

COMUNE DI EMPOLI

Regolamento Edilizio

**Approvato dal Consiglio Comunale nelle sedute del 23 ottobre 1989 con atto n. 312;
19 novembre 1990 con atto n. 366; 1 giugno 1992 con atto n. 93**

(Controdeduzioni approvate dal Consiglio Comunale nella seduta del 21 ottobre 1994 con atto n.118)

INDICE

Parte prima

Titolo I - Disposizioni generali

Art. 1 Oggetto del regolamento

Art. 2 Struttura del regolamento edilizio

Art. 3 Commissione edilizia

Art. 4 Attribuzioni e compiti della Commissione edilizia

Art. 5 Procedure per le adunanze della Commissione edilizia

Parte seconda

Titolo I - Norme procedurali - Ammissibilità degli interventi

Art. 6 Opere soggette a concessione

Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione

Art. 8 Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione

Art. 9 Opere soggette a disciplinare

Art. 10 Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Art. 11 Definizione di impianti tecnologici e pertinenze

Art. 12 Definizione di opere di urbanizzazione primaria

Art. 13 Definizione di opere di urbanizzazione secondaria

Titolo II - Documentazione richiesta

Art. 14 Attuazione degli. interventi diretti

Art. 15 Concessione

Art. 16 Autorizzazione

Art. 17 Procedure per la presentazione e l'esame dei progetti

Art. 18 Procedure per l'esecuzione delle opere interne di cui all'art. 26 Legge 28-2-85 n. 47

Titolo III - Adempimenti d'obbligo per il rilascio ed uso della concessione edilizia

Art. 19 Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione impugnativa

Art. 20 Determinazione del Sindaco sulle domande di autorizzazione

Art. 21 Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

Art. 22 Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Art. 23 Titolarità della concessione edilizia e/o dell'autorizzazione

Art. 24 Varianti al progetto

Art. 25 Progettista direttore dei lavori e costruttore

Titolo IV - Conduzione dei lavori, verifiche, sanzioni

Art. 26 Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Art. 27 Organizzazione del cantiere

Art. 28 Occupazione e manomissione del suolo pubblico

Art. 29 Visite di controllo

Art. 30 Inizio ed ultimazione dei lavori

Art. 31 Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Art. 32 Domanda di abitabilità o agibilità

Parte terza

Norme tecnologiche

Titolo I - Requisiti generali degli edifici

Art. 33 Salubrità del terreno

Art. 34 Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

Art. 35 Requisiti di carattere termico

Art. 36 Requisiti di carattere acustico

Art. 37 Requisiti illuminotecnici

Art. 38 Requisiti relativi all'aerazione

Art. 39 Altezze dei locali

Art. 40 Dimensionamento dei locali
Art. 41 Requisiti relativi alla sicurezza accessibilità ed uso
Art. 42 Locali per allevamento e ricovero animali
Titolo II - Requisiti specifici degli impianti
Art. 43 Rifornimento idrico usi civili
Art. 44 Rifornimento idrico usi industriali
Art. 45 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili
Art. 46 Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi
Art. 47 Impianto di smaltimento delle acque piovane
Art. 48 Impianti igienici
Art. 49 Impianti di smaltimento delle acque luride
Art. 50 Dimensionamento e caratteristiche degli impianti di depurazione delle acque luride
Art. 51 Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi
Art. 52 Centrali termiche
Art. 53 Impianti tecnologici
Titolo III - Arredo urbano - opere esterne ai fabbricati - verde
Art. 54 Disposizioni speciali
Art. 55 Sistemazione degli spazi a verde
Art. 56 Muri di cinta
Art. 57 Tinteggiature
Art. 58 Infissi ed affissi
Art. 59 Aggetti su spazio pubblico
Art. 60 Tende su spazio pubblico
Art. 61 Servizi igienici di uso pubblico
Art. 62 Apposizione e conservazione dei numeri civici

Parte quarta

Definizioni urbanistiche

Art. 63 Volume
Art. 64 Volumi tecnici
Art. 65 Superficie fondiaria di pertinenza
Art. 66 Superficie coperta
Art. 67 Rapporto di copertura
Art. 68 Indice di fabbricabilità fondiaria
Art. 69 Indice di fabbricabilità territoriale
Art. 70 Altezza degli edifici
Art. 71 Distanza delle strade
Art. 72 Distanza tra fabbricati
Art. 73 Distanza minima dai confini

Parte quinta

Disposizioni finali

Art. 74 Disposizioni generali
Art. 75 Deroghe

Parte Prima Disposizioni generali

Titolo I

Art. 1 Oggetto del regolamento

Il presente regolamento disciplina:

- ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;
- l'esecuzione di opere che modifichino in qualsiasi modo l'ambiente urbano e quello naturale (fatta eccezione per le normali operazioni di coltivazioni agricole);
- la realizzazione di opere di urbanizzazione.

I citati interventi sono disciplinati dal presente regolamento e, per quanto in esso non specificato, anche da:

- tutte le leggi statali e regionali ed i regolamenti che siano applicabili in materia;
- strumenti urbanistici generali e particolareggiati vigenti sul territorio del Comune e relative norme tecniche attuative;

- programmi pluriennali di attuazione degli strumenti urbanistici stessi.

Art. 2

Struttura del regolamento edilizio

Il presente regolamento contiene:

- a) disposizioni di carattere obbligatorio desunte da leggi e da normative di carattere nazionale e regionale;
- b) disposizioni obbligatorie ma con carattere ed interesse eminentemente locale o legato alla problematica urbanistica ed edilizia comunale, alla sua organizzazione e alla sua gestione.

Art. 3

Commissione edilizia

La Commissione Edilizia è l'organo consultivo comunale per l'esame delle domande di concessione edilizia e, più in generale, per i problemi connessi alla gestione del settore edilizio e dell'assetto del territorio.

Il Sindaco prima di pronunciarsi sulle domande di concessione, chiederà il parere della Commissione Edilizia.

Le autorizzazioni, di norma, sono rilasciate dal Sindaco sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e, se necessario, del Funzionario Medico della USL e dell'Ufficio Ambiente.

È fatta salva, comunque, la facoltà del Sindaco o dell'Assessore delegato di sottoporre le richieste di autorizzazione all'esame della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia è costituita con delibera della Giunta Comunale ed è formata da:

1. il Sindaco o un Assessore da lui delegato, che la presiede;
2. il Segretario Generale del Comune o chi ne esercita istituzionalmente le funzioni in sua vece;
3. il Dirigente Tecnico Coordinatore o Direttore dello Ufficio Tecnico Comunale;
4. il Funzionario Medico dell'USL addetto a questioni di igiene e sanità del territorio e degli abitanti, o altro funzionario delegato dalla Giunta Comunale;
5. il Dirigente Tecnico di Settore;
6. n. 4 tecnici scelti tra ingegneri, architetti, geologi, geometri o tecnici con qualifica professionale equivalente, di cui almeno due tecnici laureati;
7. un tecnico esperto di tutela ambientale e di gestione della Legge 29-6-1939 n. 1497;
8. un rappresentante dei Vigili del Fuoco.

I membri di cui ai punti 1) 2) 3) 4) e 5) sono membri di diritto; i membri di cui al punto 6) sono nominati dalla Giunta Comunale con votazioni a scrutinio segreto e sono scelti in elenchi di cinque nomi proposti dai rispettivi organismi rappresentativi.

Il tecnico di cui al punto 7) è nominato dalla Giunta Comunale tra esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti stabiliti dall'art. 6 della Legge Regionale Toscana 19-04-1993 n. 24.

Le funzioni di Segretario della CE saranno assunte da un funzionario dell'UTC senza diritto di voto.

I membri di cui ai punti 3) e 5) potranno essere sostituiti, in caso di assenza temporanea, da altri tecnici dell'ufficio di qualifica uguale o immediatamente inferiore al membro assente.

I membri supplenti saranno delegati dalla Giunta Comunale.

In caso di rinuncia o dimissioni di un membro elettivo esso dovrà essere sostituito seguendo la stessa procedura adottata per la nomina del rinunciataro o dimissionario entro i 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o di dimissioni.

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

I membri elettivi durano in carica due anni: essi potranno essere rieletti dopo che siano trascorsi almeno due anni dalla cessazione effettiva dell'ultimo mandato.

Comunque la Commissione Edilizia rimane in carica fino al rinnovo da parte della Giunta Comunale.

Non possono far parte contemporaneamente della Commissione Edilizia i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato.

I membri elettivi possono anche non risiedere nel Comune, non possono essere dipendenti dell'Amm.ne Comunale.

Art. 3/bis

Commissione edilizia integrata

Per l'esercizio delle funzioni di cui alla Legge Regionale Toscana 19-4-1993 n. 24 la Commissione Edilizia di cui al precedente art. 3 è integrata da tre membri nominati dal Consiglio Comunale con voto limitato a due, scelti in un elenco di nominativi proposti dall'Amministrazione Comunale, tra esperti in materia paesaggistica ed ambientale aventi i requisiti stabiliti dall'art. 6 della L.R. di cui sopra.

I membri di cui al presente articolo restano in carica due anni e potranno essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

In caso di rinuncia e dimissione di un membro esso deve essere sostituito con le procedure adottate per la nomina del rinunciatario o dimissionario entro 30 giorni dalla data della comunicazione di rinuncia o dimissioni.

Art. 4

Attribuzioni e compiti della commissione edilizia

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere un parere consultivo obbligatorio al Sindaco:

1. sulle domande di concessioni edilizie e varianti alle stesse;
2. sulle domande di autorizzazioni e varianti alle stesse, per casi espressamente indicati all'art. 11;
3. sui piani particolareggiati, piani di recupero e piani di lottizzazione a scopo edificatorio;
4. sulla revoca delle concessioni edilizie già concesse.

La Commissione Edilizia esprime parere:

- sulla conformità delle opere e dei progetti rispetto alle disposizioni regolamentari;
- sul valore formale, funzionale e tecnico dell'opera progettata, sul suo decoro in rapporto al rispetto dei valori ambientali.

Il parere della Commissione Edilizia è consultivo e non costituisce presunzione al rilascio delle concessioni, che è riservato esclusivamente al Sindaco.

Art. 4/bis

Attribuzioni e compiti della commissione edilizia integrata

La Commissione Edilizia integrata è chiamata ad esprimere parere consultivo obbligatorio al Sindaco per tutti gli atti rientranti negli art. 2, 3 e 4 della Legge Regionale Toscana n. 52 del 2-11-1979 come modificata dalla Legge Regionale Toscana n. 24 del 19-4-1993.

Art. 5

Procedure per le adunanze della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata

Sia la Commissione Edilizia che la Commissione Edilizia integrata si riuniscono ordinariamente una volta al mese, in giorni fissi e, straordinariamente, ogni volta che il Presidente lo ritenga opportuno. Le due Commissioni possono altresì essere convocate congiuntamente.

La convocazione, scritta, deve pervenire ai Commissari con un anticipo di almeno 48 ore rispetto alla data della adunanza.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia è necessaria la presenza di almeno tre membri di diritto e tre elettivi.

Per la validità delle adunanze della Commissione Edilizia integrata è necessaria la presenza di almeno due membri aggregati; oltre alla presenza dei componenti necessari alla validità delle adunanze della Commissione Edilizia di cui ai commi precedenti.

La Commissione Edilizia integrata può svolgere anche le funzioni di Commissione Edilizia. Durante lo svolgimento delle funzioni proprie della Commissione Edilizia i membri aggregati presenti partecipano alla discussione senza diritto di voto.

