento ai fini planivolumetrici ed urbanistici alle misure nominali di progetto.

Art. 57 - Certificato di conformità.

A seguito degli accertamenti di cui all'art. precedente può essere rilasciato, su richiesta, il certificato di conformità.

NORME TECNOLOGICHE REQUISITI GENERALI DEGLI EDIFICI

Art. 58 - Salubrità del terreno.

E' vietato realizzare nuove costruzioni in terreni che siano stati utilizzati come deposito di materiali insalubri (immondizie, letame, residui organici ecc.) se non dopo aver risanato completamente il sottosuolo corrispondente.

Tale attestato di salubrità deve essere rilasciato da tecnico abilitato, o Autorità preposta, a seguito di opportuni saggi ed analisi

Se il terreno nel quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguate opere di risanamento, tali opere dovranno scongiurare il ripetersi di fenomeni di esondazione di acque superficiali, attraverso adeguati interventi di regimazione.

Art. 59 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza.

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici ed i muri perimetrali portanti devono risultare intrinsecamente asciutti: tutte le murature devono risultare isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sopra del piano di campagna. Al di sotto del piano di calpestio interno, anche tutti gli altri elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensazione e rimanere asciutti.

I locali abitabili posti al piano più basso o interrato, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio aerato e le bocchette di aereazione non devono essere inferiori a 1/100 della superficie del vespaio; il solaio deve essere distaccato dal terreno stesso di almeno cm. 20; per i predetti locali altresì, con esclusione di servizi igienici, ripostigli, disimpegno e spazi per la circolazione, la parete finestrata deve avere un prospiciente spazio aperto del terreno circostante di profondità pari ad almeno mt. 3,00, misurati perpendicolarmente alla parete stessa, con esclusione di recinzioni ed opere di arredo esterno.

Alle presenti disposizioni possono fare eccezione le sistemazioni di edifici esistenti. Qualora i locali destinati alla permanenza di persone risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante, deve essere prevista un'intercapedine aerata che circonda i locali in oggetto per tutta la parte interessata e che abbia il piano di posa inferiore alla quota del piano di calpestio dei locali o

altro comprovato sistema di isolamento che garantisca la impermeabilità dei locali.

Le griglie di areazione di queste intercapedini non devono presentare pericolo per i pedoni e devono essere sicure in relazione alle eventuali condizioni d'uso a cui possono essere sottoposte. Per i locali non abitabili posti a livello del terreno o seminterrati è ammessa la costruzione di vespaio semplice non aerato.

Il solaio dei locali, abitabili e non, deve essere sempre posto ad un livello superiore a quello della falda freatica, o a quello di massima piena del sistema fognario di scarico qualora non esistano adeguati sistemi di sollevamento meccanico delle acque.

Art. 60 - Classificazione dei locali.

Ai fini dell'applicazione del presente regolamento tutti i locali si dividono nelle seguenti categorie:

Categoria A: locali di abitazione.

Categoria S: locali accessori e di servizio.

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

I locali di abitazione, ai fini del presente regolamento, sono divisi in due categorie: A1 e A2

A1 - Soggiorni, pranzi, cucine e camere da letto, posti in edifici di abitazione sia individuale, che collettiva.

Uffici, studi, sale di lettura, ambulatori medici.

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

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

I locali accessori o di servizio, sono divisi nelle seguenti categorie:

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

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

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

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

Art. 61 - Caratteristiche dei locali di abitazione - Categoria A

Tutti i locali di cat. A devono ricevere aria e luce diretta da spazi liberi esterni.

Le finestre devono distribuire regolarmente la luce nell'ambiente.

Il rapporto tra le superfici della finestra e del pavimento non deve essere inferiore a 1/8 per i locali di categoria A1.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A1 non devono essere inferiori a:

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

Nel caso di unità edilizie con più servizi igienici di cui almeno uno disimpegnato è ammessa la comunicazione diretta con i locali di cat. A con eccezione tuttavia delle cucine.

Le dimensioni minime dei locali di categoria A2 non possono essere inferiori a mq. 9, l'altezza dei medesimi non può essere inferiore a mt. 3,00. Rimangono salve le norme relative ai minimi di superficie indicate nei piani commerciali di cui alle leggi vigenti.

L'altezza netta minima dei locali di categoria A1 non deve essere inferiore a mt. 2,70.

L'alloggio monostanza deve avere una superficie minima, al netto delle costruzioni murarie, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 30.

Ogni cucina dovrà essere dotata di allacciamento per acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto e dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme vigenti, con particolare riferimento alle UNI.CIG. 7129/92 (griglia di areazione, cappa di aspirazione ecc.). Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiali impermeabili fino all'altezza minima di mt. 1,50 in corrispondenza del punto cottura; i pavimenti dovranno essere impermeabili.

Art. 62 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S1

Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 8, in questo caso definiti angolo cottura, purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o pranzo, provviste di illuminazione ed areazione autonoma realizzata mediante finestra minima di mq. 1 ed abbiano inoltre una superficie non inferiore a mq. 4 e dimensione minima lineare di mt. 1,50.

Sono ammessi posti di cottura anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché l'apertura a tutta altezza fra il posto di cottura e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00.

Ai suddetti locali si applicano le disposizioni previste nell'ultimo comma dell'art. 61.

I servizi igienici e bagni devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica, o di altro idoneo sistema di areazione. Le pareti dei servizi igienici e dei bagni dovranno essere rivestite con materiale lavabile fino all'altezza minima di mt. 1,50, i pavimenti dovranno essere impermeabili. Nei suddetti servizi sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per ogni alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: bidè, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Nel caso di alloggi con due o tre camere da letto, il bagno deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a mt. 1,20.

L'altezza minima dei locali di categoria S 1 non deve essere inferiore a mt. 2,40.

Art. 63 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S2 magazzini, autorimesse, ecc.

I locali di cat. S2 di cui al presente articolo, ad eccezione delle centrali termiche, possono ricevere luce ed aria dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi e devono avere un'altezza minima di mt. 2,10.

Per i locali adibiti al ricovero di animali sono ammesse anche diverse prescrizioni, previo parere dell'Ufficio Sanitario, in relazione alle diverse tecniche di allevamento e alle consuetudini agricole sempreché conformi alle disposizioni di cui all'art. 4 della Legge Regione Toscana del 14.4.1995 n. 64 ed eventuali successive modificazioni e integrazioni.

Le costruzioni relative alle attività agricole devono osservare le disposizioni della citata Legge Regionale 14.4.1995 n. 64 e le eventuali successive modifiche ed integrazioni.

Art. 64 - Caratteristiche dei locali accessori o di servizio di categoria S3: (disimpegni, ripostigli, corridoi ecc.)

I corridoi e i disimpegni devono avere il lato inferiore non minore di mt. 0,80 e altezza media non inferiore a ml. 2,40.

I vani scala colleganti solo due piani e al servizio di edifici costituiti da più alloggi debbono avere rampe con larghezza utile non inferiore a cm. 120 e parapetti di altezza minima di cm. 100, la profondità minima dei pianerottoli sarà di cm. 120. Per le rampe interne delle case unifamiliari è consentita una larghezza minima di cm. 80 con una profondità minima dei pianerottoli di cm. 90.

I vani scala di cui al presente articolo possono essere senza aria e luce diretta.

I ripostigli non superiori a 5 mq. ed i locali macchine con funzionamento automatico possono essere senza luce e aria diretta.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi nonché quelle sancite dall'art. 63 non si applicano alle scale in aggiunta a quelle principali o alle scale occasionali realizzate per accedere a soffitte, scantinati, soppalchi e simili.

Art. 65 - Depositi Magazzini e Autorimesse

I muri dei locali di cui al presente articolo dovranno essere intonacati e imbiancati quelli dei depositi di derrate alimentari fino all'altezza di mt. 2 dal pavimento, dovranno anche essere verniciati o rivestiti con materiale tale da consentire agevole lavaggio.

L'illuminazione e la ventilazione dovranno essere idonee alla destinazione dei locali.

Particolari norme potranno essere dettate dal Sindaco nel caso di magazzini, laboratori speciali, adibiti a lavorazioni o a deposito di materie putrescenti o dannose e moleste.

Art. 66 - Uffici e Negozi

Uffici e negozi previsti in nuove costruzioni o ricavati nell'ambito di ristrutturazioni di locali esistenti dovranno essere dotati di adeguati servizi igienici comprendenti almeno un lavabo ed un WC.

Tali servizi dovranno essere previsti anche nel caso di cambio d'uso di locali esistenti finalizzato al conseguimento delle suddette destinazioni.

Qualora i servizi igienici non possano essere illuminati ed aerati direttamente, su conforme parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario i locali potranno essere illuminati anche artificialmente e ventilati automaticamente in modo idoneo.

I servizi igienici dei pubblici esercizi di nuova costruzione devono essere divisi per uomini e donne ed essere disimpegnati dal locale principale.

Art. 67 - Piani interrati o seminterrati

Eventuali locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o del terreno circostante l'edificio devono essere destinati a locali compresi nella categoria S.

Le intercapedini devono rimanere completamente libere e non potranno avere una larghezza superiore a mt. 1.

I locali seminterrati o interrati, per quanto possibile, dovranno avere facili accessi dall'esterno. La ventilazione potrà essere meccanica e l'illuminazione artificiale.

I progetti relativi ai sotterranei a più piani debbono contenere lo schema dei sistemi di illuminazione (naturale o artificiale) e di ventilazione, il tipo e la descrizione dei sistemi di intercapedine e di isolamento per l'umidità, il tipo di fognatura ed il relativo schema di impianto di sollevamento delle acque di smaltimento, nel caso in cui la fognatura non ne permetta un deflusso naturale.

Art. 68 - Piani terra di edifici di nuova costruzione

Il piano terra dei locali di cat. A e S, qualora non sovrasti un locale interrato o seminterrato, deve essere isolato dal suolo a mezzo di vespai ventilati dello

spessore di almeno 20 cm., oppure da solai, le cui caratteristiche siano protette negli sbocchi all'esterno, con griglie metalliche, in cotto o in cemento.

Nelle zone soggette ad esondazioni, che l'Ufficio Comunale competente individuerà con apposita cartografia, è fatto divieto di costruire locali seminterrati o interrati di qualsiasi tipo ed il piano dell'estradosso del solaio del piano terreno dovrà essere posto ad una quota di mt. 1,00 rispetto al piano di campagna.

Art. 69 - Soppalchi

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di mt. 2,10; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto finito dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

La superficie dei soppalchi non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

Detto limite è elevato ad un 1/2 per edifici destinati ad attività non residenziali.

La presenza di più altezze, compatibili con i vari minimi della norma, in un unico locale, è ammissibile qualora le corrispondenti parti del locale abbiano superfici utili conformi alle disposizioni del D.M. 5.7.1975 in rapporto alle destinazioni d'uso specifiche previste per tali parti.

Art. 70 - Sottotetti

I sottotetti qualora praticabili non possono essere destinati altro che a locali compresi nella cat. S3.

I vani sotto la falda del tetto, comprese le intercapedini di isolamento, non debbono avere lucernai di illuminazione di superficie maggiore di mq. 0,4 ogni superficie coperta.

I sottotetti possono essere destinati ad abitazione a condizione che l'altezza utile media sia non inferiore a mt. 2,70 e l'altezza minima non sia inferiore a mt. 2.

Le misure e i rapporti di illuminazione dovranno corrispondere a quelli previsti dall'art. 61.

Art. 71 - Abitazioni rurali e locali per l'allevamento e il ricovero degli animali

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

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità alle disposizioni contenute nei Regolamenti comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria e alle leggi particolari vigenti in materia.

Art. 72 - Migliorie igienico-funzionali ai fabbricati esistenti

Nel caso di ristrutturazione di fabbricati esistenti al fine di dotarli di migliori condizioni igieniche - funzionali, e dimostrandone l'indispensabilità, le misure minime indicate negli articoli del presente capo possono essere derogate da quelle previste.

La conservazione delle minori superfici trasparenti per gli edifici già esistenti, ancorché sottoposti ad opere di ristrutturazione, può essere autorizzata quando la modifica delle aperture non risulti compatibile con la conservazione delle caratteristiche ambientali del manufatto.

Puo' essere autorizzata anche un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani e purché non vengano apportate riduzioni alle altezze preesistenti con un' altezza minima in ogni punto di mt. 2,00.

Art. 73 - Requisiti di carattere termico

I locali abitabili per residenza e ufficio devono essere dotati di impianto di riscaldamento.

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della L. 09/01/91 n. 10 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento nelle coperture, nei solai soprastanti vani aperti,

nei serramenti, nonché nello stesso impianto termico qualora già esistente e da ristrutturare.

Negli edifici multipiano costituiti da più unità immobiliari è consentita l'evacuazione dei prodotti di combustione tramite condotto attraversante le pareti perimetrali dell'immobile nei seguenti casi:

- inserimento di impianto di riscaldamento nelle unità immobiliari che ne erano sprovviste;
- nelle trasformazioni di impianto termico centralizzato a impianti individuali;
- nelle ristrutturazioni dei singoli impianti termici già esistenti, qualora nella versione iniziale non dispongano di sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio;
- negli impianti termici individuali realizzati dai singoli previo distacco dall'impianto centralizzato;
- mera sostituzione di generatori di calore individuali.

L'evacuazione di cui al comma precedente deve essere eseguita conformemente a quanto stabilito dalle norme UNI 7129/92 relative alle apparecchiature funzionanti a gas metano o g.p.l. a tiraggio "forzato".

Art. 74 - Requisiti di carattere acustico

Negli edifici di nuova costruzione ed in tutti gli interventi su manufatti esistenti sottoposti a ristrutturazione devono essere adottati sistemi di isolamento acustico.

I materiali usati devono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne:

- i rumori di calpestio, di traffico, di gestione e di uso di impianti comunque installati nel fabbricato;
- i rumori e suoni aerei provenienti da alloggi contigui e locali e spazi destinati a servizi comuni;
- i rumori provenienti da attività lavorative e servizi preesistenti.

Le strutture degli edifici dovranno comunque rispettare i requisiti di isolamento acustico stabiliti dalle vigenti normative (D.P.C.M. 1.03.1991, e seguenti) o comunque stabiliti con appositi regolamenti comunali.

Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione sia inferiore a 30 decibel.

Sono fatte salve le diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dalla normativa vigente in materia.

Art. 75 - Requisiti relativi alla aereazione dei locali

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire in tutte le stagioni di aereazione adeguata alla sua destinazione.

L'aereazione dei locali può essere naturale oppure artificiale con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

La ventilazione artificiale deve essere assicurata mediante un condotto di areazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura.

Per gli edifici esistenti è ammessa la possibilità di realizzare l'aereazione anche attraverso condotti orizzontali o inclinati sfocianti nei muri perimetrali.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aereazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato dotato di una o più parti apribili.

Art. 76 - Requisiti relativi alla sicurezza, riservatezza e alla protezione della normale utenza.

Ferme restando le disposizioni vigenti in materia di prevenzione degli infortuni e di igiene del lavoro, nonché di sicurezza antincendio, i requisiti di cui al presente articolo si intendono rispettati quando:

- in corrispondenza delle finestre dei vani abitabili posti ad una quota inferiore a mt. 1,70 rispetto ai percorsi pedonali, meccanizzati e/o parcheggi prospicienti spazi pubblici e condominiali sono garantiti almeno mt. 2,00 di rispetto da percorsi pedonali esterni all'organismo abitativo e almeno mt. 3,00 da percorsi meccanizzati e/o parcheggi;

- l'altezza del parapetto delle finestre prospicienti spazi di percorso o di sosta pubblici e condominiali non risulta inferiore a mt.1,80 rispetto alla quota di calpestio degli spazi esterni all'alloggio prospicienti le finestre medesime;

- Tutti gli edifici debbono essere dotati di una scala, se la superficie coperta da servire è inferiore o uguale a mq. 400, di scale aggiuntive ogni mq. 400 o frazione per superficie coperta maggiore.