I processi verbali delle adunanze sono scritti dal Segretario della Commissione sull'incartamento relativo alla istruttoria della richiesta esaminata e devono contenere la motivazione del parere espresso; in caso di non unanimità dovranno anche essere riportati i voti ottenuti (favorevoli, contrari, astenuti) e le dichiarazioni di voto; il tutto vidimato dal Presidente e da due membri elettivi.

La Commissione Edilizia integrata esprime a maggioranza il proprio parere distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia; il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati esperti in materia paesaggistica ed ambientale e delle relative motivazioni.

Gli allegati di carattere amministrativo e tecnico alle richieste esaminate dovranno essere vidimati da due membri elettivi.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia dovrà inoltre essere riportato, in forma sintetica e mediante apposito timbro, sulla pratica esaminata e sui relativi allegati di carattere amministrativo e tecnico ed essere firmato dal Presidente.

I verbali delle adunanze dovranno essere firmati dal Presidente, dal Segretario della Commissione e dai Commissari presenti alla seduta.

Una copia del verbali delle adunanze verrà inoltrata ai membri elettivi della Commissione ed ai gruppi consiliari.

Quando la Commissione debba pronunciarsi su progetti o richieste o comunque abbia a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato alcuno dei suoi membri, questi, se presente, deve

denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione e al parere relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

In caso di inosservanza a quanto stabilito nel comma precedente il parere formulato dalla Commissione non sarà valido ad alcun effetto.

Per l'esame di interventi di particolari caratteristiche il Sindaco potrà, di volta in volta e con apposito avviso scritto, chiamare a partecipare alle riunioni della Commissione esperti tecnici, senza diritto di voto.

Possono inoltre, a giudizio della Commissione, essere chiamati, per fornire chiarimenti tecnici, senza diritto di voto, i progettisti delle opere esaminate.

Quando la Commissione debba esprimere il proprio parere sui progetti presentati dalle pubbliche amministrazioni potrà invitare il rappresentante delle medesime a dare le informazioni ed i chiarimenti che riterrà necessario, sempre senza diritto di voto.

Il verbale dovrà riportare i motivi per cui sono state invitate le suddette figure ed i chiarimenti dalle stesse forniti.

Delle procedure di cui ai precedenti commi del presente articolo dovrà essere fatto esplicito riferimento nel verbale.

Il parere della Commissione Edilizia è comunicato agli interessati con lettera notificata, congiuntamente alle determinazioni del Sindaco come al successivo art. 23.

La comunicazione di cui al precedente comma, nel caso in cui il parere della Commissione Edilizia sia favorevole o condizionato, non costituisce comunicazione di rilascio della concessione.

Parte seconda Norme procedurali

Titolo primo Ammissibilità degli interventi

Art. 6 Opere soggette a concessione

Ogni attività edilizia comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

In particolare sono soggette a concessione edilizia, da rilasciare nelle forme e con le procedure di cui ai successivi articoli del presente regolamento, le seguenti opere:

1. nuove costruzioni ed ampliamenti;
2. interventi sul patrimonio edilizio esistente quali:
 - interventi di ristrutturazione edilizia;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica;
3. opere di urbanizzazione secondaria;
4. cappelle, edicole e monumenti in genere.

È fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. 26 (opere interne) della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Art. 7 Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco, da rilasciarsi nelle forme con le procedure di cui ai successivi articoli del presente regolamento le seguenti opere:

1. interventi di manutenzione straordinaria;
2. interventi di restauro e di risanamento conservativo finalizzato al recupero abitativo di edifici preesistenti;
3. interventi di installazione e trasformazione di tende mobili, impianti di illuminazione esterna a carattere permanente che siano situati in luoghi pubblici o che siano prospicienti luoghi pubblici;

interventi di installazione e trasformazione di mezzi pubblicitari quali le insegne, le targhe, i cartelli e le altre forme di pubblicità visiva ad esclusione delle pubbliche affissioni.

Gli interventi di cui al precedente punto 4 sono disciplinati da apposito "Regolamento per la disciplina e l'installazione dei mezzi pubblicitari".

Sono altresì soggette ad autorizzazione, a condizione che siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte a vincoli previsti dalla Legge 1-6-1939 n. 1089 e dalla Legge 29-6-1939 n. 1497, le seguenti opere:

1. le modifiche dell'uso del suolo e degli edifici, nel caso in cui non comportino modificazione fisica;

2. pertinenze ed impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti;
3. le occupazioni del suolo mediante deposito di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;
4. le opere di demolizione;
5. i rinterrati e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere;
6. le perforazioni dei pozzi per l'estrazione delle acque;
7. le opere di depurazione civile e industriale.

È fatto salvo quanto diversamente disposto dall'art. 26 (opere interne), della Legge 28 febbraio 1985 art. 47. Le richieste di autorizzazione, saranno sottoposte al parere della Commissione Edilizia quando riguardino:

- e) immobili notificati;
- e) immobili ricadenti in centro storico;
- e) demolizioni totali di immobili.

Art. 8

Opere non soggette a concessione o ad autorizzazione

La concessione o autorizzazione non è richiesta quando si tratti di:

1. opere eseguite, o fatte eseguire, in attuazione di ordinanze contingibili ed urgenti, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto;
2. interventi di manutenzione ordinaria;
3. opere interne di cui all'art. 26 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Le procedure previste dall'art. 26 non si applicano agli immobili vincolati ai sensi della Legge 1 giugno 1939 n. 1089 "tutela delle cose di interesse artistico e storico" e della Legge 29-6-1939 n. 1497 "protezione delle bellezze naturali".

Nel caso siano necessarie opere interne a tali immobili vincolati dovrà essere seguita la normale procedura per il rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni sindacali, in aggiunta alla autorizzazione della competente soprintendenza.

Dovrà essere in ogni caso richiesta all'Amministrazione Comunale l'occupazione di suolo pubblico se ed in quanto dovuto.

Art. 9

Opere soggette a disciplina

L'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte di privati e non comprese in piani urbanistici di dettaglio è soggetta a disciplina rilasciato dal Sindaco e predisposto dall'Ufficio Tecnico Comunale.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria dovrà avvenire nel rispetto delle modalità e delle caratteristiche tecniche e costruttive precisate nella normativa di esecuzione allegata alle deliberazioni consiliari relative.

Art. 10

Definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono:

- a) la manutenzione ordinaria;
- b) la manutenzione straordinaria;
- c) il restauro e risanamento conservativo;
- d) la ristrutturazione edilizia;
- e) la ristrutturazione urbanistica.

Le opere e gli interventi ricadenti nelle suddette categorie sono specificati nelle seguenti definizioni.

- a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti; sono ivi comprese le installazioni di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edili.

Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

- b) Manutenzione straordinaria

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

Sono comunque interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

1. rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
2. rifacimento degli infissi esterni;
3. rifacimento della sistemazione esterna;
4. rifacimento pavimenti o rivestimenti esterni;
5. rifacimento del manto di copertura e delle gronde.

Sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie:

1. rifacimento o installazione di materiali di isolamento e impermeabilizzazione;
2. rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
3. rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
4. rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
5. rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono inoltre considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

6. installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume della unità immobiliare;
7. realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
8. interventi interni all'unità immobiliare anche interessanti le tramezzature che non alterino lo schema distributivo, sempre che siano finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari ed al miglioramento della utilizzazione;
9. consolidamento delle strutture di fondazione e di elevazione;
10. consolidamento e ricostruzione delle strutture di orizzontamento e di copertura condotte senza alcuna modifica alla sagoma esterna dell'edificio;
11. costruzione di vespai e di scannafossi.

Sono quindi compresi nella manutenzione straordinaria tutte quelle modifiche condotte all'interno degli edifici che siano finalizzate al miglioramento dell'utilizzazione medesima, che non comportino alterazioni né ai volumi, né alle superfici, né alla destinazione d'uso, e che comunque non presentino carattere di insieme sistematico di opere, né comportino l'aumento del numero delle unità immobiliari.

c) Restauro e risanamento conservativo

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

d) Ristrutturazione edilizia

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

Le ristrutturazioni potranno comportare la totale trasformazione dell'organismo fino al completo svuotamento dell'involucro edilizio con la sola conservazione della sagoma: ad operazione conclusa sarà possibile avere anche un diverso numero di piani abitabili, elementi orizzontali o verticali del tutto nuovi e nuove destinazioni d'uso.

e) Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e delle reti stradali.

f) Opere interne

Sono individuate ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 "opere interne alle costruzioni" tutte quelle opere edilizie da eseguirsi all'interno della sagoma delle costruzioni esistenti sia che queste ultime preesistessero a qualsiasi strumento urbanistico sia che esse siano state realizzate con licenze, concessioni ed autorizzazioni le cui opere risultano ultimate intendendo a tale riguardo quando siano state dichiarate agibili o abitabili.

Sono escluse dalle opere interne la realizzazione di nuove aperture sui prospetti e la modifica di quelle esistenti. Le opere interne alle costruzioni, come anzi definite, non sono soggette a concessione né ad autorizzazione sempre che:

- a) non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti;
- b) non comportino modifiche della sagoma della costruzione e dei prospetti; (per sagoma si intende il contorno dell'edificio rilevabile allo stato attuale: essa è rappresentata dal perimetro risultante dalle sezioni, sia orizzontali che verticali, che intersecano l'edificio stesso. La realizzazione di balconi, abbaini e scannafossi ecc. è da considerarsi opera comportante modifica di sagoma);
- c) non comportino aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari.

La "superficie utile" andrà computata come segue:

- per destinazioni d'uso residenziali: si farà riferimento alla superficie utile abitabile (SU) così come definito dall'art. 3 del D.M. 10/5/1977;
- per destinazioni d'uso commerciali, direzionali e turistiche si farà riferimento alla superficie netta dei locali esclusi i locali accessori così come definite dalle lettere a) b) c) d) art. 2 D.M. 10/5/1977;
- per destinazioni d'uso artigianali e industriali si farà riferimento alla superficie netta dei locali aventi caratteristiche di agibilità con esclusione dei locali accessori di cui sopra e volumi tecnici.

Per "unità immobiliari" si intendono quelle così definite dal catasto urbano, con l'avvertenza che ai fini delle norme in questione "l'unità immobiliare" va computata per quelle presenti all'interno delle costruzioni e, per gli edifici rurali, rimangono salve le indicazioni fatte dal catasto terreni.

Le opere interne non devono comportare sostanziali modifiche ai caratteri urbanistici delle costruzioni individuate dall'insieme delle superfici utili e del numero di unità immobiliari. Se ne deduce che, ferma l'impossibilità di aumentare il numero di unità immobiliare, non viene superata la limitazione prevista dall'art. 26 se vi è un trasferimento di superfici utili tra le diverse unità immobiliari o se queste ultime vengono a diminuire di numero. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione-spostamento di pareti interne o di parti di esse.

d) non modificano la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari.

Si tratta quindi di conservare anche dopo l'esecuzione delle opere interne la precedente destinazione d'uso e ciò non solo in senso lato nell'edificio, ma anche nell'ambito delle singole unità immobiliari; non è quindi possibile una compensazione fra le diverse destinazioni eventualmente presenti all'interno di un edificio.