Le rampe delle scale che costituiscono parte comune o siano di uso pubblico devono avere una larghezza minima di mt. 1,20 e avere una pedata limitata e costante per l'intero sviluppo della scala.

I gradini devono essere caratterizzati da un corretto rapporto tra alzata e pedata (pedata minima cm. 30), la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compresa tra 62/64 cm..

I parapetti devono avere un'altezza compresa tra 0,90/1 mt..

I pianerottoli intermedi devono avere una profondità minima uguale alla larghezza della scala, mentre i pianerottoli di arrivo non devono essere inferiori a mt. 1,30.

Solo nel caso di edifici per uso di abitazione, qualora la superficie coperta sia superiore a mq. 400 e fino a mq. 500 è ammessa comunque una sola scala avente le caratteristiche suddette ma con larghezza delle rampe non inferiore a ml. 1,40 e profondità minima dei pianerottoli intermedi e di arrivo, rispettivamente di mt. 1,40 e di mt. 1,50. Tale scala in edifici superiori a 6 piani abitabili non può servire più di 4 unità di abitazione per piano.

Le rampe di scale che non costituiscono parte comune o non sono di uso pubblico devono avere una larghezza minima di mt. 0,80.

In questo caso devono essere rispettate le caratteristiche di cui ai commi precedenti ma con pedata minima di cm. 25 e profondità del pianerottolo di arrivo non inferiore a mt. 1,20.

Sono escluse dalla suddetta normativa le scale per l'accesso ai locali di servizio (soffitte, cantine, soppalchi, ecc.)

La realizzazione, nei fabbricati ad uso residenziale, di scale in ambienti non direttamente aerati, è consentita alle condizioni previste negli artt. 18 e 19 della legge 27.5.75, n. 166.

Dalle scale, salvo che non siano a giorno, non potranno ricevere aria e luce ambienti di abitazione, bagni, corridoi, ecc.

Eventuali piccoli dislivelli interni sono superabili in punti identificabili, mediante gradini o con rampe; tali gradini non dovranno comunque presentare un'alzata inferiore a cm.7,5 e dovranno essere evidenziati con cambiamenti di colore o materiale.

Nessuna delle parti che racchiudono uno spazio dovrà presentare sporgenze pericolose per chi si muove all'interno; l'apertura delle porte e degli sportelli delle eventuali attrezzature fisse di contenimento non dovrà ostruire gli spazi di circolazione; le porte collocate in corrispondenza di un cambiamento di livello dovranno avere il senso di apertura verso l'interno del livello superiore; i parapetti degli elementi di contenimento degli spazi esterni dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.1,10; i davanzali delle finestre dovranno avere un'altezza non inferiore a mt. 0,90 e comunque la somma dell'altezza e della profondità dei davanzali stessi non dovrà essere inferiore a mt.1,20; i parapetti dei balconi e delle

finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale; nelle finestre a tutt'altezza i parapetti dovranno avere un'altezza non inferiore a mt.1,10; le finestre, ad esclusione di quelle poste ad altezze inferiori a mt. 1,50 dal piano terra o affacciate su spazi aperti, dovranno avere vetri sostituibili o lavabili dall'interno; l'altezza dei parapetti di eventuali balconate o scale interne non dovrà essere inferiore a mt.1,00 misurati sull'asse della pedata.

Per quanto attiene ai percorsi pedonali orizzontali, inclinati e verticali, i requisiti si intendono soddisfatti se, oltre quanto sopra prescritto:

- non vi è apertura di serramenti, porte e sportelli di contenitori sugli spazi di circolazione, se non di tipo scorrevole, inoltre sono vietati singoli gradini o rampe la cui presenza non sia percepibile in anticipo;
- devono essere evitate lungo i percorsi variazioni anche minime di livello dovute a elementi strutturali o arredi;
- le rampe delle scale hanno una pendenza costante;
- le rampe sono dotate di parapetto e corrimano; il parapetto ha un'altezza minima di mt. 1,00; il corrimano è di sezione tale da assicurare una presa efficace e deve essere posto ad un'altezza compresa fra mt.0,90 e mt. 1.00; il corrimano in corrispondenza-del parapetto non presenta soluzione di continuità fra una rampa e la successiva; i corrimano fissi sono continui su almeno un lato delle scale e devono essere evitati distacchi maggiori di cm. 12 fra corrimano, parapetto ed elementi del parapetto.

Nelle ringhiere, balaustre e simili, gli spazi tra un elemento e l'altro non superano cm. 10;

- le rampe di scale di larghezza superiore a mt. 1,80 sono munite di corrimano su ambedue i lati.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni secondo le norme di legge senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non adeguatamente aerati e non corrispondenti alle norme di legge.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire la salvaguardia, in caso di incendio o di altra calamità, dell'incolumità delle persone in essi presenti e dei soccorritori.

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI

Art. 77 - Rifornamento idrico

Ogni fabbricato, di nuova costruzione o già esistente, deve essere provvisto di acqua potabile distribuita in modo proporzionale al numero dei locali abitabili, così da garantire un regolare rifornimento per ogni famiglia.

Oltre che dall'acquedotto pubblico, l'acqua può essere prelevata da falde freatiche o profonde; in tal caso l'utilizzo delle falde deve essere autorizzato dal Sindaco e dall'Ufficio del Genio Civile competente. Il Sindaco rilascia l'autorizzazione, previ gli opportuni accertamenti, dopo avere acquisito, tra gli altri, il parere degli Uffici Comunali competenti.

L'impianto di approvvigionamento deve essere realizzato secondo le disposizioni impartite dagli Uffici Comunali o dalla Società incaricata di gestire il servizio idrico.

Nel caso che il fabbricato sia dotato di un doppio sistema di approvvigionamento (acquedotto pubblico più pozzo privato) o di impianti antincendio, tra le due tubazioni deve essere inserito obbligatoriamente un disconnettore in modo che l'acqua proveniente dall'impianto privato non rifluisca nel pubblico acquedotto.

Gli edifici provvisti di locali abitabili il cui pavimento sia situato a quota tale da non poter consentire una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per l'accumulo e il sollevamento dell'acqua, è ammesso anche l'impianto a caduta. Della stessa apparecchiatura devono essere dotati gli edifici situati in località non adeguatamente servite dall'acquedotto pubblico. Il richiedente la Concessione è tenuto ad informarsi presso il competente Ufficio Comunale di tale necessità prima dell'inoltro della domanda qualora tali apparecchi siano necessari, a prevederne l'installazione nel progetto.

L'impianto di accumulo e di sollevamento dell'acqua può comunque essere richiesto per edifici e complessi di edifici di notevoli dimensioni, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico del Comune o della Società che gestisce il servizio idrico..

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale, o la Società gestrice del servizio idrico, può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo dell'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga contemporaneamente da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali) dovranno essere

attuare scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua dell'acquedotto.

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale, sia dalle autorità competenti al controllo degli scarichi idrici ai sensi della Legge 319/76.

Art. 78 - Impianti igienici e di smaltimento delle acque reflue

Per le modalità costruttive degli impianti igienici, le modalità di smaltimento delle acque piovane e delle acque nere provenienti da insediamenti civili e produttivi e per gli allacciamenti alle pubbliche fognature, si fa riferimento al Regolamento di igiene, alle disposizioni Comunali specifiche per l'allacciamento alla pubblica fognatura e ad eventuali prescrizioni che singolarmente possono essere imposte dalla U.S.L.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi o classificati tali sono soggetti altresì alle norme e procedure della Legge 10.5.1976, n. 319 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli scarichi civili o classificati tali che comunque creino problemi per la salute pubblica dovranno adeguarsi alle prescrizioni e limiti eventualmente stabiliti con provvedimenti regionali o comunali.

Art. 79 - Smaltimento delle acque bianche

Costituiscono "le acque bianche" tutte le acque di natura meteorica e le acque di "falda freatica" provenienti dalle coperture dei fabbricati, dai cortili, dalle chiostre, da drenaggi e da altre superfici a cielo scoperto o coperto attigue ai fabbricati, nonché da superfici stradali e di uso pubblico.

La rigida denominazione di "acque bianche" non ammette per esse alcuna deroga alla loro intrinseca costituzione, è pertanto tassativamente vietato denaturare in qualsiasi misura la loro specifica destinazione, mediante il miscelamento con acque di altra provenienza. "Le acque bianche" dovranno essere convogliate alla fognatura comunale per mezzo di autonome canalizzazioni verticali (pluviali o colonne discendenti) ed orizzontali (canalizzazioni di impianto), queste ultime provviste di pozzetto d'ispezione delle dimensioni minime di cm. 40x40, in ogni curva o derivazione e per i tratti che non superino i 20 mt., seguendo i percorsi che consentano il più razionale utilizzo della pendenza disponibile.

Tutte le canalizzazioni, sia verticali che di impianto, dovranno essere finite a perfetta tenuta e costituite da materiale idoneo e posto in opera secondo tecniche che l'ufficio comunale riterrà adeguate.

Il dimensionamento delle canalizzazioni dovrà essere effettuato secondo il criterio della massima piovosità riscontrata negli ultimi venti anni nella provincia di Lucca, il diametro interno della canalizzazione verticale (se circolare) o la dimensione minima di un lato (negli altri casi), non dovrà in nessun caso essere inferiore a mm. 100, mentre quella delle canalizzazioni di impianto non inferiore a mm. 150.

Il tratto finale della canalizzazione di impianto (a valle di ogni derivazione) dovrà essere intercettato da un pozzetto ispezionabile come prescritto dall'Ufficio Comunale competente o dalla Società gestrice del servizio idrico.

I manufatti per la raccolta delle acque meteoriche (caditoie), nelle superfici di uso privato, dovranno essere del tipo e posti in opera secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o dalla Società gestrice del servizio idrico: possono essere ritenuti idonei quei manufatti che non siano provvisti di sifone antiodore e che non abbiano un volume di decantazione pari alla metà del volume interno del manufatto.

Art. 80 - Smaltimento liquami

Per ogni nuova costruzione e/o immobile esistente, oggetto di interventi di ampliamento o ristrutturazione edilizia, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento dei liquami.

Sono considerati liquami civili le acque di rifiuto di provenienza domestica (servizi igienici, cucina, lavanderia ecc.) o di attività civile, oltre a quelle ad esse assimilate dalla normativa specifica o per analogia, con l'esclusione delle acque meteoriche. Per i sistemi di smaltimento a servizio di attività produttive o assimilabili ai civili, potrà essere richiesta l'adozione di particolari impianti di pre-trattamento, rispondenti alle specifiche esigenze (disoleatori, filtri, sistemi di omogeneizzazione o per la disinfezione ecc.).

Non potranno comunque essere ritenuti idonei gli impianti che, pur rientrando nelle tipologie di smaltimento consentite, non garantiscono, per il carico inquinante dei reflui, il costante rispetto dei parametri qualitativi previsti dalla normativa vigente e/o non sono adeguati alle caratteristiche specifiche del terreno e della falda idrica.

Gli immobili ubicati in zona servita da rete fognaria devono obbligatoriamente essere allacciati alla stessa, secondo le modalità e le prescrizioni impartite dall'Ufficio Comunale competente o Società gestrice del servizio.

In questo caso il progetto dovrà essere corredato da planimetria di zona, con evidenziato in rosso il percorso della tubazione di apporto fino al punto di immissione nel collettore fognario.

Per gli immobili posti in zona esclusa dalla fognatura dinamica, dovrà essere presentato un progetto per la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento liquami singolo o consorziale, e/o per la ristrutturazione e l'adeguamento dell'impianto esistente. La soluzione di smaltimento proposta dovrà essere compatibile con la normativa vigente, oltre che con le caratteristiche geologiche ed idrogeologiche del terreno.

Poichè l'obiettivo prioritario è quello di assicurare l'allaccio alla fognatura dinamica di tutti gli agglomerati urbani, i sistemi alternativi alla Fognatura Pubblica, dovranno essere concepiti e disposti in modo da poter essere agevolmente by-passati con un collegamento diretto alla rete fognaria, non appena tecnicamente possibile.

Al tecnico incaricato, oltre allo schema grafico dell'impianto, è richiesta una relazione tecnica, nella quale dovranno essere dettagliatamente illustrate le motivazioni all'origine della soluzione di smaltimento e della tipologia di impianto adottate, (con particolare riferimento all'uso ed alle specifiche caratteristiche del terreno e della falda idrica) ed i dati tecnici che hanno determinato il dimensionamento e le caratteristiche costruttive degli impianti primario e secondario (qualora presente) o dell'impianto di depurazione biologico.

Nel caso di adozione di fosse settiche o Imhoff, il progetto dovrà essere corredato da una planimetria in scala 1:200 dell'area fabbricabile, con l'indicazione schematica dell'ubicazione del fabbricato, delle fosse settiche, del recapito finale dell'effluente delle stesse a seconda della soluzione di smaltimento proposta e, qualora la zona non sia servita dall'acquedotto comunale, dell'ubicazione del pozzo artesiano.

Art. 81 - Sistemi di depurazione

E consentita l'adozione di sistemi di smaltimento liquami biologici di tipo "anaerobio" o di tipo "aerobio". La scelta del tipo di impianto, oltre che adeguata all'uso, dovrà rispettare le caratteristiche geologiche del terreno e della falda. I sistemi di smaltimento di tipo anaerobio sono consentiti solo per insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa. Per lo smaltimento dei liquami

provenienti da edifici condominiali e/o lottizzazioni edilizie è sempre richiesta l'adozione di impianti di depurazione consorziali, ad ossidazione totale.

Tale sistema può essere adottato, in caso di documentata mancanza di alternative, anche per piccole unità abitative, costituite da un numero di minimo 5 persone effettive (con l'esclusione quindi di monolocali od abitazioni ad un'unica camera).

Sistemi di smaltimento di tipo anaerobio

I sistemi di smaltimento anaerobio sono tradizionalmente utilizzati per gli insediamenti isolati e/o di modesta capacità abitativa, ubicati in zone ove è possibile la dispersione nel sottosuolo o sul suolo. Sono pertanto composti da impianto primario - di chiarificazione e sedimentazione e, da impianto secondario, per la stabilizzazione e la dispersione dei reflui nel terreno.

Per il dimensionamento degli impianti si rimanda alle indicazioni tecniche contenute nella Deliberazione 4.2.1977 del Comitato Interministeriale per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Smaltimento primario

Gli impianti primari possono essere costituiti da una serie di vasche settiche (bicamerale o tricamerale) adeguate all'uso, sia per numero che per volume e dimensionamento o da vasche Imhoff adeguatamente dimensionate, particolarmente per quanto riguarda lo scomparto fanghi ed il tempo di ritenzione. Nel caso di fosse pluricompartimentate (minimo 3 camere) nella prima camera dovranno essere immesse le sole acque provenienti dai servizi igienici (acque nere) adducendo invece le acque dei lavelli, delle docce ecc. (acque bionde) nella seconda camera, naturalmente la separazione di tali scarichi dovrà essere prevista già a livello di impianti interni

Le vasche settiche tradizionali o di tipo Imhoff devono essere ermetiche ed in materiale impermeabile, devono essere completamente interrato, garantendo tuttavia facilità di esecuzione per le operazioni di espurgo e di vuotatura periodica. Inoltre, devono essere dotate di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40.

Gli impianti devono essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste.

In presenza di attività quali ristoranti e assimilabili o, nei casi in cui sussistano motivazioni particolari (es. cucine molto distanti dalle fosse settiche) dovranno essere previsti idonei sistemi di raccolta dei grassi.

Al fine di garantire il costante rispetto dei limiti qualitativi previsti dalla vigente normativa, dovrà essere provveduto periodicamente - secondo necessità alla vuotatura delle fosse settiche, mediante ditta autorizzata e gli interventi dovranno essere documentati a mezzo delle ricevute delle ditte incaricate.

L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio

destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile).