Le varie destinazioni sono definite sulla base di quanto previsto dalla Legge 28-1-1977 n. 10, nei seguenti ambiti:

1. Residenziale
2. Artigianale-Industriale
3. Commerciale-Direzionale-Turistico
4. Agricolo

Si ha cambio di destinazione quando si sostituiscono le suddette categorie di destinazione mentre è ininfluente una modifica di utilizzazione di ciascuna categoria.

e) non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Questa prescrizione, oltre a contenere una norma di ordine generale di rispetto delle regole imposte dalla scienza delle costruzioni, riconferma gli obblighi e gli adempimenti tutti imposti dalla Legge 5 novembre 1971 n. 1086 "norme per la disciplina delle opere di conglomerato cementizio armato, normale, precompresso ed a struttura metallica" e dalla Legge 2 febbraio 1974 n. 64 "provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" e loro modifiche ed integrazioni;

f) per gli immobili che ricadano in zona "A" le opere interne devono rispettare le originarie caratteristiche costruttive.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Empoli (formulato antecedentemente al D.M. 2 aprile 1968) le zone "A" sono definite come centro storico.

Sono considerate originarie caratteristiche costruttive le finiture degli edifici (infissi, pavimentazione, intonaci ecc.) le strutture portanti verticali, gli orizzontamenti e coperture, le scale, le luci.

In ogni caso i tecnici dovranno, nel progettare gli interventi non soggetti a concessione né ad autorizzazione, rispettare i particolari caratteri architettonici e decorativi presenti negli edifici che, anche se non compresi nelle zone di cui sopra possano ad esse assimilarsi.

Art. 11

Definizione di impianti tecnologici e pertinenze

Si definiscono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio ed ornamento di un'altra cosa.

Sono pertanto considerate opere costituenti pertinenza:

1. la costruzione di balconi e pensiline e modifiche di facciata conseguenti;
2. la costruzione di recinzioni e muri di contenimento.

Sono considerate, a titolo esemplificativo, impianti tecnologici: impianti di depurazione;

3. centrali termiche e di refrigerazione;
4. cabine per trasformatori, per interruttori elettrici, per valvole di intercettazione fluidi, per stazioni di trasmissione dati ecc.
5. canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e abbattimento;
6. sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazione ecc., realizzate all'interno di edifici;
7. silos di contenimento e simili.

Art. 12
Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle previste dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 847 e cioè:

- a) strade residenziali;
- b) spazi di sosta o parcheggi;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

Art. 13
Definizione di opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verde di quartiere.

Norme procedurali

Titolo II
Documentazione richiesta

Art. 14
Attuazione degli interventi diretti

Le procedure per attuare l'intervento edilizio diretto relativamente alle singole categorie (salvo le 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) sono quelle di cui ai successivi artt. 15, 16, 17.

Art. 15
Concessione

La domanda di concessione edilizia dovrà essere presentata su appositi moduli e dovranno essere compilati anche eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Oltre alla specificazione dell'oggetto della domanda, dovranno anche essere indicate le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario, del progettista e del direttore dei lavori; per questi ultimi dovrà essere indicato anche il numero di iscrizione all'albo professionale.

La domanda di concessione edilizia deve essere corredata dagli elaborati e documenti indicati nelle "Norme tecniche per la presentazione dei progetti" che, allegate al presente regolamento, ne fanno parte integrante e sostanziale e dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Art. 16
Autorizzazione

La domanda di autorizzazione dovrà essere presentata su appositi moduli e dovranno essere compilati anche eventuali altri stampati forniti dal Comune.

Nella domanda dovranno essere indicate le caratteristiche dell'intervento, la sua esatta ubicazione, la destinazione d'uso e descritte sinteticamente le opere previste, con l'indicazione dei materiali impiegati, le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del proprietario, del progettista e del direttore dei lavori.

Dovranno altresì essere allegati tutti quei documenti indicati nelle "Norme tecniche per la presentazione dei progetti" che, allegate al presente regolamento, ne formano parte integrante e sostanziale; la domanda dovrà essere sottoscritta dal proprietario, dal progettista e dal direttore dei lavori.

Art. 17

Procedure per la presentazione e l'esame dei progetti

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia, corredate dagli elaborati e dai documenti di cui ai precedenti artt. 15 e 16 dovranno essere presentate al competente ufficio comunale il quale rilascia apposita ricevuta con data di arrivo.

Il funzionario incaricato a ricevere la pratica dovrà apporre la propria firma in calce ad apposito modulo riscontrando la completezza della documentazione presentata (in riferimento a quanto previsto dal "Prospetto dei documenti obbligatori" contenuto nell'Elenco generale dei documenti".)

È fatto divieto all'Ufficio accettare domande incomplete.

Le domande saranno istruite ed esaminate in ordine cronologico, ed i funzionari incaricati potranno chiedere eventuali elementi integrativi necessari alla definizione dell'istruttoria.

Conclusa l'istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale il Sindaco richiederà il parere della Commissione Edilizia.

Art. 18

Procedure per l'esecuzione delle opere interne di cui all'art. 26 Legge 28-2-1985 n. 47

L'unico adempimento obbligatorio per l'esecuzione di opere interne è la presentazione al Sindaco della relazione i cui contenuti sono indicati nello stesso art. 26.

La relazione deve essere presentata dal proprietario o dal suo legale rappresentante.

La relazione deve essere firmata da un tecnico professionista (ingegnere, architetto, geometra, o perito) iscritto al rispettivo Ordine o Collegio professionale.

Devono essere comunicate al Sindaco:

- a) generalità complete e numero di codice fiscale del proprietario;
- b) generalità complete e numero di codice fiscale del direttore dei lavori;
- c) generalità complete e numero di codice fiscale dell'esecutore dei lavori.

I soggetti di cui ai punti b) e c) dovranno sottoscrivere l'istanza avanzata al Sindaco dal proprietario stesso.

Il professionista che assevera le opere da compiersi deve comunque fare esplicita menzione, nella relazione, di quanto di seguito elencato:

- d) generalità complete e numero di codice fiscale propri;
- e) descrizione dell'immobile e della sua consistenza;
- f) esatta rappresentazione catastale;
- g) zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile;
- h) rispetto di ogni singola condizione espressa dall'art. 26;
- i) descrizione delle opere e dei lavori;
- l) per gli immobili ricadenti in zona "A" la descrizione delle originali caratteristiche costruttive;
- m) dichiarazione esplicita che l'immobile non è soggetto ai vincoli di cui alle Leggi 1089/39 e 1497/39;
- n) dichiarazione di conformità alle norme di sicurezza e alle norme igienico-sanitarie vigenti per tutte le opere e lavori e che gli stessi non pregiudicano la statica della costruzione.

Alla relazione deve essere allegata: per le zone "A" una fotografia dell'edificio, e nel caso di opere soggette alla Legge 2-2-74 n. 64, l'attestato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile del relativo progetto.

La relazione prevista dall'art. 26 abilita il proprietario ad iniziare ed eseguire le opere.

Il proprietario dovrà comunque incaricare per l'esecuzione delle opere un direttore dei lavori (ingegnere, architetto, geometra, perito, iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi professionali) che si assuma la responsabilità che le opere asseverate mantengano i requisiti di conformità agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi, nonché rispettino le norme di sicurezza igienico-sanitarie.

Copia fotostatica dell'istanza verrà restituita al proprietario, debitamente vistata.

Norme procedurali

Titolo III

Adempimenti d'obbligo per il rilascio ed uso della concessione

Art. 19

Determinazione del sindaco sulla domanda di concessione-impugnativa

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulla domanda rilasciando o negando la concessione oppure comunicando eventuali prescrizioni, adempimenti e condizioni necessari al riesame dell'istanza o al rilascio della concessione.

La comunicazione del parere della Commissione Edilizia, così come la comunicazione di eventuali prescrizioni, adempimenti o condizioni necessarie al rilascio, non costituiscono comunicazione di rilascio della concessione ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 della Legge Regione Toscana n. 41/84.

Il rilascio della concessione è comunicato al richiedente con apposito ed autonomo atto mediante notifica o a mezzo del servizio postale con raccomandata R.R.

Le determinazioni di cui al primo comma del presente articolo devono essere notificate all'interessato entro 60 (sessanta) giorni dalla data di ricevimento o da quella di presentazione dei documenti: integrativi richiesti dal Sindaco durante la fase istruttoria. Sono fatte salve le norme di cui alla Legge 94/1982.

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 dovrà essere specificato il nome del titolare ed il luogo dove verrà effettuato l'intervento.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici tecnici comunali, della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto, domanda, disegni e parere della Commissione Edilizia e ricorrere contro il rilascio della medesima se ed in quanto in contrasto con le disposizioni di legge o regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 20

Determinazione del Sindaco sulle domande di autorizzazione

Una volta acquisiti i pareri interni ed esterni, e per i casi espressamente indicati all'art. 7 del presente regolamento, espletata la verifica della Commissione Edilizia, il Sindaco decide sulle domande rilasciando o negando l'autorizzazione oppure comunicando eventuali prescrizioni, adempimenti e condizioni necessari al riesame o al rilascio dell'autorizzazione.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e di risanamento conservativo (finalizzato al recupero abitativo) che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

In tal caso il richiedente può dare corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

Il comma precedente non opera per interventi su edifici sottoposti ai vincoli previsti dalla Legge 1-6-39 n. 1089 e dalla Legge 29-6-39 n. 1497.

Per interventi di cui all'art. 7 Il comma legge 94/82, ove ricorrano i presupposti previsti da tale norma, l'istanza di autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci entro 60 giorni dalla presentazione dell'istanza stessa.

Art. 21

Caratteristiche dell'atto di concessione o autorizzazione

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

1. le generalità ed il codice fiscale del titolare della concessione;
2. la descrizione sommaria delle opere per le quali si rilascia la concessione o autorizzazione con un trasferimento al numero degli elaborati tecnici che fanno parte integrante della medesima;
3. l'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile e dell'area oggetto di intervento;
4. gli estremi del documento attestante il tiralo a richiedere la concessione;
5. gli estremi di adozione da parte del Consiglio Comunale delle delibere con le quali siano state determinate le entità e le modalità di pagamento del contributo commisurati al costo di costruzione e degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
6. gli estremi delle autorizzazioni e/o delle richieste di competenza degli organi esterni all'Amministrazione comunale;
7. la data entro la quale debbano essere iniziati ed ultimati i lavori oggetto della concessione;
8. l'entità del contributo commisurato al costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977;

9. l'entità del contributo per gli oneri di urbanizzazione da corrispondere ai sensi dell'art. 3 della Legge 10/1977, oppure la descrizione delle opere di urbanizzazione da realizzare in via sostitutiva totale o parziale;
10. la dimensione e l'identificazione catastale delle aree e dei manufatti eventualmente da cedere al Comune per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria;
11. le destinazioni;
12. ogni altro elemento necessario ed utile, che possa essere richiesto dall'Amministrazione comunale in ottemperanza delle disposizioni della legislazione vigente nazionale, regionale e delle norme e regolamenti comunali in quanto applicabili.

Art. 22

Validità e decadenza della concessione edilizia e dell'autorizzazione

Nell'atto di concessione sono indicati i tempi di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine entro il quale debbono essere iniziati i lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione; il termine di ultimazione entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data del rilascio della concessione stessa e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare, delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, di particolari condizioni idrogeologiche in cui si operi, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione; in tal caso la nuova concessione concerne la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della concessione, in contrasto con le previsioni stesse, i cui lavori non siano già stati iniziati.

Le disposizioni del presente articolo sono applicabili anche alle autorizzazioni.

Art. 23

Titolarità della concessione edilizia e/o della autorizzazione

La concessione è data, ai sensi dell'arr. 4 della Legge 27-1-71 n. 10, al proprietario dell'area e/o dei manufatti o a chi abbia titolo per richiederla.

La concessione è trasferibile ai successivi aventi causa.

Essa è irrevocabile salvo i casi di decadenza disciplinati dalla legge e dal presente regolamento.

Le presenti norme valgono in quanto applicabili, anche per l'autorizzazione.

Art. 24

Varianti al progetto

Chi intenda introdurre varianti rispetto al precedente progetto già autorizzato o concesso, deve farne richiesta al Sindaco presentando i relativi elaborati che sono assoggettati alla procedura di approvazione seguita per il progetto originario.

La determinazione del Sindaco sul progetto di variante non modifica in alcun modo i termini di validità o decadenza previsti per la concessione o autorizzazione originaria.

La presentazione di varianti è ammessa anche in corso d'opera, ma in nessun caso la presentazione di varianti in corso d'opera legittima l'esecuzione di opere difformi da quelle previste nella concessione originaria, salvo quanto previsto dal successivo comma del presente articolo.

La concessione è da intendersi assentita, oltre che per l'esecuzione delle opere quali esattamente risultanti dal progetto allegato e dalle prescrizioni costruttive speciali, anche per l'esecuzione di modeste opere a variante. Dette varianti secondo i disposti dell'art. 15 della Legge 28-2-85 n. 47 dovranno risultare conformi agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti e non in contrasto con quelli adottati; non dovranno comportare modifiche della sagoma né delle superfici utili né della 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 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497, e successive modifiche e integrazioni.

Le varianti non devono comunque riguardare interventi di restauro, come definiti dall'art. 31 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

L'approvazione delle varianti deve comunque essere richiesta prima della dichiarazione di ultimazione lavori.

Art. 25
Progettista, direttore dei lavori e costruttore

Il progetto allegato alle istanze di concessione edilizia dovrà essere redatto e firmato da un tecnico abilitato all'esercizio della professione.

Verranno accettati progetti a firma di tecnici laureati o diplomati, purché iscritti nei rispettivi albi professionali, nell'ambito delle proprie competenze.

Si specifica che i progetti di piano urbanistici attuativi dovranno essere redatti a cura di tecnici laureati.

L'istanza di concessione ed il progetto allegato dovranno riportare la firma del richiedente, del progettista, del direttore dei lavori designato e del costruttore.

La firma del costruttore e del direttore delle opere potrà essere prodotta anche posteriormente alla presentazione della richiesta, ma preventivamente al rilascio della concessione.

Le eventuali sostituzioni nelle persone del direttore o dell'esecutore dei lavori dovranno essere preventivamente comunicate al Sindaco. Nel caso che per qualsiasi motivo non venisse nominato il sostituto i lavori rimarranno sospesi.

Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive fissate nell'atto di concessione.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, per le autorizzazioni.

Norme procedurali

Titolo IV
Condizione dei lavori, verifiche, sanzioni

Art. 26
Apertura del cantiere, richiesta dei punti fissi di linea e di livello

Il titolare della concessione, all'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere, deve richiedere - ai sensi dell'art. 33 Legge 17 agosto 1942 n. 1150 - l'individuazione dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali riferire le opere che verranno realizzate; egli deve altresì chiedere agli uffici competenti, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto qualora esistano tali infrastrutture.

L'assegnazione dei punti fissi è effettuata con apposito verbale redatto dall'Ufficio Tecnico e firmato dal titolare della concessione e dal direttore dei lavori per accettazione e dal rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale; una copia deve rimanere in cantiere.

La mancata effettuazione della visita entro il termine di trenta giorni dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se eseguita in conformità del progetto approvato, ma non delle altre inosservanze di progetto.

Le presenti norme valgono, in quanto applicabili, anche per le autorizzazioni.

Art. 27
Organizzazione del cantiere

In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie vanno rispettate le norme di prevenzione infortuni di cui al D.P.R. 7-1-56 n. 164, le norme riguardanti la prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge alla denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela atta ad evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private.

Sono tenute all'osservanza di tali norme tutti coloro che esercitano le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori in conformità al D.P.R. 24-4-55 n. 547.

Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere solidamente recintato.

Il Sindaco potrà, in particolari circostanze, prescrivere, in luogo o a completamento della recinzione, l'osservanza di determinate norme a tutela della incolumità pubblica e della libertà del transito.

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse); quest'ultime dovranno essere mantenute accese dal cader del giorno alla mattina secondo l'intero orario della pubblica illuminazione stradale.

Le segnalazioni di ingombro e di pericolo dovranno essere messe in opera, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Tutti i ponti di servizio, le scale, i meccanismi, i cordami, gli assiti di chiusura ed ogni altro mezzo d'opera, dovranno offrire la maggiore garanzia di resistenza e soddisfare alle migliori regole dell'arte, in modo da impedire qualsiasi specie di danni ai passanti ed alle persone addette ai lavori, nonché alle cose in genere.

Le fronti dei ponti verso la via pubblica saranno munite anche di stole o graticci di giunchi o altrimenti chiuse in guisa da evitare la caduta di oggetti o materiali sulla strada.

Quando non sia permessa la costruzione della recinzione, il primo ponte di servizio verso il pubblico passaggio dovrà essere costruito in modo da garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale.

Il Sindaco avrà facoltà di far controllare dai suoi funzionari od agenti l'osservanza di dette condizioni e di disporre le maggiori cautele che ritenesse opportune.

Nel cantiere deve essere affissa in vista al pubblico una tabella, chiaramente leggibile e costruita con materiali non deteriorabili in cui siano indicati:

- a) nome e cognome del titolare della concessione edilizia
- b) tipo e titolo dell'opera in corso di realizzazione;
- c) data e numero della concessione;
- d) nome e cognome del progettista
- e) nome e cognome del direttore dei lavori;
- f) nome e cognome del calculatore, eventuale, delle opere in cemento armato
- g) nome e cognome del direttore dei lavori, eventuale, delle opere in cemento armato
- h) nome e cognome dei costruttori e dell'assistente di cantiere.

La presente norma vale anche per le autorizzazioni.

Per le opere di cui all'art. 26 della Legge 28-2-85 n. 47 la tabella dovrà contenere le indicazioni di cui ai punti b) d) e) f) g) ed h) ed il nominativo del proprietario.

In cantiere dovranno essere conservate a disposizione delle autorità competenti tutti i documenti previsti per legge.

Art. 28

Occupazione e manomissione di suolo pubblico

Nel caso si renda necessario occupare il suolo pubblico, sia in rapporto ad opere soggette a concessione o autorizzazione, sia nel caso che non sia necessaria autorizzazione alcuna, deve essere avanzata apposita istanza al Sindaco.

La domanda dovrà contenere le generalità, la firma del richiedente e gli estremi di carattere burocratico ed amministrativo fissati dai competenti uffici. Dovrà, inoltre, essere indicata la presumibile durata dell'occupazione del suolo pubblico e l'entità della superficie interessata.

La concessione dell'occupazione di suolo pubblico è subordinata al sopralluogo sull'area richiesta da parte dei Vigili Urbani che verificheranno la congruità della richiesta in rapporto ai problemi del traffico, a quelli dell'accessibilità alle proprietà limitrofe e dell'area oggetto della richiesta ed ai requisiti richiesti dalla legge e dai regolamenti di settore.

Per l'uso del suolo pubblico dovrà essere pagata preventivamente una tassa di occupazione ed una congrua cauzione per l'eventuale rimessa in pristino del suolo danneggiato.

La rimessa in pristino dovrà essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo.

La cauzione versata verrà restituita a seguito di richiesta, solo dopo l'avvenuta constatazione del ripristino delle aree pubbliche manomesse o danneggiate; verrà invece incamerata qualora non sia stato provveduto al ripristino.

Art. 29

Visite di controllo

Il titolare della concessione edilizia è tenuto ad effettuare comunicazione al Sindaco a mezzo di raccomandata per

? l'inizio dei lavori;

? l'ultimazione dei lavori.

A seguito delle predette comunicazioni il Sindaco può disporre opportuni sopralluoghi. Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso in cantiere agli incaricati dell'Ufficio Tecnico Comunale, al medico dell'USL, agli ispettori del lavoro ecc. per i controlli di loro competenza.

Le presenti norme valgono, in quanto ammissibili, anche per le autorizzazioni.

Art. 30

Inizio ed ultimazione dei lavori

L'apertura o la recinzione del cantiere costituisce opera atta a soddisfare l'inizio dei lavori.

La comunicazione dell'inizio dei lavori non costituisce, comunque, valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

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

La licenza di abitabilità va richiesta per edifici a destinazione residenziale; la licenza di agibilità per gli edifici con altre destinazioni.

Al termine dei lavori il titolare della concessione, il direttore dei lavori ed il progettista devono depositare gli atti di legge relativi ad autorizzazioni, visti e nulla osta che sono indispensabili prima dell'effettivo utilizzo delle opere realizzate.

Art. 31

Opere soggette ad autorizzazione di abitabilità o agibilità

Nessuna nuova costruzione può essere occupata, parzialmente o totalmente, senza autorizzazione di abitabilità o agibilità rilasciata dal Sindaco.

Detta autorizzazione è altresì necessaria per la recinzione di edifici esistenti che siano stati assoggettati a ricostruzioni, sopraelevazioni, ampliamenti o modificazioni che secondo i disposti dell'art. 220 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, possono influire sulle condizioni di salubrità; non è invece necessaria per le modificazioni che non influiscono sulle condizioni di salubrità.

In tal caso, al termine dei lavori, deve essere data comunicazione al Sindaco, richiedendo il solo controllo dell'Ufficio Tecnico Comunale che verificherà esclusivamente la conformità delle opere eseguite al progetto approvato.

Art. 32

Domanda di abitabilità ed agibilità

La domanda di abitabilità ed agibilità deve essere presentata dal titolare della concessione edilizia dopo la comunicazione dell'ultimazione delle opere autorizzate.

Tutte le domande di abitabilità ed agibilità dovranno essere corredate dalle seguenti documentazioni:

1. copia della concessione edilizia, nonché delle eventuali varianti;
2. dichiarazione del direttore dei lavori, sottoscritta anche dal proprietario e dall'impresa esecutrice, attestante la conformità del progetto approvato ai lavori eseguiti;
3. copie delle ricevute dell'avvenuto versamento del contributo per il rilascio della concessione; nei casi in cui si renda necessaria, dichiarazione sottoscritta dal concessionario e dal direttore dei lavori, in cui si attesti che le opere eseguite coincidono con quelle inizialmente dichiarate nella perizia. Nel caso in cui in corso d'opera siano state apportate variazioni con i materiali impiegati, e quindi variazioni di costo, il concessionario ed il direttore dei lavori, dovranno presentare perizia giurata integrativa;
4. copia del certificato di collaudo statico dell'edificio per l'uso a cui è destinato che comprenda la verifica delle strutture, con l'attestazione da parte del genio civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso; nel caso di opere in cui non siano state impegnate strutture in conglomerato cementizio armato o metalliche, copia della relazione finale, redatta dal direttore dei lavori con l'attestazione del Genio Civile dell'avvenuto deposito;
5. certificato, attestante la rispondenza delle opere eseguite alla normativa antisismica, rilasciato dal Genio Civile, nel caso in cui le opere siano state assoggettate al controllo dello stesso; negli altri casi, per opere in cemento armato ed a struttura metallica, tiene luogo del suddetto certificato quello di collaudo previsto dall'art. 7 della Legge 5 Novembre 1971 n. 1086, che deve essere integrato dal collaudatore, con la specifica dichiarazione della rispondenza delle opere medesime alla normativa sismica e, per le altre opere, la relazione finale redatta dal direttore dei lavori integrata con la dichiarazione predetta (art. 7 L.R. n. 88/1982);
6. copia della relazione di collaudo dell'impianto elettrico ed impianto di messa a terra di protezione redatto da ingegnere o perito qualificato in materia, che garantisca l'esecuzione dei medesimi a perfetta regola d'arte ed idonei all'uso dichiarato;
7. libretto di immatricolazione per ascensori e montacarichi;
8. copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in Catasto redatta in conformità alle disposizioni dell'art. 6 del Regio Decreto Legge 13 aprile 1939 n. 652 e successive modifiche ed integrazioni (art. 52 Legge n. 47/85);