Smaltimento secondario

Nei terreni con buone caratteristiche di permeabilità e con falda idrica compatibile, è consentita l'adozione di sistemi di stabilizzazione per lo smaltimento mediante dispersione del liquame chiarificato e/o depurato nel terreno (pozzi perdenti o sub-irrigazione). I sistemi dovranno essere realizzati a regola d'arte e correttamente dimensionati.

Il pozzo perdente dovrà essere dotato di chiusino ispezionabile e non potrà essere ubicato a distanza inferiore ai 50 metri da qualsiasi condotta, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile.

La distanza tra le condotte disperdenti della sub-irrigazione e qualsiasi tubazione, serbatoio od altra opera destinata al servizio dell'acqua potabile, non potrà essere inferiore ai 30 metri.

Il pozzo perdente inoltre dovrà distare almeno 3 metri dai muri di fondazione.

Sistemi di smaltimento di tipo aerobio

I sistemi di smaltimento aerobio sono costituiti da impianti di depurazione di tipo biologico ad ossidazione totale, con recapito finale in acque superficiali, o nel terreno.

Devono essere correttamente dimensionati e dotati di pozzetti di ispezione a tenuta ermetica, posti a monte ed a valle dell'impianto, facilmente accessibili ed ispezionabili e di dimensioni minime interne di cm. 40x40. Il sistema di aereazione prescelto deve essere tale da evitare le formazioni di aerosol, con conseguente dispersione nell'ambiente circostante di microrganismi patogeni.

Gli impianti devono essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto e di ogni altro strumento tecnologico atto ad evitare possibili ritorni di esalazioni moleste.

L'ubicazione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno 1 metro da muri di fondazione, non meno di metri 10 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato all'acqua potabile (salvo distanze più restrittive) e non meno di 2 metri dal confine (art. 889 del Codice Civile).

I reflui depurati possono essere convogliati in acque superficiali o dispersi nel terreno. Per i sistemi di dispersione si richiamano le precedenti prescrizioni.

E' vietato lo smaltimento in acque sotterranee.

Gli scarichi degli insediamenti civili in acque superficiali interne e marine, nel suolo e nel sottosuolo superficiale sono ammessi, purchè rispettino i limiti previsti dalla Tab K della Legge Regionale n. 5 del 23.1.1986, se insediamenti appartenenti alla classe A di cui all'art. 22 della suddetta Legge.

Nel caso in cui il recapito degli scarichi civili sia costituito da:

- a) acque a debole ricambio;
- b) corpi idrici con stato trofico alterato;
- c) bacini idrogeologici di acque minerali e termali;

gli scarichi dovranno essere conformi ai limiti della Tab. A allegata alla L. 319/76 e successive modifiche ed integrazioni.

Per gli impianti di depurazione di tipo biologico dovrà essere sempre prevista una convenzione annuale o pluriennale, con ditta incaricata della gestione, manutenzione ed eliminazione dei fanghi in eccesso. Prova della suddetta convenzione dovrà essere prodotta prima del rilascio del certificato di abitabilità e/o agibilità.

Art. 82 - Pozzi a tenuta

E' consentita l'installazione di pozzi a tenuta solo nei casi in cui è prevista la fertirrigazione con le limitazioni previste dalla vigente normativa (art. 35...40 L.R.T. 5/86). Il pozzo dovrà raccogliere esclusivamente reflui di tipo organico (liquame animale ed acque di vegetazione) privi di ogni altra contaminazione chimica ed avere caratteristiche di perfetta tenuta e capacità adeguate allo scopo, oltre che essere muniti di colonna di ventilazione sul tetto.

Art. 83 - Canalizzazioni di scarico

Le canalizzazioni di scarico orizzontali e verticali, a servizio di impianti di smaltimento liquami singoli o consorziali o interne alla proprietà privata, in zona servita da fognatura dinamica, dovranno avere caratteristiche tecniche (impermeabilità, diametro, resistenza, pendenza ecc.) idonee alla funzionalità dell'impianto e garantire una tenuta ermetica, adeguata al normale uso. Il regime di velocità delle acque nelle canalizzazioni deve essere tale da evitare sia il deposito di materiale che l'abrasione della superficie interna.

Per le canalizzazioni orizzontali è prescritto un pozzetto di ispezione a tenuta ermetica, di dimensione non inferiore a cm. 30x30, almeno ogni 10 metri.

Per la ventilazione degli scarichi sono ammesse tutte le tipologie attualmente esistenti (primaria, secondaria, parallela, ecc.).

Nel caso di sola ventilazione primaria la colonna di scarico, del diametro minimo interno di 100 mm., deve essere portata fin sopra la copertura.

Art. 84 - Opere in zone servite da fognatura dinamica

Per le canalizzazioni e le altre opere interne alla proprietà privata, necessarie per l'allaccio di scarichi alla fognatura pubblica sono confermate le prescrizioni dei precedenti punti, salvo altre eventualmente impartite dal gestore della rete fognaria.

Nel caso in cui per l'allaccio al collettore pubblico si renda necessaria l'installazione di centralina di sollevamento, questa dovrà essere funzionale e rispondente ai criteri della moderna tecnologia.

Art. 85 - Impianti di areazione

Nei casi d'adozione d'impianti di areazione artificiale, oppure di aria condizionata, l'impianto deve tenere conto della destinazione d'uso dei locali, con particolare riferimento ai suoi livelli di rumorosità e di igienicità.

In ogni caso, alla domanda di Concessione Edilizia, deve essere presentato uno schema dell'impianto e, nei casi previsti dalla L. 46/90 e 10/91, il progetto esecutivo del medesimo deve rispondere alla normativa vigente.

Il rilascio del Decreto d'Abitabilità o Agibilità è subordinato alla esistenza di dichiarazioni di conformità dell'impianto alle norme vigenti rilasciate dalle ditte esecutrici o da professionisti abilitati e nei casi previsti dalla legge da certificati di collaudo.

Art. 86 - Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati devono essere rispettate le disposizioni vigenti in materia, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso.

Prima del rilascio della Concessione Edilizia, nei casi previsti dalla legge, il progetto deve essere esaminato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ai fini della verifica della sua rispondenza alle norme di prevenzione incendi con conseguente rilascio di nulla osta preventivo.

Art. 87 - Centrali termiche

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

Art. 88 - Abbattimento delle barriere architettoniche

Nella progettazione di strutture pubbliche o comunque collettive, con particolare riguardo a quelle di tipo collettivo-sociale, sia per nuove costruzioni come per

quelle da ristrutturare, dovranno essere rispettate le prescrizioni della Legge 9.1.89, n. 13 (Norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche) e del D.M. 236/89.

DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE

Art. 89 – Superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie coperta e superficie di pertinenza urbanistica

89.1 - La **superficie territoriale** (St) è costituita dall'intera superficie dei terreni formanti corpo unico, o anche separato, e destinati dal R.U. all'edificazione (con il medesimo azionamento); essa è comprensiva delle superfici individuate dal piano attuativo per la formazione degli spazi pubblici e di uso pubblico e, in genere, degli spazi destinati ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nella St non sono da computare, ancorché aventi il medesimo azionamento, le aree occupate da sedi stradali pubbliche, con le relative banchine e strutture laterali (parapetti, arginelle e simili), e gli altri spazi pubblici e privati di uso pubblico esistenti nonché le aree occupate da canalette, fossi irrigui e, in genere, corpi idrici minori, con le sponde e gli argini relativi. Se parte dei terreni costituenti St sono occupati da fabbricati esistenti (che il piano attuativo non prevede siano demoliti) o fanno parte della pertinenza urbanistica di fabbricati posti all'esterno dell'ambito considerato dal piano attuativo, il volume esistente o quello afferente la pertinenza urbanistica vengono detratti dalla capacità edificatoria complessiva del piano attuativo.

89.2 - La superficie territoriale minima (Sm) è costituita dalla superficie minima necessaria alla formazione di un piano attuativo d'iniziativa privata.

89.3 – La superficie fondiaria (Sf) è costituita dall'intera superficie del terreno destinato all'edificazione (con il medesimo azionamento) tanto dal R.U. che da eventuali piani attuativi. La Sf è costituita esclusivamente da superfici contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità; nella Sf possono però essere incluse anche aree private soggette a servitù non di uso pubblico (quali ad esempio quelle di passo e di elettrodotto).

89.4 – La **superficie coperta** (Sc) è la parte della Sf occupata dalla proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le costruzioni (esistenti ed in progetto) fuori terra delimitate dalla superficie esterna delle murature perimetrali, con esclusione degli oggetti delle coperture e delle sporgenze a carattere ornamentale o funzionali a volumi tecnici od impianti. Dal calcolo della Sc sono esclusi i seguenti elementi se con superficie coperta e con sporgenza (rispetto al filo di facciata) contenute nelle misure di cui appresso: a) logge coperte con sporgenza non eccedente m. 1,50 e con superficie non eccedente m² 6; b) balconi a sbalzo non coperti con sporgenza non eccedente m. 1,50; c) scale esterne (anche se coperte) e, in genere, tutti gli oggetti aventi funzione strutturale con sporgenza non eccedente m. 1,50; d) per i fabbricati con destinazione interamente produttiva (C) o commerciale (B2), le pensiline con sporgenza non eccedente m. 3,00. Sono inoltre escluse le superfici interrato, anche se eccedenti rispetto alla proiezione dell'edificio in elevazione.

89.5 – Il lotto edificato o superficie di pertinenza urbanistica e il lotto edificabile sono definiti ed individuati come segue, con gli effetti in appresso indicati:

89.5.1 – la superficie di terreno considerata per l'applicazione dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura costituisce pertinenza urbanistica dei fabbricati realizzati sul terreno stesso e deve risultare specificamente individuata almeno in un apposito elaborato del progetto nonché nella planimetria di cui al successivo punto 89.5.2; nel caso di interventi previsti da piano attuativo, la superficie di pertinenza di ciascun fabbricato può essere individuata anche su tavola planivolumetrica del medesimo piano attuativo, fermo restando che la stessa va individuata pure con riferimento a ciascun intervento edilizio;

89.5.2 – all'atto della presentazione dell'istanza della concessione edilizia o di altro atto relativo all'intervento da eseguire, il richiedente (od il denunciante), nel caso in cui sia necessaria la verifica degli indici urbanistici, è tenuto ad individuare, anche su planimetria catastale e con campitura in colore indelebile, la superficie di pertinenza urbanistica con prospetto analitico del relativo calcolo (indice di utilizzazione ed indice di copertura). Il volume e la superficie coperta degli edifici eventualmente esistenti (e non previsti in demolizione) debbono essere portati in detrazione dalle rispettive quantità consentite applicando, al terreno considerato, i relativi indici;

89.5.3 – l'integrale sfruttamento dell'indice di utilizzazione e dell'indice di copertura di un terreno esclude ogni ulteriore utilizzazione del terreno stesso (salvo il caso di sostituzione edilizia od il caso di modifica, con incremento, dell'indice considerato), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà;

89.5.4 - per ciascun fabbricato si considera lotto edificato o pertinenza urbanistica la superficie del terreno di sedime e quella del terreno ad esso circostante utilizzata, in occasione del rilascio del titolo abilitativo in data successiva alla prima adozione della specifica variante di settore al PRG; negli altri casi è quello circostante destinato al fabbricato stesso come ricavabile dalle risultanze catastali o, in mancanza, dallo stato dei luoghi.

89.5.5 – si considera lotto edificabile la superficie fondiaria libera e non asservita ad una costruzione già esistente, idonea alla edificazione in base alle norme e ai parametri urbanistici.

Art. 90 – Superficie lorda, volume e piani del fabbricato

90.1 – La **superficie lorda** di un fabbricato è pari alla somma delle superfici geometriche di tutti i piani (interrati, seminterrati e fuori terra, compreso il piano sottotetto), comprensiva delle murature perimetrali, ma con esclusione degli elementi aggettanti non coperti. La superficie lorda è costituita dalla somma della superficie utile e della superficie accessoria.

90.1.1 – La **superficie utile** di un fabbricato è pari alla differenza tra la superficie lorda e quella accessoria del fabbricato stesso.

90.1.2 - La superficie accessoria di un fabbricato, oltre a comprendere le murature perimetrali ed interne, intercapedini, cavedi, scannafossi, ecc. è costituita dalla somma delle superfici lorde dei piani interrati, seminterrati e fuori terra, compreso il sottotetto, aventi le seguenti funzioni o caratteristiche:

90.1.2.1 – locali dedicati esclusivamente a dar sede ad impianti al servizio dell'edificio, quali quelli termico, di climatizzazione, elettrico ed idrico, nonché locali con funzione esclusivamente tecnica, di altezza media netta non eccedente m. 2,40 e di superficie non eccedente il 5% dei locali serviti e vani ascensore;

90.1.2.2 – locali sottotetto (purché sottostanti a coperture inclinate, con pendenza della falda non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi) con altezza netta non superiore a m. 0,50 in gronda ed a m. 2,20 al colmo; per altezze superiori, purchè destinate a locali accessori, si computa volume la parte in eccedenza;

90.1.2.3 – i piani interrati con altezza netta non eccedente m. 2,40;

90.1.2.4 – i locali per servizi igienici, per quegli immobili che ne risultino sprovvisti alla data del 8/4/2002;

90.1.2.5 – portici o gallerie soggette al pubblico transito, purchè disciplinato da apposita convenzione;

- solo per destinazioni di tipo residenziale: portici privati per la parte di superficie coperta fino a mq 18 per unità immobiliare e con altezza media netta m 2,80 purchè funzionali e connessi all'unità abitativa ed esterni alla sagoma del fabbricato;

dette soglie non tengono conto dei portici esistenti alla data del 8/4/2002;

90.1.2.6 – gli elementi di cui alle lettere a, b, c, d del precedente art. 89.4; i terrazzi non coperti costituenti anche la copertura piana del fabbricato; scale esterne scoperte;

90.1.2.7 – autorimesse per la parte di superficie utile fino al 10% della superficie dei locali serviti con un minimo consentito di 15 mq, con altezza media non eccedente m. 2,40;

90.1.2.8 - piccoli corpi di corredo, quali forni o barbecue ad uso domestico, con volume geometrico non superiore a m³15 e piccoli corpi di servizio, destinati a ripostiglio, a sede di impianti, a spogliatoio adiacente a piscine, con volume geometrico non superiore a m³ 18;

90.1.2.9 – i piani terreno realizzati nelle aree soggette a esondazione purchè risultino composti solamente da superfici accessorie per la parte al di sotto del tirante idraulico fino ad una altezza utile massima di m. 2,40 rispetto al piano naturale di campagna e sottostanti i piani costituenti volume urbanistico.

90.1.3 – Le superfici accessorie di cui ai precedenti punti 90.1.2.1 (escluso vani ascensore) devono essere realizzate esclusivamente al piano terra, nel sottotetto o sulle coperture; quelle di cui ai punti 90.1.2.5, 90.1.2.6 (solo lettere a e d) e 90.1.2.8 devono essere realizzate esclusivamente al piano terra.

90.1.4 – Le superfici accessorie di cui al punto 90.1.2.3 possono essere realizzate anche esternamente alla proiezione orizzontale dell'ingombro del

fabbricato fino ad un massimo del 10 % fatte salve le superfici per parcheggi disciplinate dalla legge 24.03.1989 n° 122.

90.1.5 – Nei locali soppalcati, realizzati in ottemperanza alle vigenti disposizioni e regolamenti, il calcolo della superficie viene fatto ignorando la presenza del soppalco.

90.1.6 – Non è consentita la realizzazione di scale esterne per fabbricati aventi più di due piani fuori terra.

90.2 - Volume

90.2.1 - Il **volume** di un fabbricato è pari alla somma del prodotto di tutte le superfici utili di ciascun piano per la rispettiva altezza netta, a cui si aggiunge il volume geometrico dei solai per la parte eccedente lo spessore di 50 cm.