Per gli edifici residenziali occorre inoltre:

1. certificato di verifica, redatto dall'Ufficio Tecnico Comunale ai sensi dell'art. 20 del D.P.R. n. 1052/1977 per potenze termiche al focolare superiore a 500.000 kcal/h ovvero 580.000 W; collaudo dell'impianto termico per impianti con potenza termica al focolare uguale o superiore a 100.000 kcal/h, che attesti la conformità alle norme della legge n. 373/1976 effettuato da un ingegnere iscritto all'albo professionale che non sia intervenuto nella progettazione, direzione ed esecuzione delle opere (art. 10 Legge 373/1976) detto collaudo potrà essere prodotto anche successivamente al certificato di abitabilità, comunque non oltre 10 mesi dal rilascio dello stesso; negli altri casi dichiarazione congiunta del

- progettista, costruttore e direttore dei lavori che attesti la rispondenza dei lavori alla documentazione depositata presso il Comune (art. 13 Legge 373/1976);
2. certificato prevenzione incendi per gli impianti di riscaldamento con potenza superiore a 100.000 kcal/h. Nei fabbricati dotati di negozi o magazzini il certificato dovrà estendersi all'intero edificio e, ove esistente, alle autorimesse;
 3. certificato prevenzione incendi per edifici destinati a civile abitazione con altezza in gronda superiore a 24 metri; per ascensori e montacarichi aventi corsa sopra il piano terreno maggiore di metri 20.00 installati in edifici aventi altezza in gronda maggiore di metri 24.00; per autorimesse con più di 9 autoveicoli;
 4. certificato attestante il buon esito del collaudo effettuato dall'ex - ANCC (ora USL n. 18) sugli apparecchi a pressione installati, oppure fotocopia presentata dall'ex - ANCC (ora USL) con le eventuali risultanze dell'esame del progetto nonché la successiva richiesta con raccomandata di collaudo degli apparecchi (art. 18 D.M. 1-12-1975);

Per gli edifici non residenziali occorre inoltre:

1. dichiarazione congiunta del progettista, costruttore e direttore dei lavori che i lavori dell'isolamento termico eseguiti rispondono alla documentazione presentata in Comune (art. 6 D.M. 23-11-1982);
2. certificato prevenzione incendi rilasciato dai VV.FF. esteso a tutto l'edificio ed agli impianti esistenti per le attività di cui al D.M. 16-2-1982 nonché collaudo degli eventuali impianti di protezione contro le scariche atmosferiche a norma del D.P.R. n. 547/55 e disposizioni del Ministero degli Interni.
3. fotocopia ed estremi della denuncia dell'ex EMPI (ora USL n. 18) di apparecchi ed impianti da sottoporre obbligatoriamente al controllo dell'ente.

Nel caso in cui non venga prodotto il certificato prevenzione incendi, l'autorizzazione di abitabilità o agibilità dovrà riportare la dizione specifica che la stessa è da intendersi rilasciata per quelle attività o costruzioni che non lo richiedono necessariamente.

È fatto divieto all'Ufficio di accettare domande incomplete.

Le domande saranno evase in ordine cronologico.

La visita, eseguita a seguito della domanda di cui al presente articolo e solo se la stessa risulterà completa della relativa documentazione, verrà effettuata da un'apposita commissione composta da:

? un rappresentante dell'Unità Sanitaria Locale;

? un rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale.

È compito del rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale verificare la corrispondenza tra le opere eseguite ed il progetto autorizzato sotto il profilo urbanistico ed edilizio.

È compito del rappresentante della Unità Sanitaria Locale verificare la corrispondenza dei locali e degli impianti alle norme igieniche vigenti, l'eventuale presenza di cause di insalubrità, l'osservanza delle norme sull'igiene e sicurezza del lavoro.

Della visita viene stilato apposito verbale.

Preventivamente al rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità, deve essere presentata ricevuta del versamento della quota concessioni comunali, se dovuta.

Nell'autorizzazione di abitabilità o agibilità è indicata la destinazione

d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori, in conformità al progetto approvato.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non sostituisce le approvazioni e le autorizzazioni delle autorità competenti, se necessarie.

Parte terza Norme tecnologiche

Titolo I Requisiti generali degli edifici

Art. 33 Salubrità del terreno

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

Se il terreno sul quale si intendono realizzare opere edilizie è soggetto all'invasione di acque superficiali o sotterranee, si deve procedere preventivamente alla realizzazione di adeguati drenaggi

Art. 34
Requisiti relativi alla impermeabilità e secchezza

Qualsiasi edificio deve essere adeguatamente isolato dall'umidità del suolo e da quella derivante da agenti atmosferici; tutti gli elementi costitutivi degli edifici devono poter cedere le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

I locali abitabili posti a piano terreno, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante, a sistemazione avvenuta, devono avere il piano di calpestio isolato mediante solaio o vespaio opportunamente aerato.

Quando il piano di calpestio sia su vespaio, esso dovrà risultare distaccato dal terreno di almeno cm. 30.

Alle presenti disposizioni possono far eccezione le sistemazioni di edifici esistenti, qualora sia dimostrata l'impossibilità di perseguire le soluzioni tecniche citate; il progetto in questi casi dovrà indicare le soluzioni alternative adeguate comunque al perseguimento di un miglioramento.

Non sono ammessi locali abitabili negli interrati o seminterrati.

Art. 35
Requisiti di carattere termico

Le nuove costruzioni classificate dall'art. 3 del D.P.R. 1052/1977 devono essere conformi alle prescrizioni della Legge 30-4-1976 n. 373 e relativo regolamento di attuazione.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti, 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 tecnico qualora già esistente e da ristrutturare.

Le costruzioni di cui all'art. 1 del D.M. 23-11-1982 dovranno risultare conformi alle prescrizioni dello stesso.

Art. 36
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 utilizzati debbono garantire un'adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali destinati a servizi comuni.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori prodotti nei locali sottostanti dalla pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

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 diverse o ulteriori prescrizioni deducibili dal "Regolamento per la limitazione delle emissioni sonore nell'ambiente esterno ai luoghi di lavoro".

Art. 37
Requisiti illuminotecnici

Gli edifici devono essere progettati in modo che l'illuminazione dei loro locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale diretta. Possono tuttavia fruire di illuminazione diurna naturale indiretta, oppure artificiale:

1. i locali destinati ad uffici, la cui estensione non consenta l'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
2. i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, nonché pubblici esercizi;
3. i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
4. i locali destinati a servizi igienici, gli spogliatoi, gli antibagno;
5. i locali non destinati alla permanenza di persone;
6. gli spazi di cottura;
7. gli spazi destinati al disimpegno ed ai collegamenti orizzontali e verticali.

Per ciascun locale, l'ampiezza delle parti trasparenti al lordo dei telai non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

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

Art. 38
Requisiti relativi all'aerazione

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

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

Possono fruire di aerazione artificiale i locali già individuati all'art. 37 punti 1,2,3,4,5,6,7.

La ventilazione artificiale può essere assicurata mediante un condotto di aerazione indipendente per ogni locale servito, sfociante sulla copertura e dotato di elettroaspiratore con accensione automatica collegata all'interruttore dell'illuminazione, oppure, negli edifici con più di tre piani, può essere ottenuta mediante un unico condotto collettivo ramificato. Tale condotto deve essere dotato di elettroaspiratore centralizzato ad aspirazione continua posta sulla copertura.

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

Art. 39
Altezze dei locali

L'altezza media dei locali non deve essere minore di metri 2.70.

La minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti, non deve comunque essere in alcun punto inferiore a m. 2.40.

L'altezza media può essere ridotta a m. 2.40 per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti, ripostigli; la minima distanza tra il pavimento ed il soffitto finiti, non deve comunque essere inferiore a m. 2.20.

Può essere autorizzata un'altezza minore di quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti, sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si procede ad un incremento del numero dei piani.

La minima altezza degli spazi sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di m. 2.40; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi ed il soffitto dei locali, ove i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone; la superficie dei soppalchi non deve essere superiore ad un terzo del locale soppalcato.

Art. 40
Dimensionamento dei locali

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

L'alloggio monostanza per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi non inferiore a mq. 28 e non inferiore a mq. 38, se per due persone.

È vietato costruire locali ad uso abitazione diurna o notturna quando non misurino in pianta almeno mq. 9.00 ad eccezione del "posto cottura", ripostigli e guardaroba.

Art. 41
Requisiti relativi alla sicurezza, accessibilità ed uso

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono permanere stabili nelle condizioni di impiego.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni. senza costituire pericolo per le persone.

I parapetti dei balconi e delle finestre non devono poter essere sfondati ed attraversati per urto accidentale; la loro altezza non deve essere inferiore a cm. 90.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali non direttamente aerati.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente e senza pericolo.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni loro parte.

collocati nei locali attraverso le normali vie d'accesso.

Gli edifici residenziali devono essere dotati di scale che consentano il trasporto degli infermi da tutti i piani agibili.

Gli impianti e le apparecchiature permanenti non devono, in condizioni normali, immettere negli edifici serviti, esalazioni, fumi, vibrazioni.

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali.

Negli edifici, sia pubblici che privati, per i casi espressamente previsti per legge, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui: al regolamento per l'attuazione della Legge 30-3-1971, n. 118, "norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche", approvato con D.P.R. 27-4-1978, n. 384, alla Legge n. 13 del 9 gennaio 1989 "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati" e relativo Decreto Ministeriale di attuazione n. 236 del 14 giugno 1989.

Art. 42

Locali per allevamento e ricovero di animali

I locali per allevamento e ricovero di animali devono essere localizzati e costruiti in conformità delle previsioni del presente regolamento e delle disposizioni contenute nei regolamenti comunali d'Igiene e di Polizia Veterinaria, e sottostare, oltre che alle norme del presente regolamento, alle leggi particolari vigenti in materia.

Norme tecnologiche

Titolo II

Requisiti specifici degli impianti

Art. 43

Rifornimento idrico - usi civili

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

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno degli edifici devono essere costruiti a regola d'arte. Qualora gli edifici abbiano locali abitabili con il pavimento a quota tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, devono essere dotati di apparecchiatura per il sollevamento dell'acqua.

Oltre che dall'acquedotto comunale, l'acqua per uso civile può essere prelevata da pozzi freatici o profondi, in tal caso l'apertura del pozzo sarà soggetta a preventiva autorizzazione sindacale.

Detta autorizzazione sarà rilasciata dopo che siano stati acquisiti i pareri della USL, della PUBLISER, dell'Ufficio Ambiente e del Genio Civile.

Art. 44

Rifornimento idrico - usi industriali

Agli insediamenti industriali l'Amministrazione Comunale può imporre gli accorgimenti tecnologici atti a limitare ogni superfluo prelievo d'acqua.

Qualora l'approvvigionamento avvenga da fonti diverse (acquedotto, acqua di falda o di sorgente, acque superficiali), dovranno essere attuate scelte razionali in relazione ai diversi impieghi, per garantire a ciascun uso la risorsa più idonea, limitando l'impiego di acqua di falda e di sorgente, considerando la possibilità di integrare l'uso delle acque fra settori diversi (civile, industriale, agricolo).