90.3 - Piani dei fabbricati

90.3.1- Per **piano di un fabbricato** s'intende lo spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai e limitato dal pavimento (estradosso del solaio inferiore) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore).

90.3.2 - Il piano è definito interrato, seminterrato o fuori terra con riferimento alla posizione del relativo pavimento rispetto alla quota naturale del terreno circostante l'edificio, rilevata prima dell'intervento; a tal fine, ogni progetto di nuova costruzione o di ricostruzione deve essere accompagnato da un rilievo quotato. Il piano si considera seminterrato anche se lo stesso abbia un lato fuori terra. Il piano seminterrato, ai soli fini di cui all'art. 90.1.2.3, è assimilato al piano interrato se avente quota media inferiore a ml 0,70 dall'intradosso del solaio superiore rispetto alla quota naturale del terreno.

90.3.3 - Si considera piano di un edificio anche il soppalco che copra più del 40% del vano sottostante destinato a residenza o che copra più della metà del piano sottostante se con destinazione diversa dalla residenza.

Art. 91 - Indici

91.1 - Indice di utilizzazione territoriale (It)

L'**indice di utilizzazione territoriale**, esprime -in m^3/m^2 - il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale (St).

91.2 - Indice di utilizzazione fondiaria (If)

L'**indice di utilizzazione fondiaria**, esprime -in m^3/m^2 - il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria (Sf).

91.3 - Rapporto di copertura (Q)

Il **rapporto di copertura** esprime -in percentuale- il rapporto massimo consentito tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) del singolo lotto edificabile o, complessivamente, dei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

Art. 92 – Altezza massima del fabbricato (H) e altezza di ciascun piano del fabbricato

92.1 - Per **altezza massima** del fabbricato si intende la misura massima del segmento verticale che congiunge il piano naturale di campagna circostante l'edificio misurata prima dell'intervento con:

- in caso di edifici con copertura piana, curva o inclinata con pendenze inferiori o uguali al 33%, l'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio. Non è valutata l'altezza delle facciate che non presentano raccolta di acque.

- in caso di edifici con copertura curva o inclinata con pendenze maggiori del 33%, con un riferimento virtuale definito dalla media tra la quota minima individuata dall'incontro dell'intradosso del solaio di copertura ove lo stesso incontra il paramento verticale esterno della muratura dell'edificio e la quota massima individuata dalla quota più alta dell'intradosso del solaio di copertura.

L'intradosso suddetto è pertanto identificato, sia in gronda che in sommità, dal piano d'imposta del solaio, oppure dal piano d'imposta dell'orditura secondaria se presente.

92.2 - L' **altezza di ciascun piano (e dei locali) del fabbricato** può essere lorda o netta:

92.2.1 - per **altezza lorda** di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'estradosso finito del solaio di soffitto o di copertura. In caso di soffitto inclinato, con pendenza non superiore al 33% e, cioè, a circa 18 gradi, si tiene conto della quota media dell'estradosso; in caso di soffitto a volta, si tiene conto della quota media tra il punto di massima altezza e due punti di imposta della volta stessa. In caso di fabbricati a destinazione industriale o artigianale o commerciale con soffitto curvo o con sistema di carro ponte si tiene conto, rispettivamente, del punto superiore della struttura d'appoggio della copertura curvilinea o del punto superiore della trave d'appoggio del carroponte;

92.2.2 - per **altezza netta** di piano (e dei locali) s'intende la misura del segmento verticale che congiunge il piano dell'estradosso finito del pavimento al piano dell'intradosso finito del solaio di soffitto o di copertura, applicando con gli adeguamenti necessari- i medesimi criteri di cui al precedente punto 92.2.1. Nella misurazione dell'altezza netta non si tiene conto di plafonature e controsiffitti; in caso di piano avente solaio in struttura a vista con elementi strutturali emergenti dal soffitto, si considera quale intradosso del soffitto stesso la piccola orditura del solaio medesimo.

Art. 93 - Distanza tra fabbricati e tra fronti del medesimo fabbricato

93.1 - La **distanza tra fabbricati** è misurata sul segmento ortogonale che congiunge i due punti più prossimi delle rispettive superfici coperte (Sc); essa, in caso di nuova costruzione (ivi compreso l'ampliamento od il sopralzo) di uno dei fabbricati considerati, non dev'essere inferiore a quella prescritta dall'art. 9 D.I. 2.4.1968, n. 1444 o da eventuali successive norme modificative o sostitutive ovvero da disposizioni del presente Regolamento, del Regolamento Edilizio o di quello d'Igiene che prescrivano distanze maggiori. Distanze minori possono essere previste tra fabbricati oggetto di un medesimo piano attuativo. Ove entrambe le pareti che si fronteggiano non siano finestrate, la distanza minima è quella stabilita dall'art. 873 C.C.; si considerano non finestrate le pareti prive di luci e di vedute e, quindi, anche quelle formate da materiali fissi destinati solo a dar luce (e non aria) a vani scala. Nella verifica del rispetto della distanza: a) non si tiene conto né dei muri di cinta, come definiti dall'art. 878 C.C., né dei corpi costituenti superficie accessoria con altezza, al colmo della copertura, inferiore a m. 2,70, rispetto alla quota del piano di campagna; b) si tiene conto, in caso di fabbricati a cortina, del solo corpo di fabbrica interessato dall'intervento e di quello o quelli antistanti quest'ultimo.

93.2 - La distanza tra fronti finestrati antistanti del medesimo fabbricato non dev'essere inferiore a m. 6,00 ovvero, in caso di pareti formanti spazi sui quali prospettino solo luci di locali accessori, a m. 3,00. Dette distanze sono applicabili nelle nuove edificazioni e sostituzioni edilizie con l'esclusione di sopraelevazione, ampliamento e costruzioni in aderenza.

93.3 - I vani ascensore e relativi impianti tecnici, anche se esterni al perimetro degli edifici, non sono valutabili in termini volumetrici, risultando parimenti sottratti anche dal rispetto del limite di altezza massima previsto nella zona urbanistica. Detti vani concorrono tuttavia ad incrementare la superficie coperta del relativo fabbricato e sono soggetti al rispetto delle distanze minime, nonché della distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, sensi dell'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Relativamente agli interventi di ristrutturazione edilizia, ed al fine di adeguare gli immobili alle esigenze dei disabili, i sopradetti vani ascensore e relativi impianti, possono essere realizzati, anche in deroga, dalle distanze previste dal presente Regolamento, nonché da quelle di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nel rispetto tuttavia della distanza minima dai confini di proprietà e dai fabbricati come previsto dall'art. 873 c.c., fatta salva la possibilità di costruire in aderenza.

Art. 94.- Distanza dei fabbricati dai confini, dalle strade e dai corsi d'acqua

94.1 - Le distanze dei nuovi fabbricati (o dei fabbricati da ricostruire con operazioni non riconducibili alla ristrutturazione edilizia nonché dei manufatti in ampliamento o sopralzo) dai confini si misurano sul segmento, ortogonale rispetto alla linea costituente il confine, che congiunge i due punti più prossimi di quest'ultima linea e la superficie coperta (Sc) del fabbricato o dell'ampliamento. Per le distanze dalle strade e dai corsi d'acqua si applica il medesimo criterio salve

diverse prescrizioni delle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua.

94.2 -La distanza dai confini di proprietà e dai confini di zona, ad eccezione di quelle agricole, non dev'essere inferiore alla metà della distanza prevista tra fabbricati e comunque non inferiore a m. 5,00, ferma restando la possibilità di costruire sul confine di proprietà od in aderenza di altri fabbricati. Le distanze minime dalle strade e dai corsi d'acqua sono quelle fissate dalle norme speciali in materia di circolazione stradale e di tutela dei corsi d'acqua; per le strade poste nel centro abitato, la distanza dei fabbricati non dev'essere inferiore a m. 5,00, salva l'esigenza di rispettare (in particolare nelle zone A) gli allineamenti esistenti e la possibilità di prevedere, nell'ambito di piani attuativi, distanze inferiori.

Art. 95 - Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici i volumi strettamente necessari per i depositi dell'acqua, gli extracorsa degli ascensori, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione (compresi gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative).

L'Amministrazione Comunale, su proposta dell'Ufficio competente, stabilirà con apposita Delibera l'elenco di altri manufatti che rientrano nei volumi tecnici in particolare per gli edifici a destinazione produttiva.

La Commissione Edilizia stabilisce la congruità dei volumi tecnici che potranno essere realizzati e comunque nelle dimensioni minime tecnicamente accettabili, raggiungendo una soluzione unitaria ed armonica con il resto del manufatto e con gli ambienti circostanti.

Art. 96 - Posizione del piano rispetto al terreno.

Per definire la posizione di un piano rispetto al terreno (piano fuori terra, piano interrato, piano seminterrato) si assume la quota altimetrica di un suo elemento di riferimento (pavimento o soffitto) rispetto alla quota del terreno naturale o a quella a sistemazione avvenuta misurata sul punto di stacco della muratura.

Nel caso di terreni comunque inclinati si assumono la quota media o la media tra le medie lungo il perimetro dell'edificio.

Art. 97 - Piano fuori terra o piano terra.

E' il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quello del terreno circostante.

Si considerano fuori terra anche le parti di un piano che si trovino nelle condizioni precedentemente descritte.

Sono assimilati ai piani fuori terra anche i piani o porzioni di essi il cui pavimento si trovi ad una quota non inferiore a mt. 0,30 rispetto alla quota del terreno circostante nella sistemazione avvenuta.

Art. 98 - Piano seminterrato

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a mt. 0,70 rispetto al terreno circostante.

Art. 99 - Piano interrato

E' il piano di un edificio il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o inferiore a quella del terreno circostante.

Sono assimilati ai piani interrati anche i piani seminterrati con quota del soffitto rispetto al terreno inferiore a mt. 0,70.

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Art. 100 - Manutenzione ordinaria

Sono compresi nella manutenzione ordinaria le opere relative alla riparazione e alle finiture degli edifici esistenti, nonché quelle opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono altresì compresi nella manutenzione ordinaria quegli interventi relativi alla installazione di impianti accessori (allacciamenti idrici, fognari, del gas, linee elettriche, impianti di riscaldamento e condizionamento autonomi, ecc.).

L'intervento di manutenzione ordinaria è di riparazione dell'edificio (cioè eliminazione di elementi e di strutture deteriorati e sostituzione con identici elementi) oppure relativo al rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici (è chiaro che finiture sono tutte quelle parti che non sono strutture sia principali che secondarie o divisorie con carattere permanente) cioè pavimenti, rivestimenti, infissi, soffitti, controsoffitti, cornicioni e decorazioni varie, ringhiere, parapetti, ecc.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici esistenti ci si riferisce ad impianti complessi od interessanti l'intero edificio, ascensori, impianti centralizzati di riscaldamento o comunque tutti quegli impianti che si avvalgono delle opere edilizie esistenti. Non hanno quindi alcuna rilevanza quegli impianti accessori che pur potendo fornire prestazioni e servizi analoghi ai cosiddetti impianti tecnologici sono di modesta entità, come quelli presenti in genere in singoli appartamenti e necessari per una migliore utilizzazione.

Art. 101 – Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria hanno carattere essenzialmente di intervento manutentivo sull'edificio, limitandosi però a parti di esso. Tali interventi prevedono la realizzazione "ex novo" o l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, limitatamente a quelle opere e modifiche di impianti interni.

Si possono individuare gli interventi di manutenzione straordinaria in quelle modifiche con opere edilizie all'interno di edifici e che si riferiscono a singole unità immobiliari sempreché non risultino alterati i volumi e le superfici utili e non ne modifichino la destinazione d'uso. Si tratta invero di quegli interventi di adeguamento igienico-sanitario che interessano le tramezzature e le strutture senza che ne risulti alterato il disegno e la funzione delle strutture principali.

Oltre alle opere già indicate come di manutenzione ordinaria, nell'intervento di manutenzione straordinaria rientrano tra l'altro:

- il rifacimento totale di finiture esterne (intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti, zoccolature, pavimentazioni esterne e simili) quando comporti modificazione dei materiali preesistenti o comunque dell'aspetto dell'edificio;

- realizzazione di marciapiedi, vialetti, cordonature di delimitazione, ecc.;

- realizzazione di vespai, scannafossi e simili;

Nei casi in cui gli interventi in oggetto coinvolgono più unità immobiliari contemporaneamente, fermo quanto sopra esposto, le opere che rientrano sempre nella definizione di manutenzione straordinaria sono quelle indicate nei punti: 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 12 - 13 - 14 dell'allegato alla L.R. 59/80.

Art. 102 - Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli che non trasformano l'organismo edilizio ma ne assicurano la funzionalità adattandolo ad una diversa realtà. Essi sono perciò quelli tesi ad una diversa utilizzazione anche con cambio di destinazione, purché sia compatibile con i caratteri dell'edificio stesso (tipologia, forma e struttura). Oltre agli interventi che rientrano nella manutenzione straordinaria, sempreché si estendano sistematicamente all'intero edificio, non solo alla singola unità immobiliare, è previsto il consolidamento dell'edificio.

L'intervento di restauro non si limita alla conservazione, ma deve anche assicurare la funzionalità, fornire quindi all'organismo edilizio una funzione che allo stato attuale non sarebbe possibile. E' sempre intervento di restauro e risanamento conservativo, oltre alle opere suaccennate, anche l'inserimento nell'edificio degli elementi accessori e di impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. E' consentito quindi nell'ambito di questo intervento la realizzazione anche all'esterno dell'edificio di nuove scale, centrali termiche o simili, balconi, verande, cantine, così pure la realizzazione all'interno di soppalchi e soffitte non abitabili ecc.. E' ammesso l'aumento di unità immobiliari quando queste non incidano sul carico urbanistico in quanto situate in zone sufficientemente dotate di standard urbanistici.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo hanno le seguenti limitazioni:

- a) Non possono comportare la complessiva alterazione del sistema strutturale dell'edificio. Non sono in genere ammessi interventi che comportino la totale alterazione dello schema strutturale dell'immobile ed il limite alla alterazione delle strutture è riconducibile a quello già illustrato per la manutenzione straordinaria. Interventi di maggiore entità potranno essere ammessi nel caso in cui i medesimi risultino effettivamente indispensabili a garantire la conservazione dell'edificio,

ovvero la tutela di alcuni elementi del medesimo che presentino valore storico-artistico o documentario. In questo secondo caso gli interventi dovranno essere adeguatamente testati e documentati.

b) Non possono comportare la complessiva alterazione del sistema distributivo d'impianto.

c) Non sono ammesse attività di trasformazione edilizia anche come somma di plurimi interventi su di un intero corpo di fabbrica che comportino la complessiva variazione della quota di imposta dei solai principali oppure la demolizione dell'impianto scala esistente e sua ricostruzione a diversa posizione, anche se all'interno dello stesso corpo di fabbrica.

d) Non è da considerarsi demolizione del pozzo scala l'intervento sui collegamenti verticali interni alla singola unità immobiliare ovvero l'adeguamento del medesimo alle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche.

e) Non possono comportare incrementi della superficie utile. Non è ammessa la realizzazione di nuove superfici utili di calpestio, ad incremento di quelle esistenti. E' fatta eccezione per le realizzazioni dei vani accessori o di servizio in adeguamento di norme vigenti.

f) Non possono comportare incremento della superficie coperta e/o del volume preesistenti.

g) Non possono comportare variazioni essenziali dei prospetti dell'edificio.

h) Non sono ammesse variazioni tali da determinare un'alterazione essenziale delle caratteristiche architettoniche e decorative delle facciate.

E' fatta eccezione per:

- le variazioni che incidono sulle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulle porzioni secondarie prive di valore architettonico
- le modifiche alle facciate già classificate come manutenzione straordinaria
- le modifiche finalizzate al riordino architettonico e formale di facciate e coperture
- qualsiasi opera che, interessando immobili notificati ai sensi della legge 1089/39 o della legge 1497/39, abbia riportato il N.O. dell'Ente preposto alla tutela del vincolo (quanto precede ai soli fini della classificazione dell'intervento, fermo restando in ogni caso il rispetto di altre prescrizioni delle presenti norme o di quelle in materia di igiene e sicurezza).

E' facoltà della Commissione Edilizia di richiedere il N.O. della Soprintendenza ai Monumenti, per interventi di restauro o risanamento conservativo su immobili ritenuti di particolare pregio ambientale, anche se non vincolati ai sensi della legge 1089/39 o 1497/39.

Le limitazioni di cui sopra non trovano applicazione in caso di ripristino di precedenti stati di fatto di maggiore qualità architettonica o documentaria ovvero in caso di ricostruzione filologica di elementi anche significativi dell'edificio. In tali casi presupposto essenziale per l'ammissibilità dell'intervento è una preliminare analisi storico-critica dell'edificio supportata, se del caso, dalla documentazione atta a dimostrarne l'attendibilità.

In casi particolari, fermi restando il fine ultimo della conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e la qualità dell'approccio progettuale, il tipo di intervento può spingersi anche ben oltre i limiti sopradefiniti, giungendo sino alla consistenza quantitativa della ristrutturazione ed alla ricostruzione filologica di porzioni di edificio crollate o comunque perdute.

Può, in generale, considerarsi intervento di risanamento conservativo la demolizione e fedele ricostruzione (ricostruzione filologica) di edifici o parti di essi.

Art. 103 – Ristrutturazione Edilizia

Sono le opere finalizzate alla trasformazione degli organismi edilizi le quali, a prescindere dalla entità materiale dell'intervento, si distinguono per la sostanziale trasformazione dei principali caratteri dell'organismo stesso ed in particolare dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali.

Sono in genere di ristrutturazione edilizia tutti quegli interventi che da un lato eccedono i limiti dell'intervento di risanamento e dall'altro non presentano portata tale da essere qualificati come ristrutturazione urbanistica.

Si verificano le condizioni perché un intervento si qualifichi come di ristrutturazione edilizia nel caso di:

Ristrutturazione delle facciate

Si considera ristrutturazione di una facciata quell'insieme di opere tese alla trasformazione della stessa mediante modifiche tali da condurre ad un prospetto del tutto nuovo rispetto all'esistente.

Più in particolare si ha ristrutturazione di una facciata quando l'intervento comporti:

- la realizzazione o modifica di aperture di facciata tali, per numero e dimensione, da portare a un prospetto in tutto diverso da quello preesistente
- la costruzione di balconi e terrazzi tali, per numero o dimensione, da portare ad un prospetto in tutto diverso da quello preesistente
- l'abbattimento, l'eliminazione o la sostanziale modifica di fregi architettonici o elementi tipici (tabernacoli ecc.) esistenti sulle facciate di fabbricati sottoposti a particolare tutela da norme nazionali o dallo strumento urbanistico vigente.

Variazione del sistema strutturale

Si considera di ristrutturazione un intervento di carattere strutturale che si proponga di trasformare l'organismo edilizio, nella sua intera consistenza, da un modello statico ad un altro (si considera tale il passaggio da una struttura mista ad una struttura a telaio).

Variazione dei valori urbanistici essenziali

Si considera di ristrutturazione un intervento che, nel prevedere l'inserimento o la modifica di elementi costitutivi dell'edificio, secondo lo strumento urbanistico comporti incremento di superficie utile o volume urbanistico (ferme restando le eccezioni e precisazioni già illustrate trattando della manutenzione straordinaria e del risanamento conservativo)

Gli interventi di ristrutturazione edilizia, con riferimento alla ulteriore classificazione introdotta dalla L.R. 59/80, si possono così distinguere:

RISTRUTTURAZIONE D1

Si considerano tali le opere finalizzate alla trasformazione e non riportanti:

- demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato,
- demolizione e ricostruzione di pareti perimetrali costituenti facciate principali,
- incremento della superficie coperta o del volume urbanistico (esclusi i volumi tecnici, così come definiti dallo strumento urbanistico o, in assenza di specifica definizione, dalla Circolare Ministero LL.PP. 31/01/1973 n° 2474),
- incremento della superficie utile (ferme restando le eccezioni e precisazioni già illustrate trattando della manutenzione straordinaria e del risanamento conservativo)
- integrale demolizione dei setti murari portanti da terra a tetto (ferma restando l'ammissibilità di aperture o modifiche che non interessino le murature portanti nella loro interezza)

Rientrano nella categoria D1 le opere finalizzate al recupero edilizio di porzioni secondarie dell'edificio, superfetazioni, ampliamenti o aggiunte non organiche (sempre che legittime o comunque legittimate a seguito di condono edilizio) anche mediante un diverso accorpamento ma ferme restando la superficie coperta, la superficie utile ed il volume preesistenti.

RISTRUTTURAZIONE D2

Si considerano tali le opere di ristrutturazione che non determinano:

- demolizione e ricostruzione dell'intero fabbricato
- demolizioni e ricostruzioni di pareti perimetrali costituenti facciate principali
- incremento degli esistenti valori di superficie coperta, volume urbanistico e superficie utile ad eccezione dei seguenti casi:
- costruzione di servizi igienici in ampliamento alla volumetria esistente,
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso in cui questo risulti già abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari,

- utilizzazione ai fini residenziali di interi fabbricati aventi diversa destinazione e conseguente un insieme sistematico di opere finalizzato alla trasformazione dell'organismo edilizio quali la ristrutturazione delle facciate, la variazione del sistema strutturale e simili.

RISTRUTTURAZIONE D3

Si considerano tali le opere di ristrutturazione edilizia che eccedono i limiti indicati per la ristrutturazione D2 senza però avere rilevanza tale da essere qualificati come ristrutturazione urbanistica.

Rientra nei limiti della ristrutturazione edilizia D3 l'intervento di demolizione e ricostruzione che, pur con variazioni dell'impianto architettonico o distributivo (ricostruzione non fedele) non assume rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico. In particolare si considerano di rilevanza urbanistica gli interventi di demolizione e ricostruzione relativi a singolo lotto che:

- comportino incremento del carico urbanistico in quanto accompagnati da mutamento di destinazione d'uso,
- interessino volumetrie non contigue ricadenti in zone agricole (ciò in quanto la continuità fisica delle aree scoperte costituenti l'azienda non vale a qualificarla come "lotto").

Art. 104 – Ristrutturazione Urbanistica

Sono di ristrutturazione urbanistica quegli interventi rivolti alla sostituzione dell'esistente tessuto edilizio-urbanistico con altro diverso che si attuano mediante un insieme sistematico di interventi edilizi i quali possono comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Caratteristiche della ristrutturazione urbanistica sono:

- la rilevanza urbanistica dell'intervento,
- il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici nel caso di demolizioni e ricostruzioni.

Si considerano di ristrutturazione urbanistica:

- gli interventi di sostituzione edilizia che comportino modificazione del disegno dei lotti e/o degli isolati e/o della rete stradale,
- gli interventi che contemplino la riorganizzazione planivolumetrica di un insieme di lotti già edificati per i quali sia prevista la realizzazione di costruzioni, anche di nuova edificazione, diverse per superficie, sagoma, altezza e posizione rispetto alle preesistenze,
- gli interventi di demolizione e ricostruzione che, seppur limitati ad un singolo lotto e nel rispetto del disegno del medesimo, dell'isolato e della rete stradale, abbiano rilevanza tale da comportare modificazioni di carattere urbanistico,
- la ricostruzione di edifici od isolati distrutti da calamità naturali o comunque in conseguenza di eventi di carattere eccezionale,

- gli interventi che eccedano i limiti della ristrutturazione edilizia D3.

STRUMENTI URBANISTICI D' INIZIATIVA PRIVATA E PUBBLICA

Art. 105 - Interventi soggetti a lottizzazione

Il rilascio della Concessione Edilizia è subordinato, nelle zone individuate dagli strumenti urbanistici vigenti, alla preventiva approvazione di un piano particolareggiato, anche di iniziativa privata (lottizzazione).

E' facoltà dell'Amministrazione, di richiedere la lottizzazione per gli interventi di particolari dimensioni o per le caratteristiche ambientali anche al di fuori delle aree di espansione.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole dello strumento urbanistico generale, gli indici urbanistici ed edilizi relativi alla zona, le prescrizioni contenute nel presente regolamento.

Art. 106 - Lottizzazioni obbligatorie e d'ufficio

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree fabbricabili, esistenti nelle singole zone, a presentare entro un congruo termine di tempo un progetto di lottizzazione delle aree stesse.

Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco prende l'iniziativa per la compilazione d'ufficio, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765.

In caso di mancato accordo l'Amministrazione Comunale potrà provvedere alla compilazione d'ufficio del piano di lottizzazione.

Il piano di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro 30 giorni dalla notifica l'accettazione e la volontà di attuarlo.

Le spese di progettazione per le lottizzazioni compilate d'ufficio sono a carico dei proprietari.

Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il piano di lottizzazione, il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il piano di lottizzazione nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del presente regolamento.

Art. 107 - Domanda di lottizzazione

A corredo della domanda di lottizzazione dovranno essere presentati in numero di 5. copie, salvo ulteriori copie per i necessari atti amministrativi, i seguenti documenti firmati dal proprietario o dai proprietari e dal progettista:

- a) - stralcio dello strumento urbanistico in vigore relativo alla zona da lottizzare ed a quelle circostanti, con le norme di attuazione ed i vincoli relativi alla zona;
 - documentazione fotografica dell'area;
 - destinazione d'uso attuale del suolo e morfologia con indicazione delle alberature, strutture agricole, (fossi, strade poderali, murature ecc.);
- b) - documenti attestanti la proprietà'.
- e) - estratto di mappa catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare con certificato catastale;
- d) - progetto planivolumetrico consistente in una planimetria dell'area da lottizzare e delle zone circostanti fino ad un massimo di 100 metri, in scala non inferiore a 1:500 a curve di livello con equidistanza non inferiore a mt. 1,00 ed aggiornata delle strade e fabbricati esistenti e contenente:
 - l'orientamento;
 - la delimitazione dell'area da lottizzare;
 - i nomi dei proprietari confinanti con l'area da lottizzare;
 - i tracciati stradali di progetto e con l'indicazione dell'accesso ai vari lotti;
 - gli spazi destinati a parcheggi pubblici;
 - le eventuali aree, in dettaglio, gravate di uso pubblico destinate ad attrezzature pubbliche (scuole, asili, chiese, centri scolastici ecc.) a verde pubblico o centri sportivi;
 - forma e dimensione dei lotti con l'indicazione della distanza fra i vari edifici dello stesso lotto;
- e) - eventuali profili regolatori prospicienti le strade e schemi tipologici;
- i) - schemi planivolumetrici dei tipi edilizi;
- g) - tabella comprendente:
 - 1) la superficie totale dell'area da lottizzare;
 - 2) la superficie dell'area destinata alla viabilità ed ai parcheggi;
 - 3) la superficie dell'area destinata a spazi pubblici;
 - 4) la superficie di ciascun lotto, con i relativi indici urbanistici (volume, superficie coperta, altezza, distanza dai confini e dai fabbricati, ecc.) ed i relativi dati del complesso dei lotti;
- h) - norme tecniche di attuazione della lottizzazione;
- i) - elaborati illustranti le opere di urbanizzazione primaria:
 - 1) planimetria e profilo longitudinale delle strade con l'indicazione degli impianti di fognatura, di illuminazione pubblica, di acquedotto, per il gas, telefono e quant'altro previsto quali opere di urbanizzazione

primaria, in relazione ai disposti dell'art. 8 della legge 6 Agosto 1967, n. 765;

- 2) eventuali particolari costruttivi, gli (eventuali muri di sostegno ed altre opere, marciapiedi, zanelle. ecc.) ed agli impianti di progetto;
 - 3) elaborato tecnico illustrante con grafici e valutazioni quantitative e di merito la compatibilità tra opere di urbanizzazione vecchie e nuove;
- l) - computo metrico estimativo di massima relativo ai lavori per la esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione primaria occorrenti;
 - m) - relazione illustrativa del progetto contenente in allegato i calcoli dimensionali degli impianti ed una elencazione dettagliata delle caratteristiche tecniche dei materiali da usare, con riferimento ai disciplinari tipo approvati dal Comune;
 - n) - schema della convenzione dei rapporti fra Amministrazione e lottizzatori comprendente gli oneri di cui ai punti 1,2,3,4 del 5° comma dell'articolo 8 della legge 6 Agosto 1967, n.765;
 - o) - Relazione geologica illustrante la compatibilità tra gli interventi previsti e le caratteristiche geologiche, idrogeologiche e di stabilità dell' area;
 - p) - Relazione relativa alle verifiche previste dalla Delibera Regione Toscana n. 230/94 (rischio idraulico) se prescritta.

Art. 108 - Penalità per inadempienza e svincolo delle cauzioni

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

Lo svincolo parziale 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 da un tecnico nominato dal Comune e a spese del privato.

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

Restano valide le norme di cui all'apposito regolamento comunale sulle lottizzazioni.

Art. 109 - Procedura di approvazione

I piani di lottizzazione sono adottati, pubblicati ed approvati secondo le disposizioni della L.R. 5/95.

A tal fine il Sindaco, sentiti i pareri degli Uffici Comunali competenti, quando la proposta di lottizzazione presenti difformità rispetto alle norme previste per la zona dal P.R.G. o da eventuale Piano Particolareggiato o il giudizio di merito dei predetti organismi sia negativo, respinge la domanda dandone comunicazione all'interessato; quando invece la lottizzazione risulti conforme alle norme, sottopone al Consiglio Comunale il progetto di lottizzazione e lo schema di convenzione per la loro approvazione. Una volta approvata la deliberazione comunale, si procede alla stipula della convenzione che viene registrata e trascritta a cura e spese del lottizzante.

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

Art. 110 - Convenzione urbanistica

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

- a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- b) la realizzazione a carico del lottizzante delle opere di urbanizzazione primaria;
- e) la cessione di quota delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
- d) il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della lottizzazione;
- e) l'impegno di effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro presso la Tesoreria comunale o mediante polizza fideiussoria vincolato a favore del Comune, per un valore pari al costo presunto delle opere di urbanizzazione e non inferiore all'ammontare presunto degli oneri di urbanizzazione;
- f) l'eventuale rimborso delle spese di progettazione per la lottizzazione compilata d'ufficio.
- g) rimborso per le eventuali spese di collaudo in corso d'opera e per le operazioni di collaudo finali delle opere di urbanizzazione eseguite dal tecnico che verrà nominato dall'amministrazione comunale.

Il Comune può convenire che, in luogo della cessione di aree per l'urbanizzazione secondaria, il proprietario versi una somma corrispondente al valore della quota a suo carico delle aree stesse, in tutti quei casi in cui l'area oggetto di intervento non comprenda spazi destinati ad opere di urbanizzazione secondaria.

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

**Art. 111 - Piano di recupero di iniziativa privata: competenze a redigerlo.
Effetti.**

Il Piano di Recupero viene redatto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla normativa vigente in materia.

La competenza di redigere progetti di piani di recupero è demandata a tecnici abilitati secondo le rispettive competenze stabilite dalla vigente legislazione.

I proprietari di immobili compresi nelle zone di recupero delimitate ai sensi dell'art. 27 della citata L. 457/1978 possono presentare proposte di piani di recupero relativi ad una porzione o alla totalità di dette zone, purché rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore complessivo degli immobili interessati.

Il limite minimo non può essere inferiore alla particella catastale o all'unità tipologica base.

Art. 112 – Elementi costitutivi del progetto di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente

Gli elaborati tecnici che costituiscono il progetto di Piano di recupero debbono essere presentati in 5 copie riprodotte eliograficamente e piegate secondo il formato mm. 210x297 e debbono contenere, in ciascuna tavola od elaborato, l'oggetto dell'intervento, le generalità e la firma del richiedente, la firma del progettista ed il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale del medesimo.