Tali disposizioni potranno essere dettate sia dall'Amministrazione Comunale sia dall'Amministrazione Provinciale cui è demandato dalla Legge 319/1976 il controllo dell'applicazione dei criteri generali per il corretto e razionale uso dell'acqua.

Nel caso che l'insediamento produttivo debba comunque ricorrere al prelievo di acqua di falda, l'apertura del pozzo è soggetta ad autorizzazione e denuncia.

Art. 45

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili

Per l'insediamento civile si intende uno o più edifici o installazioni adibiti ad abitazioni o allo svolgimento di attività alberghiera turistica, sportiva, ricreativa, scolastica, sanitaria, a prestazione di servizi, nonché ad attività produttive e relative ad imprese agricole, che dia origine esclusivamente a scarichi terminali assimilabili a quelli provenienti da insediamenti abitativi, secondo quanto stabilito dall'art.1 quater della Legge 8 ottobre 1976 n. 690 e dall'art. 2135 del Codice Civile.

1. Smaltimento nelle zone servite da fognature.

Gli scarichi in pubbliche fognature di insediamenti civili di qualsiasi dimensione sono ammessi purché osservino i regolamenti emanati dall'autorità locale che gestisce la pubblica fognatura e l'impianto di depurazione.

Per l'impianto di fognatura si intende il complesso di canalizzazioni, generalmente sotterranee, atte ad accogliere ed allontanare i reflui.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque all'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico-chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.

L'autorità che gestisce l'impianto di depurazione può vietare l'immissione di quelli scarichi che siano giudicabili incompatibili con la potenzialità dell'impianto e con il tipo di trattamento previsto.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal Sindaco dietro apposita domanda; per l'esecuzione dell'allacciamento il Sindaco rilascia apposito disciplinare.

2. Smaltimento nelle zone non servite da fognatura.

Fatte salve le disposizioni più restrittive o comunque diverse dettate dalla disciplina regionale di cui all'art.14 della Legge 10-4-1976 n. 319, in mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili saranno autorizzati preventivamente dal Sindaco nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) per insediamenti di entità superiore a 50 vani oppure a 5.000 mc. gli scarichi devono essere convogliati in manufatti atti alla depurazione di dimensioni e caratteristiche adeguate all'edificio ed agli elementi specificati nella richiesta di autorizzazione. L'effluente trattato deve essere recapitato secondo le prescrizioni contenute nell'autorizzazione. Le autorità competenti al controllo possono dettare le norme necessarie a garantire i limiti di accettabilità dell'effluente di cui sopra;
- b) per gli scarichi di insediamenti civili di entità non superiore a due unità familiari (8 persone) sono consentite le fosse settiche purché gli affluenti corrispondano alla tabella A della Legge n.319/1976. L'effluente liquido relativo può essere disperso per subirrigazione o pozzi assorbenti.

Per gli scarichi di entità superiore è obbligatorio un impianto di ossidazione totale.

Nel caso della esistenza di ossidazione totale, il ricettore può essere costituito anche da corsi d'acqua superficiali, dietro parere favorevole ed alle condizioni stabilite dai competenti uffici della USL.

Nel caso di insediamenti civili, definiti come tali dall'art.1 quater della Legge n.690/76, ma destinati ad attività diversa da quella residenziale, possono essere imposti sistemi di trattamento diversi da quelli sopra descritti.

L'ubicazione delle fosse e degli impianti di dispersione deve essere esterna ai fabbricati e distante almeno m.1.00 dai muri di fondazione e non meno di m.10.00 da qualunque pozzo, condotta o serbatoio destinato ad acqua potabile.

I pozzi disperdenti e le tubazioni disperdenti devono essere realizzati a norma di legge.

Possono essere usati pozzi neri solo per abitazioni o locali in cui non vi sia distribuzione idrica interna, con dotazione non superiore a 30-40 litri giornalieri pro capite, e quindi con esclusione degli scarichi di lavabi e bagni, di cucine e lavanderie.

I pozzi neri dovranno essere costruiti con caratteristiche tali da assicurare una perfetta tenuta delle pareti e del fondo, ove proteggere il terreno circostante da infiltrazioni, da rendere agevole l'immissione degli scarichi e lo svuotamento periodico; devono inoltre essere interrati all'esterno dei fabbricati, a distanza di almeno m.1.00 dai muri di fondazione, di almeno m.10.00 da condotte e ad almeno m.20.00 da pozzi o serbatoi per acque potabili.

Le dimensioni del pozzo nero dovranno essere tali da assicurare una capacità di 300-400 litri per utente, per un numero non superiore a 18-20 persone.

In tutti i manufatti destinati alla depurazione, i liquami trattati devono essere esclusivamente quelli provenienti dall'interno delle abitazioni, con esclusione di immissioni di acque meteoriche. Vasche settiche di tipo tradizionale non sono accettabili per nuove installazioni; possono essere consentite solo se già ubicate in manufatti esterni.

- c) Nelle zone non servite da fognatura, le acque meteoriche devono essere opportunamente convogliate, allontanate dall'edificio e fatte confluire verso colatoi o corsi d'acqua, in modo da evitare l'impaludamento o danni, anche alle proprietà circostanti.

Tutte le fosse settiche ed i pozzi neri debbono essere periodicamente svuotati, secondo le modalità descritte nei regolamenti e leggi vigenti.

Art. 46

Modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti produttivi

Per insediamenti o complessi produttivi si intendono uno o più edifici o installazioni nei quali si svolgono prevalentemente, con carattere di stabilità o permanenza, attività di produzione di beni, secondo quanto stabilito dall'art. 1 quater della Legge 8 ottobre 1976 n. 690.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi sono soggetti alle norme stabilite dagli artt. 12 e 13 della Legge 10 maggio 1976 n. 319 e dagli artt. 15 e 16 della Legge 650/79.

Gli scarichi degli insediamenti produttivi esistenti dovranno adeguarsi alle norme del presente articolo nei tempi, secondo le procedure previste dalle leggi vigenti.

Le opere da realizzare per l'attuazione dei programmi di disinquinamento vengono considerate opere di manutenzione straordinaria e vengono pertanto assoggettate alle procedure autorizzative. L'autorità competente al controllo è autorizzata ad effettuare tutte le ispezioni che ritenga necessarie per l'accertamento delle condizioni che danno luogo alla formazione degli scarichi

Art. 47 **Impianto di smaltimento delle acque piovane**

I canali di gronda, le condutture verticali di scarico e le condotte interrato per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane devono essere di materiale resistente ed impermeabile, avere giunture a perfetta tenuta ed essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e condurre le acque piovane fino alla pubblica fognatura, o in mancanza di questa fino a destinazione approvata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Le coperture devono essere munite di canali di gronda lungo tutti i cornicioni, tanto verso le aree di uso pubblico quanto verso i cortili e gli altri spazi scoperti.

Le condutture verticali di scarico devono applicarsi di preferenza esternamente all'edificio fino a m. 3.00 dal suolo, nel qual tratto devono essere incassate nella muratura nel caso di facciate fronteggianti spazi pubblici.

Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati alla estremità inferiore di ogni "calata"; pozzetti di ispezione devono inoltre essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture. Un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti interni della proprietà deve precedere l'allacciamento alla fognatura.

È vietato immettere nelle tubazioni o nei pozzetti delle acque piovane acque di rifiuto di qualsiasi provenienza; la confluenza delle acque piovane con le altre acque di rifiuto sarà consentita solo a livello del citato pozzetto finale di ispezione, purché la pubblica fognatura non sia del tipo a doppia canalizzazione separata per acque bianche e acque luride.

Nelle vie, ove manchi la fognatura, ma vi si trovino solamente cunette o fognoli laterali, potranno essere immesse in questi le sole acque piovane.

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di mantenere in perfetto stato tanto i canali di gronda quanto i tubi di scarico.

Art. 48 **Impianti igienici**

Ogni nuovo alloggio destinato ad uso abitazione deve essere munito di almeno un gabinetto dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.

Tutti i locali destinati ad attività di vario genere con permanenza di persone (negozi, uffici, studi professionali, bar, altri esercizi pubblici) devono essere provvisti di almeno un gabinetto e di un lavabo a proprio esclusivo servizio.

Ogni immobile destinato ad attività produttiva deve avere un sufficiente numero di servizi igienici (vasi, lavabi, docce) a seconda del numero dei dipendenti e della attività svolta.

È vietato l'accesso diretto ai gabinetti dai locali adibiti a cucina, nonché dai locali destinati alla produzione, deposito e vendita di sostanze alimentari o bevande. In questi casi deve essere previsto un locale di antibagno.

I gabinetti devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica. Nei locali sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Gli ambienti destinati a gabinetti devono avere una superficie minima di almeno mq. 2.00 e lato minore di almeno m. 1.

Il pavimento deve essere di materiale impermeabile, liscio o facilmente lavabile; le pareti rivestite di materiale impermeabile fino all'altezza di almeno m. 1.50.

Ogni accessorio igienico (vaso, lavabo, vasca, doccia, acquai ecc.) deve essere di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura.

I vasi di latrina devono essere forniti di apparecchi per cacciata d'acqua di portata non inferiore a otto litri salvo l'adozione del lavaggio su velo di acqua continua per gli orinatoi.

I tubi di scarico dei vasi di latrina, lavabi, acquai ecc. devono essere forniti di sifone idraulico ed evitare esalazioni moleste.

La camera di sifone di ciascun cesso deve essere ventilata mediante una conduttura di aerazione diversa da quella di scarico e comunicante con una conduttura verticale di aerazione sfociante in alto sul tetto.

Art. 49
Impianti di smaltimento delle acque luride

Le condutture verticali di scarico e le condutture interrato delle acque luride devono essere di materiale resistente ed impermeabile con giunzioni a perfetta tenuta e devono essere di numero ed ampiezza sufficiente per ricevere e convogliare le acque suddette fino alla pubblica fognatura.

Le condutture verticali di scarico degli acquai, bagni, lavabi e in genere di tutte le acque di rifiuto, dovranno essere indipendenti nel loro percorso dai tubi di scarico dei cessi e degli orinatoi.

Le condutture verticali delle acque di rifiuto devono, di norma, venire poste in opera entro cassette di isolamento nella muratura, essere prolungate in alto sopra la copertura dell'edificio ed avere l'estremità superiore provvista di mitra o cappelli di ventilazione e di reticella contro gli insetti.

Le condutture interrato delle acque luride devono essere provviste di pozzetti di ispezione nei punti in cui si verifica un cambiamento di direzione o di livello, o con la confluenza di più condutture.

Nelle località servite da pubblica fognatura priva di impianto depurativo terminale, le calate delle acque nere devono collegarsi in basso, direttamente o mediante un breve tubo di raccordo, alla prima camera di una fossa settica pluricamerale; le calate delle acque provenienti da acquai, bagni, lavabi ecc., devono immettersi in idonei pozzetti di ispezione a sifone, i quali devono a loro volta collegarsi mediante condutture interrato alla seconda camera della fossa settica che serve di chiarificazione delle acque nere; le condutture interrato che convogliano gli affluenti delle fosse settiche devono collegarsi entro i limiti interni della proprietà privata; la confluenza delle acque luride con quelle piovane sarà consentita, di norma, solo a livello del citato pozzetto finale.