Il progetto di Piano di Recupero deve essere costituito dagli elaborati di cui all'art. 10 della L.R. Toscana n.59/80 e successive modificazioni.

E' fatta salva una più precisa definizione dei vari allegati operata con delib. di C.C. e la richiesta di ulteriori copie del piano stesso o parti di esso per i necessari atti amministrativi.

In via generale tali elaborati sono così definiti:

Relativamente al punto A dell'art. 10 della citata L.R. 59/80:

1) analisi delle trasformazioni storiche del tessuto urbanistico della zona interessata all'intervento (ricavata da idonea documentazione); analisi dei livelli di degrado definiti dall'art. 8 della L.R. 59/80;

2) relazione corredata da eventuali grafici e/o planimetrie contenente:

- i punti di linea e di quota delle strade e delle fognature: servitù derivanti dalla presenza di manufatti relativi ad opere di urbanizzazione (acquedotti, fognature elettrodotti, metanodotti ecc.);

- vincoli che eventualmente interessano anche ambiti più vasti dell'intera area di intervento (zona sismica, zona A o B, vincolo idrogeologico e forestale, ecc.),
- vincoli che riguardano più specificamente la zona soggetta al piano di recupero (vincolo archeologico, ambientale o monumentale, vincolo militare);

3) descrizione di ciascun fabbricato esistente con:

- rilievo di tutti i piani dell'edificio e dei principali prospetti ed almeno una sezione in scala 1:200;
- destinazione d'uso dei locali (specificando anche quali non risultano occupati);
- forma di godimento degli attuali occupanti (proprietà, affitto, ecc.);
- struttura e tipo di proprietà (privata, di enti o istituti, comunale ecc.);
- caratteristiche costruttive del fabbricato;
- presumibile epoca di costruzione (compresa l'epoca delle principali modificazioni subite dal medesimo fabbricato),
- eventuale individuazione e descrizione di particolari carenze di carattere strutturale, igienico, sanitario e tecnologico;

4) estratti del vigente strumento urbanistico generale e del relativo Programma Integrato di Intervento). Tutti gli estratti debbono recare gli estremi di adozione e quelli di approvazione e debbono evidenziare, mediante perimetro in colore rosso, l'area oggetto dell'intervento; nelle tavole dello strumento urbanistico base devono essere indicate le zone di recupero adottate con delibera di C.C. ai sensi dell'art. 27, tit. IV della L.457/78;

5) estratto della mappa catastale relativa alle particelle edilizie coperte e scoperte direttamente interessate all'intervento nonché alle particelle circostanti, per una profondità di almeno mt. 50 di confini. Dati catastali relativi alle sole unità immobiliari direttamente interessate all'intervento;

6) planimetria dello stato di fatto alla scala almeno 1:500, nella quale risultino indicati:

- orientamento;
- viabilità, esistente, con indicazione della denominazione e del tipo di pavimentazione,
- tracciato delle opere di urbanizzazione esistenti;
- vegetazione eventualmente esistente, con tutti gli elementi atti a caratterizzarla;
- elementi di arredo degli spazi scoperti;
- quote altimetriche e planimetriche del terreno e dei fabbricati;

7) rilievo fotografico dei fronti degli edifici prospettanti lungo i principali percorsi sia veicolari che pedonali;

8) eventuale documentazione fotografica integrativa della documentazione prodotta, incluse foto di carattere storico.

Relativamente ai punti B e D dell'art.10 della L.R. 59/80:

9) relazione tecnica illustrativa degli obiettivi del Piano di Recupero e particolarmente:

- schema della circolazione veicolare e pedonale, tipi di intervento individuati, destinazioni d'uso;
- inserimento formale e funzionale del progetto nel contesto urbano;
- programma di attuazione (metodologiche di intervento, tecniche da impiegarsi,

tempi di esecuzione in rapporto anche al P.P.A. comunale, criteri di riassegnazione degli alloggi recuperati, soggetti attuatori).

Alla relazione illustrativa devono essere allegati:

- relazione di spesa per eventuali acquisizioni di aree o di immobili o porzioni di essi per finalità pubbliche;
- computo metrico estimativo delle opere eventuali di urbanizzazione secondaria da realizzarsi a totale carico dei privati o in modo coordinato con l'amministrazione Comunale secondo gli obblighi stabiliti nella convenzione;
- allineamenti planimetrici ed altimetrici da rispettarsi nell'edificazione;
- standards di parcheggio da recuperare in rapporto a ciascuna destinazione d'uso, con riferimento all'art. 18 della Legge 765/1968 e alla L. 122/89;
- sistemazione ed arredo degli spazi scoperti, con indicazione dei materiali da impiegarsi, del tipo di vegetazione eventualmente da collocare e del tipo di recinzioni eventuali da adottare;
- materiali da impiegarsi negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, colori da rispettare ecc.-.

10) planimetria di progetto in scala non inferiore a 1:200 orientata e contenente:

- ubicazione e dimensione di strade, piazze, parcheggi (distinti in base ad apposita simbologia in parcheggi privati inerenti alle costruzioni e parcheggi pubblici);
- individuazione e numerazione delle "unità minime di intervento", della tipologia di intervento e della destinazione d'uso ammessa. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica deve essere indicata la posizione degli edifici in progetto (contraddistinti da apposita simbologia) e la relativa altezza,
- ubicazione e dimensione degli spazi destinati al verde, con indicazione delle essenze eventualmente messe a dimora.

Questi spazi, in base ad apposita simbologia, vanno distinti in verde privato, verde condominiale, verde pubblico di urbanizzazione primaria, verde di urbanizzazione secondaria;

- ubicazione e dimensione degli edifici e degli spazi destinati a servizi pubblici di urbanizzazione secondaria o ad attrezzature generali, differenziati a seconda dell'uso in base ad apposita simbologia;
- sistemazione degli spazi scoperti di uso pubblico e di uso privato,

11) rappresentazione, nella scala di 1:200, delle fronti degli edifici così come risultano modificate in seguito all'intervento e con l'eventuale inserimento dei nuovi elementi (ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie); le parti aggiunte debbono essere contraddistinte da apposita simbologia;

12) planimetria quotata in scala non inferiore a 1:500, con lo schema degli impianti tecnici rete di distribuzione e relativi accessori quali acquedotto, fognature, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete dei cavi telefonici, condotte del gas metano, ecc., distinti in base ad apposita simbologia in impianti esistenti da mantenere ed impianti di nuova realizzazione-

13) tabella contenente il dimensionamento degli elementi urbanistici ed edilizi caratterizzanti il progetto, e cioè:

- superficie di intervento;

- superficie di ciascuna particella edilizia coperta e scoperta catastalmente individuata,
- abitanti insediati;
- superficie di ciascuna "unita' minima di intervento", riportata secondo la numerazione contenuta nella tavola di progetto;
- superficie utile e/o volume totali esistenti nel comparto di intervento (somma delle Su e dei V di cui al punto precedente);
- superficie utile e/o volume in progetto su ciascuna "unita' minima di intervento" e relativo indice di fabbricabilita' fondiaria;
- superficie utile e/o volume totale realizzabili secondo il progetto all'interno della zona di intervento (somma dei volumi di cui al punto precedente);
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria, distinta in superficie per strade, superficie per parcheggi, superficie per verde, superficie eventualmente necessaria per i servizi a rete. Per ciascuna di tali superfici dovra' anche essere indicata la quota già esistente e quella da reperire in progetto;
- superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria ed alle attrezzature generali, distinta a seconda della destinazione d'uso e distinta anche in superficie già esistente e superficie in progetto;
- totale della superficie utile residenziale in progetto ed abitanti insediabili teoricamente;
- totale della superficie utile a destinazione non residenziale prevista in progetto e ripartizione della stessa nelle varie "unita' minime di intervento";
- superficie destinata a verde privato;
- superficie destinata a verde condominiale;
- superficie destinata ai parcheggi privati (art. 18 L.765/1968).

Relativamente al punto C dell'art. 10 della L.R. 59/80:

14) convenzione, redatta in base ai contenuti descritti dalla convenzione tipo approvata con delibera di C.C..

Relativamente al punto E dell'art.10 della L.R. 59/80:

15) oltre al programma di attuazione e di coordinamento degli atti e degli interventi necessari per realizzare il piano deve essere presentata una relazione di fattibilità geo-morfologica degli interventi ai sensi del D.M. 21/1/81 per quanto occorra.

In particolare, in caso di degrado geo-fisico per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico, la relazione sarà corredata da perizia tecnica a firma di geologo abilitato all'esercizio professionale e dal progetto di massima degli interventi di consolidamento.

Art. 113 — Domanda di approvazione del Piano di Recupero di iniziativa privata : attestati e richieste da produrre a corredo

La domanda di approvazione della proposta di Piano di recupero di iniziativa privata, redatta su carta bollata, deve essere indirizzata al Sindaco e deve contenere le generalità, la firma ed il codice fiscale del richiedente (o dei

richiedenti) e del progettista. Di quest'ultimo, la domanda deve recare anche il timbro con il numero di iscrizione all'Albo Professionale.

Alla domanda vanno allegati gli atti attestanti il titolo dei richiedenti e i seguenti documenti:

- 1) nel solo caso in cui il Piano di Recupero interessi immobili vincolati ai sensi della L.1089/1939, copia della richiesta di nulla osta inviata, insieme a tre copie del progetto, alla Soprintendenza ai Beni ambientali ed architettonici, ai sensi dell'art. 11 della citata legge 1089/1939.
- 2) Nel caso in cui la proposta di piano di recupero interessi aree soggette al vincolo per la tutela delle bellezze naturali ai sensi della L. 1497/1939 e della L.R. 26/1978, unitamente alla domanda di approvazione della proposta di piano di recupero, deve essere presentata la domanda di autorizzazione ai sensi dell'art. 7 della citata L. 1497. Per le parti sottoposte al vincolo stesso, le forme di presentazione del P.R. sono quelle stabilite dal 3° comma dell'art. 3 della L.R. Toscana 2.11.1979, n. 52.

Art. 114 - Istruttoria, pubblicazione ed approvazione del Piano di Recupero

Il Piano di Recupero viene adottato, pubblicato ed approvato secondo le disposizioni di legge e secondo quanto specificato dalle norme della L.R.T. n. 59 del 21.5.80 e successive modificazioni ed integrazioni e della L.R.T. 5/95.

DISPOSIZIONI INERENTI LA TUTELA, LA QUALIFICAZIONE E IL DECORO DELLA SCENA URBANA.

Art. 115 – Obbligo di manutenzione

I Proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici, sia nel loro insieme, che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, stabilità e decoro.

Essi dovranno tempestivamente provvedere al normale mantenimento ogni volta che se ne manifesti la necessità.

In particolare, sono obbligati a mantenere in buono stato i prospetti visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta o recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, infissi, tinteggiature, verniciature, canali di gronda e discendenti.

Sono obbligati a togliere tempestivamente qualunque iscrizione o imbruttimento, arbitrariamente fatto, anche da terzi.

Art. 116 - Protezione ambientale ed architettonica

La concessione per costruzioni, impianti tecnici, segnaletica, recinzioni, impianto di verde ed ogni trasformazione in genere a completamento di edifici esistenti, viene rilasciata se l'intervento costituisce valida soluzione architettonica e paesaggistica nell'insieme.

Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti, per la tutela dell'ambiente, del paesaggio e dei beni culturali in genere, al fine di non sconvolgere il tradizionale assetto dell'ambiente costruito e di quello naturale, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può adottare tutte le possibili cautele per valutare ogni proposta di inserimento o di trasformazione nei suoi principali e secondari aspetti di massa, linea, colori materiali e opere a verde.

Gli interventi di qualsiasi natura, anche se a carattere semipermanente o provvisorio, l'arredo urbano ed i dettagli costruttivi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e telefonici, di apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo e confusione visiva.

Tutto ciò che costituisce o completa la decorazione di valore architettonico degli edifici costruiti antecedentemente al 1945, tanto all'esterno quanto all'interno come colonne, pilastri (anche se non necessari alla statica), mostre di porte o finestre, cancelli, edicole, camini, rivestimenti marmorei, pitture murali, graffiti,

sculture di alto e basso rilievo, nonché statue, busti, vasi urne od altro, facenti parte dell'architettura dell'edificio, si intende far parte integrante dell'edificio stesso e non può essere asportato o modificato, in qualsiasi parte, senza preventiva autorizzazione del Sindaco e di eventuali altri organi competenti.

A tale vincolo sono soggetti anche i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti ed altra qualsiasi opera di carattere monumentale o storico o che abbia altrimenti forma di bellezza esposta da tempo alla vista del pubblico.

Nel permettere le demolizioni o trasformazioni di immobili, che abbiano qualche pregio artistico o storico, il Sindaco può imporre speciali condizioni, vigilare sulla esecuzione delle opere ed effettuare tutti i rilievi e calchi che riterrà opportuni nell'interesse della storia e dell'arte, fatti salvi nulla osta e prescrizioni di altre eventuali autorità competenti.

Art. 117 - Zoccolature, aggetti, intercapedini, recinzioni

Le parti basamentali delle facciate degli edifici devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Infissi con apertura verso l'esterno: gli infissi che per ragioni di sicurezza devono obbligatoriamente aprirsi verso l'esterno dovranno essere arretrati dal filo del pubblico passaggio.

Pensiline e tettoie: questi manufatti, quando sono consentiti dalle Norme di P.R.G. devono essere realizzati al di sopra di m. 2,20 dal piano del marciapiede. Le parti aggettanti non possono sporgere sul suolo pubblico di oltre m. 1,50 e a condizione che non superino la larghezza del marciapiede stesso.

Intercapedini e scannafossi: il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini di larghezza utile interna non superiore a m.0,80 e a condizione che tali vani siano lasciati liberi da ogni utilizzazione e completamente sgombri.

Il Comune si riserva la facoltà di utilizzare dette intercapedini per il passaggio di tubi, cavi o simili.

Le griglie di aereazione: tali aperture, eventualmente annesse dalle norme di P.R.G. nelle varie zone, aperte anche parzialmente sui marciapiedi di uso pubblico devono presentare resistenza al peso di un automezzo che con una ruota vi possa gravare sopra e comunque devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

Le recinzioni: tali manufatti devono avere un aspetto intonato alle caratteristiche dell'ambiente in cui si collocano e devono formare un fronte unitario con quelli esistenti o riprendere le forme e i materiali delle recinzioni originarie.

Comunque non devono impedire o disturbare la visibilità della circolazione.

Pavimentazioni esterne: dovranno essere pavimentati o asfaltati solo gli spazi esterni destinati ai percorsi ed alla sosta di persone e veicoli.

Negli spazi aperti condominiali l'uso dell'asfalto dovrà essere limitato allo spazio di manovra dei veicoli.

Art. 118 - Apposizione di cartelli, insegne e tende ed oggetti di pubblicità

E' vietato, senza autorizzazione del Sindaco, collocare strutture di qualsiasi genere fuori delle botteghe e degli edifici prospicienti le strade, anche a scopo di pubblicità.

Il rilascio del permesso ha luogo in base a presentazione di domanda redatta su opportuna modulistica elaborata dagli uffici preposti, corredata degli elaborati ritenuti necessari e riconosciuta confacente al decoro ed al carattere della località.

Per la pubblicità mediante cartelloni su pali entro terreno o proprietà private visibili dalle strade pubbliche o dalle linee ferroviarie, oltre alla autorizzazione sindacale sono necessarie, ove prescritte, le autorizzazioni degli altri Enti preposti e/o l'autorizzazione ai sensi della legge 29.6.1939 n. 1497 per le zone vincolate.

Insegne e targhe: sono insegne i manufatti che tendono a evidenziare su vie e spazi pubblici, attività commerciali, artigianali, ecc. e a propagandare prodotti e servizi.

Si definiscono targhe i manufatti tendenti ad evidenziare al pubblico la localizzazione di attività professionali, enti, organizzazioni, istituzioni.