Nelle località sprovviste di pubblica fognatura tutte le calate delle acque luride devono terminare in basso in sifoni a chiusura idraulica muniti di bocchette di ispezione o pozzetti interratori a chiusura idraulica ispezionabili; tali sifoni o pozzetti devono collegarsi mediante condutture interrato ad un impianto di depurazione; la confluenza delle acque piovane e delle acque luride sarà consentita solo a valle dell'impianto di depurazione; la destinazione finale delle acque luride depurate, come di quelle piovane, dovrà essere approvata dal funzionario medico della USL e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle località servite da pubblica fognatura fornita di impianto depurativo terminale le calate delle acque luride verranno collegate alla pubblica fognatura secondo le istruzioni che saranno di volta in volta impartite dall'ufficio competente della USL e dall'Ufficio Tecnico Comunale sulla base dell'apposito regolamento comunale.

Nel caso di insediamenti civili, definiti come tali ai sensi dell'art. 1 quater della Legge n. 690/1976, ma destinate ad attività diversa da quella residenziale, potranno essere imposti impianti di trattamento e di allacciamento alla fognatura diversi da quelli sopra descritti.

Art. 50
Dimensionamento e caratteristiche delle fosse settiche e degli impianti di depurazione delle acque luride

Le fosse settiche e gli impianti di depurazione devono essere dimensionati in proporzione al numero degli abitanti equivalenti serviti.

Corrisponde ad un abitante equivalente:

- ? mc. 100 di volume residenziale per edifici di civile abitazione;
- ? un posto letto in edifici alberghieri, case di riposo e simili;
- ? tre posti mensa in ristoranti e trattorie;
- ? un posto letto in attrezzature ospedaliere;
- ? cinque dipendenti in edifici destinati ad uffici, servizi commerciali, industrie o laboratori che non producano acque reflue di lavorazione;
- ? cinque posti alunno in edifici scolastici o istituti di educazione diurna.

Ogni fossa settica deve possedere i seguenti requisiti:

- ? essere a due o più camere per la chiarificazione di acque nere e di altre acque reflue;
- ? avere una capacità utile complessiva minima di mc 0,50 per abitante equivalente;
- ? presentare un'altezza del liquido mai inferiore a m.1,50;
- ? avere i dispositivi per l'afflusso e l'efflusso dei liquami, così come quelli per la comunicazione da una camera all'altra, realizzati a "T", ad "H", o ad "U" rovesciato in gres, o altro materiale molto resistente di diametro non inferiore a cm. 10, opportunamente prolungati, così da pescare per almeno cm. 40 al di sotto del livello del liquido;
- ? avere le pareti ed il fondo dello spessore di almeno cm. 20 costruiti in mattoni pieni e malta cementizia, oppure in calcestruzzo armato ed intonacati a cemento ed avere la copertura costituita da solette in cemento armato doppi chiusini in cemento armato; sono utilizzabili manufatti prefabbricati in cemento compresso previa installazione di pietra e rinfianchi in calcestruzzo dello spessore minimo di cm. 15.

Le fosse settiche, prima di venire attivate, devono essere completamente riempite d'acqua; nel corso del sopralluogo per il rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità, verrà verificato il rispetto della presente prescrizione.

Art. 51

Caratteristiche dei fabbricati ai fini della prevenzione incendi

Ai fini della prevenzione incendi, nei fabbricati devono essere rispettati, a seconda delle caratteristiche dell'edificio stesso, le condizioni di seguito specificate:

1. i vani delle scale e degli ascensori non devono essere in comunicazione diretta con magazzini, depositi, negozi, laboratori ed in genere locali destinati ad abitazione ed uffici; sono ammesse scale esterne aperte; la corsa degli ascensori e montacarichi deve essere di norma limitata al piano terreno;
2. la larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale a servizio di più di due piani non può essere inferiore a m. 1.00 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori o comunque diverse;
3. ogni scala può servire fino ad un massimo di mq. 500 di superficie coperta per piano e non più di quattro alloggi per piano;
4. le pareti dei vani scala e dei vani ascensore devono avere uno spessore minimo di due teste se in muratura di cartoni pieni e di cm. 15 se in cemento armato;
5. gli ascensori potranno raggiungere i piani interrati a condizione che non sussistano particolari pericoli e previo nulla osta del competente Comando dei Vigili del Fuoco;
6. ogni scala deve essere dotata all'ultimo piano di una apertura munita di infisso apribile all'esterno eventualmente anche sul soffitto;
7. scale interne, con caratteristiche diverse di quelle di cui ai precedenti punti, potranno essere autorizzate soltanto in edifici unifamiliari;
8. gli edifici di nuova costruzione devono avere le strutture orizzontali, comprese le coperture, la struttura portante della scala ed i pianerottoli, incombustibili;
9. i solai e le coperture sopra garages, locali caldaie, magazzini di deposito di materiali combustibili devono essere di cemento armato, o se in laterizio, con protezione costituita da una soletta in c.a. di almeno cm. 4.00 di spessore, salvo i casi in cui specifiche norme non richiedano per tali strutture particolari requisiti di resistenza al fuoco;
10. in tutti gli edifici sono vietate le pareti divisorie in materiali combustibili. Sono consentite le pareti mobili con carattere di infisso, pareti divisorie con mobili interparete e simili.

Oltre a quanto sopra specificato è prescritta la rispondenza a tutte le normative di legge vigenti in materia.

Art. 52

Centrali termiche

Ai fini della rispondenza degli impianti termici ai requisiti richiesti per la conformità alle disposizioni delle Leggi 26-7-1965 n. 996; 13-7-1966 n. 615; 30-4-76 n. 373 dei relativi regolamenti di esecuzione ed in generale di tutte le leggi vigenti in materia, le centrali termiche dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, differenziate a seconda della potenzialità della centrale e del tipo di combustibile usato.

Centrali termiche a combustibile liquido o solido:

- a) locali destinati a contenere focolari: in tutti gli impianti di potenzialità superiore alle 30.000 kcal/h, detti locali devono avere aerazione diretta dall'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale di impianto con potenzialità fino a 1.000.000 di kcal/h, o di 1/20 nel caso di impianto con potenzialità superiori. La superficie minima ammessa per il locale è di mq. 6. Inoltre in tutti gli impianti termici destinati a riscaldamento di ambienti, produzione di acqua calda per edifici civili, cucine ecc. (definite ai sensi della Legge 25-7-1956, n. 860) devono essere applicate le norme di sicurezza ai fini della prevenzione incendi, di cui al D.P.R. 22-12-1970 n. 1391. Può essere destinato a contenere i focolari qualsiasi vano di un edificio oppure di un fabbricato apposito, purché almeno una parte del locale confini con spazi a cielo libero, le strutture verticali ed orizzontali presentino una resistenza al fuoco non inferiore a 120 minuti primi, l'altezza del locale non sia inferiore a m. 2,50, la soglia della porta dei locali sia rialzata rispetto al pavimento di almeno 20 cm. e per l'altezza degli stessi 20 cm. le pareti, come pure il pavimento, siano resi impermeabili al liquido combustibile adoperato; il locale non abbia aperture di comunicazione con locali destinati ad altro uso, l'accesso direttamente da spazi a cielo scoperto; le porte siano apribili verso l'esterno e incombustibili;
- b) locali destinati al deposito combustibili: devono avere aerazione diretta all'esterno mediante una o più aperture aventi sezione netta complessiva non inferiore a 1/30 della superficie in pianta del locale, con un minimo assoluto di 50 cmq. Dette aperture devono essere prive di serramento che ostacoli il

passaggio dell'aria. I locali per il deposito possono essere esterni all'edificio oppure interni, in quest'ultimo caso devono avere almeno una parete attestata su spazi a cielo libero;

- c) camini e canali di fumo: le caratteristiche e le dimensioni devono corrispondere a quelle specificate dagli artt. 6 e 7 del D.P.R. 1391/1970 in merito alle sezioni da adottare, alla posizione, alle dimensioni, alla forma, ai raccordi, alle intercapedini, ecc. Nel caso di impianti termici alimentati con combustibili di cui all'art. 13 della Legge n. 615/1966 e sue modifiche ed integrazioni, potranno essere imposte altezze dei camini superiori a quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. n. 1391/1970;
- d) per le centrali termiche alimentate in tutto o in parte a combustibile solido, valgono le norme di cui al presente punto per quanto applicabili.

1. Centrali termiche a gas di rete:

tutti gli impianti di potenzialità superiore a 30.000 kcal/h (la potenzialità dell'impianto è data dalla somma della potenzialità dei singoli apparecchi installati nello stesso locale) destinati al riscaldamento centralizzato di edifici, alla produzione di acqua calda, devono osservare le seguenti disposizioni:

- a) ubicazione ed aerazione: gli impianti devono essere installati esclusivamente in locali fuori terra, attestati verso strade, cortili o spazi aperti e non devono avere comunicazioni dirette con i piani sottostanti o sovrastanti con cavedi. Detti locali non devono essere sottostanti né contigui a locali destinati a pubblico spettacolo, alla collettività o comunque destinati ad affluenza di pubblico o raggruppamento di persone o passaggio di gruppi di persone, inoltre devono essere costruiti con materiali tali da impedire ogni infiltrazione di gas ed aventi una resistenza al fuoco di almeno 120 minuti primi nonché essere aerate permanentemente mediante aperture ricavate su pareti esterne di superficie pari a 1/15 della superficie in pianta del locale con un minimo di 50 cmq. Almeno un terzo della superficie totale delle aperture deve essere a filo del pavimento;
- b) accesso: il locale contenente l'impianto deve avere accesso da aree a cielo scoperto oppure attraverso un disimpegno aerato direttamente dall'esterno;
- c) dimensioni del locale: l'altezza minima del locale non può essere inferiore a m. 2,50; comunque deve essere tale che tra la superficie superiore della caldaia ed il soffitto rimanga una distanza non inferiore a m. 1. La distanza minima fra le pareti del locale e qualsiasi punto esterno della caldaia non deve essere inferiore a cm. 60 ed in corrispondenza del bruciatore a cm. 130. Salvo eccezioni particolari, da verificare caso per caso, le canne fumarie devono sboccare nell'atmosfera nel rispetto del comma 6.15 del D.P.R. n. 1391/1970.

d)

2. Centrali termiche a gas di petrolio liquefatto (GPL).

Gli impianti che utilizzano il gpl ed in genere miscele gassose di potenzialità superiore 30.000 kcal/h; destinati a centrali termiche per riscaldamento centralizzato di edifici; produzione di acqua calda per edifici civili ecc. devono osservare, per quanto riguarda le caratteristiche dei locali contenenti l'impianto termico, le stesse disposizioni già indicate per gli impianti a gas di rete.

- 3. Per gli impianti assimilati ad impianti termici ai sensi delle lettere c, d, e, f, dell'art. 12 del D.P.R. 1391/1970, nonché per altri impianti quali quelli originati da aspirazioni derivanti da cicli lavorativi o comunque da emissioni concernenti attività lavorativa, le caratteristiche e l'altezza dei camini, ove necessari, nonché gli eventuali impianti di abbattimento e di limiti alle emissioni, vengono stabiliti caso per caso, su parere dell'Unità Sanitaria Locale e/o dell'Ufficio Ambiente. Dove necessario viene richiesto il parere del "Comitato Regionale contro l'inquinamento atmosferico ed acustico della Toscana". L'altezza dei camini non potrà comunque essere inferiore a quella prevista per le centrali termiche.

Art. 53 Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici diversi dalle centrali termiche non inseriti in cicli di produzione di beni, quali condizionatori d'aria, aspiratori, aeratori ecc. devono essere realizzati in modo da evitare ogni danno o molestia alle abitazioni circostanti.

Deve in particolare essere curata l'insonorizzazione e lo scarico di aria o altre emissioni, deve di norma avvenire ad altezza non inferiore al fino dell'apertura più alta degli edifici circostanti, diminuita di un metro per ogni metro di distanza orizzontale eccedente i dieci metri.