Le insegne debbono essere collocate di norma all'interno del perimetro delle aperture dei relativi esercizi sulla via o spazio pubblico di affacciamento.

Le targhe debbono essere collocate di norma in prossimità dell'ingresso dell'edificio in cui è situata l'attività e su una porzione di superficie muraria. Esse non debbono sporgere più di 5 cm. dal piano della facciata devono essere tenute distaccate dal piano della facciata stessa per impedire ristagni di acqua e conseguenti deterioramenti del paramento sottostante. Debbono essere collocate in una fascia compresa tra m. 1,50 e m. 2,00 dal piano di calpestio dell'ingresso dell'edificio.

Non è consentita la collocazione di targhe su porte, portoni, cancelli o altri tipi di infisso mobile che costituiscono una testimonianza significativa dal punto di vista storico, artistico ed ambientale.

All'interno della Cerchia Muraria non è consentita la collocazione di targhe su rostre, inferriate e griglie.

Le insegne e le targhe non debbono obliterare o sovrapporsi a partiture murarie, elementi di arredo urbano, particolari architettonici che costituiscono segni o tracce significative della storia e dell'aspetto dell'edificio di cui fanno parte.

Art. 119 - Vettrine e marciapiedi

1- Vettrine

Le mostre e le vetrine devono essere studiati in funzione dei prospetti degli edifici in cui si inseriscono.

L'installazione è preceduta dal rilascio dell'autorizzazione edilizia.

La presente normativa intende avere come obiettivo principale la massima salvaguardia degli esempi e tipologie tipiche lucchesi appartenenti a vari periodi storici e pertanto gli esempi più significativi sono stati raccolti in un elenco allegato che forma parte integrante delle norme.

Per le vetrine non facenti parte dell'elenco allegato sono consentite operazioni di sostituzione e rifacimento degli elementi esistenti, anche con modificazione dell'andamento attuale.

Per la realizzazione di nuove vetrine saranno preferite soluzioni a disegno semplice e lineare.

Soluzioni alternative dovranno essere valutate con apposito parere dall'ufficio Arredo urbano

Nella realizzazione della vetrina è comunque tassativamente vietato l'asportazione di porte e portoni in legno esistenti di fattura tradizionale comprese le soglie originali.

Nel caso di esecuzione di vetrina all'interno di un fondo dove vi sia presenza di un portone di legno di fattura tradizionale, la vetrina stessa dovrà essere posizionata in modo da garantire il mantenimento del portone stesso.

Nel caso di eliminazione di portone in legno, oltre alle violazioni in materia ambientale, e le sanzioni di cui al presente regolamento dovrà essere ricostruito quanto asportato.

L'installazione di chiusure esterne e di sicurezza tipo serrande metalliche avvolgibili e cancelletti estensibili sono vietate.

In alternativa possono essere realizzate vetrine con solo cristallo di sicurezza.

Tuttavia la presenza di serrande metalliche verniciate per la chiusura di negozi e/o laboratori artigiani può essere tollerata se gli elementi stessi sono regolarmente autorizzati, mentre rimane non consentita l'installazione ex-novo e nel caso di completo rifacimento della vetrina o del negozio questi elementi devono essere eliminati.

Eventuali richieste di installazione dovranno essere sottoposte al parere dell'ufficio Arredo e Decoro Urbano e consentite solo per tipologie di vendita tipo gioiellerie e pelliccerie, ecc.

L'eventuale collocazione di faretti e lampioni a corredo della vetrina dovrà essere attuata nel rispetto degli elementi caratterizzanti la vetrina stessa.

E' vietata la collocazione all'esterno della vetrina ovvero sugli imbotti esterni e in oggetto sul suolo pubblico.

I materiali ammessi per la realizzazione delle vetrine sono: ottone ossidato, acciaio ossidato e invecchiato o patinato, ferro, legno tinteggiato, vetro, mentre è comunque vietato l'uso dell'alluminio anodizzato e verniciato semplice, o di colore argento o oro e la plastica.

Le nuove vetrine, nel caso non esista il portone ligneo, dovranno essere arretrate dal filo esterno di almeno una testa di mattone (circa 12 cm) e si dovranno adottare materiali consoni all'immagine della tradizione storica, come precedentemente descritto; in ogni caso le vetrine di un medesimo esercizio dovranno uniformarsi con tutte le aperture degli edifici anche se di proprietà diverse, salvo quanto sopra detto relativamente agli elementi da conservare.

In caso di intervento di rifacimento dell'intera facciata o di rifacimento di un negozio per cambio di gestione o altro dovrà essere tassativamente rispettato il presente regolamento; dovranno essere sostituiti i materiali non consentiti, dovranno essere obbligatoriamente rimossi gli elementi incongrui come gli infissi in lega leggera, in alluminio, ecc. e quanto altro risulti non pertinente per forma e materiale rispetto al complesso dell'edificio e al presente regolamento.

Le soglie delle vetrine o degli ingressi dovranno essere realizzate con materiali tradizionali quali la pietra arenaria o serena, il marmo bianco o grigio.

I richiedenti possono sottoporre al Responsabile del procedimento soluzioni alternative che l'Amministrazione si riserva di valutare.

La quantità di luce emanata all'interno delle vetrine non dovrà arrecare disturbo agli edifici limitrofi e all'ambiente circostante.

2. Vettrine storiche e di valore ambientale

L'allegato elenco delle vetrine fornite di paramenti ed elementi di arredo pregevoli sotto il profilo storico artistico e ambientale costituisce parte integrante della presente regolamentazione e su questi elementi gli interventi ammessi sono:

Manutenzione: operazioni di riparazione e tinteggiatura senza modifiche dei materiali originali degli elementi di vetrina, sostituzione dei vetri e cristalli nel rispetto delle caratteristiche degli elementi storici, adeguamento dell'impianto di illuminazione interno.

Restauro: conservazione e ripristino filologico delle parti che si presentano deteriorate nei materiali originali.

Non è consentita l'arretramento o l'avanzamento della vetrina.

Non è consentito l'asportazione di elementi di corredo, né sistemi di chiusura tradizionali ed inoltre, per le vetrine storiche potranno ripristinarsi chiusure di tipo originale.

Non è consentito il nuovo inserimento di serrande di chiusura avvolgibili salvo quanto previsto al punto precedente.

3. Porte e portoni

Obiettivo principale rimane la massima salvaguardia di porte e portoni in legno di fattura tradizionale ed essi costituiscono elementi essenziali per l'immagine degli edifici e complessivamente del Centro Storico e pertanto è vietata la rimozione.

Gli interventi su porte, portoni devono attentamente e cautamente essere valutati.

Nel caso che essi siano ben conservati è consentita la sola manutenzione. Se invece l'infisso in legno risulta molto degradato esso dovrà essere sottoposto a restauro conservativo.

La colorazione di porte e portoni, sempre restando immutato il concetto del recupero e mantenimento del colore originale, può essere diverso da quello degli altri infissi esterni di finestre e porte finestre ai piani superiori.

Nel Centro Storico, per quanto riguarda palazzi ed edifici aventi peculiari caratteristiche legate alla tradizione, ecc., non potranno essere sostituiti o eliminati i portoni di chiusura degli ingressi (abitazioni o fondi) con altri aventi diverso materiale.

4. Vetrinette Porta-menù

Sarà consentita ai lati dell'ingresso o internamente al vano di ingresso del locale l'apposizione di vetrinette porta menù.

Per l'installazione dovrà essere richiesta autorizzazione.

5. Divieti

Per il Centro Storico di Lucca e le zone di valore ambientale è vietata l'asportazione di roste, grate, mostre, stipiti in pietra o marmo, scalini in pietra e marmo e decorazioni esterne, porte portoni, vetrine di fattura tradizionale anche se non elencate.

E' vietato realizzare vetrine che alterano e si sovrappongono agli elementi decorativi.

E' vietato realizzare infissi ad apertura esterna che ingombrino il suolo pubblico.

E' vietato realizzare vetrine o infissi a filo facciata esterna.

E' vietato installare ex-novo serrande o cancelletti metalli estensibili salvo quanto previsto dal punto 1.

Nella realizzazione di infissi per vetrine è vietato l'uso dei profilati di alluminio anodizzato ed elettrocolorato, semplice o di colore grigio argento o oro, di plastica.

E' vietato inserire faretti esterni alla vetrina e anche posti sul fronte del fabbricato.

E' vietato anteporre le vetrine, anche realizzare in solo cristallo di sicurezza, a porte e portoni.

E' vietato realizzare soglie delle vetrine con i seguenti materiali: cotto, acciaio, plastica, graniti e marmi colorati.

E' vietato prolungare il pavimento interno all'esterno dell'esercizio, qualora sia realizzato con materiali non tradizionali.

E' vietata l'installazione di telecamere all'esterno delle vetrine dei negozi o similari, ne sarà consentita l'installazione solo per gli organi istituzionali e sedi bancarie ma il posizionamento e la tipologia dovranno essere oggetto di richiesta di autorizzazione.

E' vietato asportare le vetrine elencate e anche quelle non elencate senza la preventiva autorizzazione.

E' vietato esporre fuori dalla vetrina merce o materiale pubblicitario anche se posizionato in area di proprietà privata, salvo particolari situazioni in cui si espongono i prodotti tipici su cui l'Ufficio arredo urbano dovrà esprimere il proprio parere.

All'interno della vetrina non è consentito l'inserimento di distributori automatici ad esclusione di presidi sanitari; per tale installazione sarà necessaria la richiesta di autorizzazione.

E' vietata ogni forma pubblicitaria nei cantieri e sulle recinzioni, è prevista solo l'installazione di cartello indicante gli estremi autorizzazione. Eventuali soluzioni di particolare pregio dovranno saranno valutate dall'amministrazione.

6. Elaborati da allegare alle richieste di autorizzazione edilizia relative a vetrine ed insegne.

Nelle zone A ai sensi del vigente Prg, e nel Centro Storico di Lucca le richieste di autorizzazione dovranno essere corredate dalla sottoelencata documentazione.

1. Documentazione fotografica:
 - foto dello stato attuale
 - vista campo e controcampo della strada
 - foto del negozio con serranda chiusa
 - foto del negozio con serranda aperta
 - foto campo e controcampo interno del negozio
2. Disegni esecutivi del prospetto con estensione all'intorno in scala 1:50
3. Rilievo di dettaglio dell'infisso esistente e particolari in scala 1:20
4. Disegni costruttivi dell'infisso in scala 1:5 in pianta, prospetto e sezione

7. Sanzioni

1. Salvo che il fatto sia previsto dalla legge come reato o costituisca più grave illecito amministrativo, per le violazioni alle disposizioni del presente regolamento si applicano le sanzioni amministrative con le modalità e nelle forme previste dalla Legge n. 689/81.
2. Per ciascuna violazione il trasgressore sarà ammesso a pagare, a titolo di oblazione, l'importo in misura ridotta ai sensi della legge n. 689/81 di cui alla tabella allegata.
3. Il pagamento liberatorio di una somma in misura ridotta, può essere effettuato in sede di contestazione dell'infrazione ovvero entro 60 giorni dalla stessa o, se questa non vi è stata, dalla notificazione degli estremi della violazione.
4. L'amministrazione determina, se ritiene fondato l'accertamento, la somma dovuta per la violazione e ne ingiunge il pagamento, altrimenti emette ordinanza motivata di archiviazione.
5. fatta salva l'applicazione delle sanzioni di cui ai commi precedenti, il trasgressore è in ogni caso tenuto al ripristino dello stato dei luoghi, anche procedendo alla rimozione, all'avvio e recupero e allo smaltimento dei rifiuti.
6. Il verbale di accertamento della violazione contiene l'intimazione al trasgressore ad effettuare il ripristino.

8. Marciapiedi e spazi di pubblico passeggio:

Marciapiedi e spazi di pubblico passeggio: i marciapiedi, i portici, gli spazi di pubblico passeggio realizzati dai privati, debbono essere lastricati o ripristinati con materiali scelti in accordo con i competenti uffici del Comune ed eventualmente su suggerimento della competente Commissione Edilizia Comunale.

Parapetti su spazi posti a quota inferiore al piano di calpestio: è prescritta l'adozione di parapetti o di altre opere di protezione e di riparo per cortili, ballatoi e terrazze e spazi comunque accessibili che prospettino su terreni, rampe, parti di edifici posti a quota inferiore con un dislivello maggiore di 50 cm..

Art. 120

1. Commissione consultiva

Alla luce dei protocolli di intesa stilati dall'Amministrazione comunale e la Soprintendenza ai Monumenti di Pisa, nel clima di fattiva collaborazione che, come la legge prevede, deve ispirare i rapporti fra le pubbliche amministrazioni, al fine di armonizzare i vigenti regolamenti comunali con le esigenze di tutela e valorizzazione ambientale è istituita una Commissione consultiva per l'esame delle richieste di intervento su immobili, arredi ed attrezzature adibiti ad attività commerciali site nel Centro Storico di Lucca.

In particolare la Commissione si esprime sulle domande di ristrutturazione dei piani terra dei fabbricati in una particolare porzione del centro Storico individuata dalle seguenti piazze e strade:

Via Fillungo, Piazza Anfiteatro, Via Anfiteatro, Piazza Scalpellini, Piazza S. Frediano, Via S. Giorgio, Via Mordini, Via Buia, Via S. Lucia, Via S. Croce, Piazza dell'Arancio, Piazza S. Michele, Via S. Paolino, Piazza S. Salvatore, Via Cenami, Piazza S. Giusto, Via del Battistero, Piazza Napoleone, Via Vittorio Veneto, Via Vittorio Emanuele, Via S. Paolino, Via di Poggio, Piazza dei Cocomeri, Piazza Cittadella.

Ogni intervento inerente le materie di cui sopra dovrà essere corredato dalla seguente documentazione conoscitiva:

1. Documentazione fotografica (formato minimo 13-18);
2. Vista campo e controcampo della strada (2-foto);
3. Foto campo e controcampo interno del negozio;
4. Saggi stratigrafici sulle pareti;

5. Piante e sezioni dei locali in scala 1:20;
6. Relazione tecnica dettagliata sulla composizione degli elementi strutturali presenti nell'immobile oggetto di intervento (pavimenti, soffitti, pareti, colonne, archi, decori, infissi, etc.)

A scopo sperimentale per la durata di 12 mesi la Commissione sarà composta dai componenti dell'attuale Collegio Ambientale ed un membro nominato dalla Soprintendenza ai monumenti di Pisa.

Il parere della Commissione è obbligatorio.

La commissione di cui sopra potrà essere sostituita nel tempo di vigenza dall'operatività dell'Ufficio Centro Storico.

Art. 119	Oggetto	Sanzione minima	Sanzione Massima
Punto 1	Violazione dell'articolo - Vettrine	L. 2.000.000 (€ 1.032,91)	L. 6.000.000 (€ 3.098,74)
Punto 2	Violazione dell'articolo Vettrine storiche e di valore ambientale	L. 2.000.000 (€ 1.032,91)	L. 6.000.000 (€ 3.098,74)
Punto 3	Violazione dell'articolo Porte portoni	L. 2.000.000 (€ 1.032,91)	L. 6.000.000 (€ 3.098,74)
Punto 4	Violazione dell'articolo Vettrinette porta menù	L. 2.000.000 (€ 1.032,91)	L. 6.000.000 (€ 3.098,74)
Punto 5	Sanzioni relative all'articolo 5	L. 2.000.000 (€ 1.032,91) (per ogni divieto)	L. 6.000.000 (€ 3.098,74) (per ogni divieto)

ELENCO DEI NEGOZI, VETRINE E FONDI DA TUTELARE

Cartella A – Banche

A1 – BNL (ex uffici Molino Giurlani) – P.za S. Michele (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

A2 – CRT (EX Marzetto) – P.za S. Michele 28 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

A3 – BCI (ex Bertolli Cambio Valuta) – P.za S. Michele

A4 –BANCA TOSCANA (ex Negozio Enrico Panelli)-Via Santa Croce (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

Cartella B – Botteghe a T o L

- B1 – IMMOBILIARE CASAMICA – Chiasso Barletti 8
- B2 – POLLERIA – Chiasso Barletti 17
- B3 – PRIMULA VERDE - Chiasso Barletti s.n.
- B4 – OTTICA – Via Buia s.n.
- B5 – OTTICA – Via del Moro s.n
- B6 – PROSPERO – Via S. Lucca 13
- B7 – FONDO INUTILIZZATO (ex carbonaio) – Via Guinigi 25
- B8 – FONDO INUTILIZZATO (ex carbonaio) – Via Guinigi s.n.
- B9 – OREFICERIA CARLI – Via Fillungo 97 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- B10 – FONDO INUTILIZZATO – Via della Cavallerizza s.n.
- B11 – FONDO INUTILIZZATO – Via Anfiteatro n. 8

Cartella C – Caffè

- C1 – PASTICCERIA TADDEUCCI – P.za S. Michele, 34 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- C2 – BAR CASALI – P.za S. Michele, 40 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- C3 – BAR PASTICCERIA DROGHERIA TESSIERI – Via S. Croce s.n.
- C4 – BAR MONTECATINI – Via S. Croce-P.za Bernardini
- C5 – TORREFAZIONE SIMONI (ex Torrefazione casali) – Via S. Lucia, 22
- C6 – CAFFE DI SIMO (Antico Caffè Caselli) - . Fillungo 58 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- C7 – AGENZIA VIAGGI (ex Caffè Svizzero)– V. S. Paolino, 10 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- C8 – BAR CUBANOTTO(ex Drogh. F.lli Di Simo)-V.Beccheria 16/18 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- C9 – DROGHERIA – Via Elisa, 7
- C10 – BAR MILANO – Via Vittorio Emanuele 60,62,64
(sistemazione comprendente anche altri due negozi)
- C11 – STELLA POLARE – Via Vittorio Veneto, 25

Cartella D – Farmacie

- D1 – FARMACIA BALDI – Via Vittorio veneto, 12
- D2 – ERBORISTERIA – p.za s. Giusto n. 4 – vetrina
- D3 – FARMACIA MELOSI (ex farmacia Giannecchini) – Via Roma 16
- D4 – NEGOZIO DI OTTICA (ex farmacia Martinelli)V. S. Paolino,25 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- D5 – FARMACIA MASSAGLI – P.za S. Michele 36
- D6 – FARMACIA CENTRALE (S. MICHELE) – P.za San Michele 41,42,43
Angolo Via beccheria, Vicolo dello Stellino
(Sistemazione che racchiude i negozi Sugarò e Principe) (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- D6 – Bis (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
- D6 – Ter (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

CARTELLA E – Laboratori Artigianali

- E1 – ARROTINO – Via Calderia 9 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E2 – BARBIERE - Corso Garibaldi s.n.
E3 – FIORAIO BIANCHINI – Via Fillungo 125 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E4 – CALZOLERIA ANTONI – V. Vittorio Veneto, 53 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E5 – CALZOLERIA – Articoli per Calzature F.lli Allegrini – Via del Moro, 24
E6 – CALZOLAIO DEL GUERRA – P.za S. Andrea 14 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E7 – CALZOLERIA KAMALA – Via Rosi 20
E8 – CORNICI E QUADRI – Via S. Andrea 10
E9 – FISSI – Via S. Zita 3 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E10 – FORNO CASALI – Via Guinigi, 32
E11 – FOTOSFERA (ex Fotoscatena) – Via Fillungo (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E12 – FOTOGRAFO GHILARDI – Via Nuova 8
E13 – FORNO A VAPORE A. GUSTI – Via S. Lucia 18/20 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E14 – FRANCESCONI MOBILIERE – Via delle Chiavi d’Oro
E15 – RICAMATRICE – Via Fatinelli 15
E16 – RICAMATRICE – Via Santa Giustina, 11
E17 – LABORATORIO PIETRE – Via S. Giorgio, 15
E18 – LABORATORIO RESTAURATORE (S. MARTINO) – P.le Arrigoni 20, 22
E19 – LEGATORIA CORNICI – Via Burlamacchi 11 bis
E20 – PIZZERIA DA FELICE – Via Buia, 12
E21 – TAPPEZZERIA SQUALETTI – Via S. Paolino 89
E22 – TINTORIA VERCIANI – Via del Fosso, 94 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
E23 – TIPOGRAFIA AMEDEI – Via San Giorgio, 44
E24 – CALZOLAIO – Via S. Paolino, 84
E25 – TORNITORE – Via della Zecca, 21
E26 – OFFICINA MECCANICA – Via Busdraghi, 41

Cartella F – Orafi

- F1 – CHIOCCHETTI – Via Fillungo 20 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
F2 – L’ARTE ORAFA A. FABBRI – Via Fillungo s.n.
F3 – L’ORAFO LUCCHESI – (sistemazione che comprende anche le vetrine laterali del negozio Pierini)
F3 – Bis
F4 – PELLEGRINI – Via Fillungo n. 111 – Via S. Giorgio (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

Cartella G – Negozi vari

- G1 – ANTIQUARIO – Via del Battistero 9
G2 – ARCA – Via del Battistero 13

G3 – BERGAMASCHI – Via del Battistero 8
 G4 – BELLE ARTI – Cartoleria – Via Fillungo
 G5 – PELLICCERIA S. BIANCHI – Via Fillungo
 G6 – CARIOLA ex Tista – P.za San Michele 10
 G7 – CARTOLERIA – Via S. Croce
 G8 – CASIGLIANI – Via Beccheria, 32
 G9 – PROFUMERIA GARDENIA – Chiasso Barletti, 16
 G10 – CERAMICHE – Via B. Paoli 43
 G11 – CHELINI Borse – Via Fillungo (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G12 – NEGOZIO ABBIGLIAMENTO(ex Cartoleria Dante)V.Veneto,62(Segnalazione con atto C.C.n.° 54/01)
 G13 – DEPOSITO drogheria-profumeria – Via San Girolamo s.n
 G14 – GALLIANI – Via Roma 23 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G15 – GIRIBON (ex Tessuti Quilici) – Via Fillungo 56 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G16 – IMMOBILIARE SAN PIETRO – Via San Girolamo
 G17 – L'INCONTRO – Via del Moro
 G18 – LAGUNA PROFUMERIA – Via Fillungo, 169 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G19 – LA LIMONI PROFUMERIA - Via Roma, 7 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G20 – CARTOLERIA (ex LATTERIA) – Via S. Andrea, 48
 G21 – LENCI – Via Fillungo, 97 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G22 – LOTTO – Via del Moro, 12
 G23 – LOVI LANE – Via Fillungo
 G24 – MARCHI – Via S. Giorgio
 G25 – MARSILI – Via del Moro 22
 G26 – MARTINI – Via Veneto 8
 G26 – Bis (MARTINI ex Caffè Nazionale)
 G27 – LIBRERIA MASSONI – Via S. Croce 9
 G28 – MAX & C. – Via Fillungo
 G29 – MERCERIA – Via Buia 3 – Via Santa Lucia
 G30 – MIRO' (ex Tessuti Francesconi) – Via Fillungo
 G31 – MOTIVI (ex Libreria Baroni) – Via Fillungo 45
 G32 – NERI - Via Fillungo 123 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G33 – OTTICA VOGUE (ex Manifatture Quilici e Carignani) V.S.Croce 5 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G24 – PANDA – Via Fillungo 119 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G25 – PIERINI – Via Fillungo
 G26 – PIZZICHERIA – Via S. Croce 48
 G27 – RISTORI – Via Fillungo 83 (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G28 – RUBERTI – Via Cenami (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)
 G29 – SAN GIORGIO 29 (via)
 G30 – SAN GIORGIO 66 (via)
 G31 – SAN GIORGIO 72 (via)
 G32 – SUGAR (ex Armeria Lucchese) – P.za Napoleone 17
 G33 – TENUCCI – Via Fillungo

G35 – CHELINI (ex Profumeria Venus) – Via Fillungo (Segnalazione con atto C.C. n.° 54/01)

G36 – CALZATURE – Via Buia, 14

G37 – PELLETERIA – Via S. Paolino, 114

G38 – TAPPEZZERIA – Via Brunero Paoli

G39 – CAMBIO – Via San Paolino, 105

G40 – PARRUCCHIERE – Via San Paolino, 126

G41 – NEGOZIO ARTICOLI REGALO – Via San Paolino

G42 – LIBRERIA BARONI – Via della Croce di Malta

G43 – PODOLOGIA – Via Guinigi, 39

G44 – MESTICHERIA ROSSI – Via S. Croce, 17

G45 – BENETTON – Via S. Croce, 23

G46 – DEPOSITO – Via S. Croce, 63

G47 – CARIOLA – Via Vittorio Veneto, 16

G48 – BLU – Via Fillungo s.n.

G49 – VERDURAIO – Via della Fratta, 26

G50 – TESSUTI QUILICI – Via Busdraghi, 27

G51 – FOTO ALCIDE – Piazza S. Frediano, 16

G52 – MANOS – Via dell' Anfiteatro 76 – P.za Anfiteatro 42

G52 – Bis

G53 – MUSETTI – Via dell' Anfiteatro – P.za Anfiteatro

G53 – Bis

G54 – CUIOIERIA FIORENTINA – Via Fillungo, 153-155

G55 – MANIFATTURE GEMIGNANI – Via Fillungo, 167

G56 – DEPOSITO LENA E FIGLI – Via Fillungo, 98

G57 – EX TRATTORIA DEL FICO – Piazza S. Matteo, 3

G58 – MAMMA RO' - P.zza del Mercato s.n.

G58 – Bis (MAMMA RO' – Ingresso – P.zza del Mercato n. 4)

G59 – RIPPIN – P.zza del Mercato n. 8

G59 – Bis (RIPPIN – Via Fillungo n. 120)

G60 – DA GHERARDO – P.zza del Mercato n. 9

G60 – Bis (DA GHERARDO – P.zza del Mercato s.n.)

G61 – L'EMILIANA – P.zza del Mercato s.n.

G61 – Bis (L'EMILIANA – P.zza del Mercato n. 12)

G61 – Ter (L'EMILIANA – Via Fillungo n. 134)

G62 – LA GROTTA – P.zza del Mercato s.n.

G62 – Bis (LA GROTTA – Via Anfiteatro n. 2)

G63 – CHARLIE BROWN –P.zza del Mercato s.n.

G63 – Bis (CHARLIE BROWN – P.zza del Mercato n. 16)

G63 – Ter (CHARLIE BROWN – Via Anfiteatro n. 10)

G64 – LAZZERONI – P.zza del Mercato n. 18

G65 – IL VECCHIO FUNAIO – P.zza del Mercato n. 19

G66 – CONSANI – P.zza del Mercato s.n.

G66 – Bis (CONSANI – Via Anfiteatro n. 22)

G67 – FACTORY – P.zza del Mercato s.n.

G68 – FONTE GAIA – P.zza del Mercato s.n.

G68 – Bis (fonte gaia – Via Anfiteatro n. 30)

G69 - MARRAKECH – P.zza del Mercato n. 24

G69 – Bis (marrkech – Via Anfiteatro s.n.)

G70 – COSE E PERSONE – P.za del Mercato s.n.
 G70 – Bis (COSE E PERSONE – Via Anfiteatro s.n.)
 G70 – Ter (COSE E PERSONE – Via Anfiteatro s.n.)
 G71 – ANTICO ANFITEATRO – P.za del Mercato n. 29
 G71 – Bis (ANTICO ANFITEATRO – Via Anfiteatro n. 40)
 G72 – ALEXANDER’S (ora Le Sorelle) – P.zza del Mercato n. 30
 G72 – Bis (ALEXANDER’S (Le Sorelle) – P.zza del Mercato n.31
 G73 – OTTART – P.zza del Mercato n. 34
 G74 – GUIDO CIMINO – P.zza del Mercato s.n.
 G74 – Bis (GUIDO CIMINO – P.zza del Mercato s.n.)
 G74 – Ter (GUIDO CIMINO – P.zza del Mercato s.n.)
 G74 – Quater (GUIDO CIMINO – Via Anfiteatro n. 64)
 G74 – Quinquies (GUIDO CIMINO – Via Anfiteatro s.n.)
 G75 – GALLERIA D’ARTE – P.za del Mercato s.n.
 G76 – FILO E FILO – P.zza del Mercato n. 44
 G77 – TAF-TA – P.zza del Mercato n. 46
 G77 – Bis (TAF-TA – Via Anfiteatro s.n.)
 G78 – PENELOPE – P.zza Scalpellini s.n.

Cartella 1 – Negozi o fondi inutilizzati

I 1 – Apertura – Via Galli Tassi 71
 I 2 – Ex Brunella – Via Cenami n.
 I 3 - Apertura – Via Galli Tassi 86
 I 4 – MISERICORDIA – Via del Moro
 I 5 – Ambulatorio – Via del Moro
 I 6 – Apertura – Via Michele ROSI 18
 I 7 – Apertura – Via Michele ROSI 43
 I 8 - Apertura – Via Michele ROSI 59
 I 9 – Apertura – Via S. PAOLINO 55
 I 10 - Apertura – Via S. PAOLINO
 I 11 – Via C. Battisti 3
 I 12 – Via Burlamacchi 38
 I 13 – Via S. Andrea 5
 I 14 – Via Nuova 10
 I 15 – Via dei Carrozzeri 26
 I 16 – Via dei Carrozzeri 2
 I 17 – Via dei Carrozzeri 29, 31
 I 18 - Via dei Carrozzeri
 I 19 – Chiasso Barletti 19
 I 20 – Via Rosi 3
 I 21 – EX CARBONAI vicino lavanderia – Via S. Paolino, 70
 I 22 – Via S. Paolino, 77
 I 23 – Via S. Paolino, 103
 I 24 - Via S. Paolino, 132
 I 25 - Via S. Paolino, 134
 I 26 – Via Guinigi, 12
 I 27 - Via Guinigi, 19
 I 28 – Via della Zecca, 66

- I 29 - Via della Zecca, 44
- I 30 - Via della Zecca, 36
- I 31 – Vicolo del Capraio, 11
- I 32 – Via della Zecca 13-15
- I 33 – Via della Fratta, 6
- I 34 – Via Busdraghi, 25
- I 35 - Via Busdraghi, 3
- I 36 – Via S. Frediano, 10 – 12- 14
- I 37 – Via Cesare Battisti, 21
- I 38 – Via Anguillara, 9 – 13
- I 39 – Via S. Paolino, 116 (garage auto)
- I 40 – Via della Zecca, 8 (garage auto)
- I 41 – Piazza S. Francesco s.n. (deposito mobili antichi)
- I 42 – Via Busdraghi, 18 (magazzino)
- I 43 – Via Busdraghi, 21 (magazzino)

Art. 121 - Tabelle stradali, numeri civici, indicatori stradali, autorimesse

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

I numeri civici vengono apposti a spese del proprietario; le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

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

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

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso che vengano distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili. Fra le uscite di autorimesse e le uscite pedonali dei locali ad uso collettivo (scuole, cinema, ecc.) 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 dell'autorimessa è costituita da una rampa, tra l'inizio della livelletta inclinata e il filo dello spazio di pubblico transito deve essere previsto un tratto piano, pari ad almeno m. 2,00 di lunghezza.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 122 - Norme transitorie

Le norme del presente regolamento edilizio non si applicano ai progetti edilizi presentati prima della sua entrata in vigore.
Detti progetti rimangono, quindi, sottoposti alla disciplina vigente.

Art. 123 - Norme finali

Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo alla esecutività della deliberazione consiliare di approvazione.

Il presente regolamento, diventata esecutiva la deliberazione consiliare di approvazione, verrà depositato nella Segreteria Comunale per giorni 30 (trenta) consecutivi per una libera visione al pubblico.