Diverse modalità di scarico possono essere ammesse su parere degli uffici USL e dell'Ufficio Ambiente competenti ove sia provato che, per le caratteristiche dell'emissione o per il sistema di depurazione adottato, non viene recato disturbo alle abitazioni circostanti.

Norme tecnologiche

Titolo III

Arredo urbano - opere esterne ai fabbricati - verde

Art. 54

Disposizioni speciali

Le fronti, le pareti e tutte le parti accessorie degli edifici visibili da vie e spazi pubblici, dovranno corrispondere alle esigenze del decoro e della tradizione per ciò che si riferisce tanto alla corretta armonia delle linee ornamentali, quanto ai materiali ed alle tinte da impiegarsi nelle opere di decorazione e di rifiniture dovranno armonizzare con le masse e con le tinte dei fabbricati vicini.

Il Sindaco potrà imporre limitazioni maggiori nei casi in cui ragioni d'arte e di storia richiedano la conservazione del carattere e della visuale del luogo.

Ogni proprietario deve mantenere il proprio edificio e tutte le parti di esso in stato di normale conservazione, non solo per quanto riguarda la sicurezza e l'igiene, ma anche per quello che concerne il decoro e l'estetica. Il Sindaco potrà pertanto ordinare quei lavori di riparazione e di ripristino, o di ricoloritura che reputerà necessari.

Quando un edificio esistente venga suddiviso tra più proprietari, ai fini della ammissibilità degli interventi esterni si continuerà a considerarlo come stabile indiviso; il Sindaco accorderà la concessione o autorizzazione alle sole modifiche esterne che ne conservino l'omogeneità.

Le facciate dei fabbricati di nuova costruzione, con locali destinati a negozi ed esercizi pubblici, dovranno essere predisposti per le relative mostre ed insegne, le quali non potranno collocarsi che negli spazi prestabiliti e senza alterare le linee architettoniche del fabbricato.

In caso di modificazione alle facciate dei fabbricati esistenti, queste dovranno essere messe in relazione alle norme del presente regolamento.

L'installazione dei mezzi pubblicitari è comunque disciplinata dal regolamento per la disciplina e l'installazione dei mezzi pubblicitari.

È riservato il diritto al Comune senza corresponsione di indennità o compensi, di collocare quando non fossero perseguibili soluzioni alternative sulle facciate degli stabili di proprietà privata, i cartelli indicatori delle vie o piazze e quelli portanti indicazioni di pubblica utilità.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Non sono permesse luci o prese di aria di qualsiasi specie su suolo pubblico.

Gli edifici a confine con il suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere muniti di zoccolo di altezza non minore di cm. 60 realizzato in materiale resistente, impermeabile e facilmente lavabile.

Art. 55

Sistemazione degli spazi a verde

Gli spazi fra le costruzioni, quando non siano destinati a passaggio pubblico o privato o parcheggio, dovranno essere convenientemente sistemati a giardino.

Salvo casi di dimostrata impossibilità dovranno essere mantenute le essenze arboree di alto e medio fusto tipiche del paesaggio toscano eventualmente esistente.

È comunque prescritta la posa a dimora di piante della stessa specie di quelle tagliate o rimosse a seguito della nuova sistemazione.

Sono consigliate essenze arboree ed arbustive tipiche e tradizionali.

È consigliata la messa a dimora di almeno un'essenza arborea di alto fusto e di un arbusto ogni 100 mq. di superficie edificabile.

Art. 56

Muri di cinta

I muri di cinta a confine con il suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere muniti di uno zoccolo in materiale impermeabile e facilmente lavabile avente altezza non inferiore a cm. 60.

Detti muri non potranno, di norma, avere altezza superiore a m. 1,50.

Recinzioni di altezza maggiore, fino ad un massimo di m. 3 saranno autorizzabili solo per la parte prospiciente spazi privati, a condizione che per la parte eccedente m. 1,50, siano realizzate con ringhiera o rete.

Il Sindaco potrà in ogni caso imporre limitazioni maggiori di quelle contenute ai precedenti capoversi, nei casi in cui ragioni di visuale, di estetica o di igiene lo richiedano.

Art. 57

Tinteggiature

Tutti i muri, compresi quelli di cinta ed eccettuati quelli faccia vista costruiti secondo le buone regole d'arte, dovranno essere intonacati e tinteggiati.

Le coloriture esterne dovranno eseguirsi con colori non suscettibili di produrre una disarmonia con l'ambiente.

Le fronti esterne di ciascun edificio, spetti questo ad uno o più proprietari, dovranno rispondere ad una unità di concetto anche nelle tinte.

Nel caso di riparazioni alla facciata di un fabbricato, la parte nuova dovrà armonizzare anche nel colore, con quella modificata e non restaurata.

La tinteggiatura degli edifici compresi nel piano regolatore del colore dovrà avvenire nel rispetto dei disposti contenuti in detto piano.

Art. 58

Infissi e affissi

Tutte le aperture in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere muniti di affissi che non si aprano verso l'esterno.

Gli affissi potranno aprirsi verso l'esterno solo quando la loro parte inferiore si trovi ad una altezza di almeno m. 2,50 sopra il piano del marciapiede.

Gli affissi giranti all'esterno che abbiano un'altezza maggiore di m. 1,25 devono essere fermati almeno in tre punti.

Tutti gli affissi ed infissi visibili da spazi pubblici o di uso pubblico devono essere regolarmente verniciati, osservando le norme di cui al precedente art. 73 per le coloriture esterne.

Art. 59

Aggetti su spazio pubblico

Gli aggetti sulla facciata degli edifici in fregio a spazi pubblici o di uso; pubblico dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti:

a) balconi e terrazze non potranno essere costruiti ad un'altezza libera inferiore a m. 5 dal retro marciapiede;

b) mostre e vetrine non dovranno oltrepassare cm. 5 dall'allineamento stradale.

In caso di riparazione o di modificazioni del piano stradale che richiedessero la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altre cose, occupanti il suolo pubblico in forza di autorizzazione sindacale, i concessionari sono obbligati ad eseguire a loro spese tali rimozioni e la ricollocazione in pristino, con le modificazioni rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale.

È vietato realizzare pensiline aggettanti su strada in qualsiasi materiale e forma.

Art. 60

Tende su spazio pubblico

Le tende, per posizione e forma, non devono creare ostacolo alla viabilità, né coprire la segnaletica stradale e toponomastica.

Le tende, "a bauletto" possono essere installate purché sul medesimo prospetto non siano installati altri tipi di tende e non sussistano impedimenti di carattere architettonico allo loro corretta installazione ed al loro corretto funzionamento.

La linea di appoggio superiore della tenda deve essere contenuta entro i limiti della vetrina.

Il telo e la frangia non devono essere ad altezza inferiore di m. 2,20 dal piano stradale.

Lo sbraccio della tenda deve essere contenuto entro un massimo di m. 1,50.

Nessun elemento della tenda può essere fissato a cornici in materiale lapideo o simili.

La tenda non può essere sostenuta da montanti verticali; fanno eccezione quelle relative ad esercizi per la somministrazione bevande e simili quali bar, ristoranti ecc..

I materiali ed i colori devono essere uniformati e coordinati, i teli non devono contenere alcuna forma pubblicitaria.

Art. 61

Servizi igienici di uso pubblico

I servizi igienici di uso pubblico potranno essere realizzati su spazi pubblici.

Nella progettazione, si dovrà prestare particolare cura per l'inserimento nel contesto circostante.

È prescritto il rispetto delle norme del Regolamento d'igiene.

Art. 62

Apposizione e conservazione dei numeri civici

Le porte e gli accessi dall'area di circolazione all'interno dei fabbricati di qualsiasi genere devono essere provvisti di appositi numeri da indicarsi su targhe di porcellana, di forma dimensioni e colori uguali a quelle adottate dal Comune.

L'obbligo della numerazione si estende anche internamente ai fabbricati per gli accessi che immettono nelle abitazioni o in ambienti destinati all'esercizio di attività professionali, commerciali o simili.

Gli obblighi di cui al presente articolo devono essere adempiuti non appena ultimata la costruzione del fabbricato.

A costruzione ultimata e comunque prima che il fabbricato possa essere occupato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico, sia il permesso di abitabilità o agibilità.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere i numeri civici, di non sottrarli alla pubblica vista e di rinnovarli quando siano stati distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili; in caso di demolizione di fabbricati che non debbano essere più ricostruiti, o in caso di soppressione di porte esterne di accesso, si dovranno notificare al Comune i numeri soppressi.

Parte quarta

Definizione urbanistiche

Art. 63

Volume

Il volume del fabbricato è calcolato, vuoto per pieno, come prodotto della superficie coperta per l'altezza, salvo quanto appresso indicato:

1. nel caso che il fabbricato abbia superficie diversa ai vari piani e sia composto da corpi di fabbrica aventi altezze diverse, il volume sarà computato come sommatoria del prodotto delle superfici per le rispettive altezze lorde da calpestio a calpestio e, nel caso di copertura inclinata, da calpestio alla quota dello estradosso del manto di copertura in corrispondenza dell'incontro con la linea di facciata;
2. nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la volumetria delimitata dei solai inclinati del tetto è computata in ogni caso per intero anche se non accessibile;
3. qualora non si crei artificialmente un dislivello del piano di campagna, il volume sarà valutato a partire dall'ideale piano inclinato che unisce i due punti a differente livello, in corrispondenza dei due muri perimetrali opposti dell'edificio;
4. nel computo del volume sarà compreso quello corrispondente alle chiostrine (spazi scoperti racchiusi all'interno dell'edificio, che servono solo come presa d'aria e di luce ed aventi lati inferiori a m. 10);
5. le logge; (spazi chiusi su tre lati) coperte sono computate al 50%;
6. portici gallerie e pilotis destinati ad uso pubblico restano esclusi dal calcolo del volume. In tal caso, l'uso pubblico dovrà risultare da atto notarile di vincolo registrato e trascritto. Il volume delle zone a pilotis destinato ad uso condominiale viene computato al 50%. I volumi che interrompono la continuità di zone sono computati integralmente nel calcolo del volume. L'altezza dei pilotis dal piano di calpestio all'intradosso delle travature non potrà essere comunque inferiore a m. 2,40;
7. nel computo dei volumi non vengono compresi i volumi tecnici;
8. il volume degli interrati superiore al 40% del volume ammissibile fuori terra è considerato volume al 100%;
9. il volume interrato di un edificio non può superare il 50% del volume dell'edificio fuori terra.

Il volume dei manufatti esistenti sarà computato con le modalità previste dal presente articolo.

Art. 64

Volumi tecnici

Sono considerati volumi tecnici:

- a) i depositi dell'acqua
- b) gli extracorsa degli ascensori
- c) gli scannafossi (purché contenuti nel limite di metri 1,30 di larghezza)
- d) le canne fumarie e ciminiera
- e) gli abbaini, purché abbiano le dimensioni di normali "passi d'uomo"
- f) le coperture prefabbricate di edifici industriali, artigianali e commerciali.

Per le costruzioni già esistenti, edificate nel centro storico e nelle zone di completamento sarà la Commissione Edilizia a stabilire la congruità di eventuali aggiunte di volumi anche per centrali termiche 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. 65 **Superficie fondiaria di pertinenza (Sf)**

Per la superficie di pertinenza (Sf) di un edificio o di un gruppo di edifici si intende, ai fini dell'applicazione e della valutazione degli indici urbanistici, la superficie di terreno disponibile per l'edificazione. Tale superficie rappresenta quindi l'unità immobiliare inscindibile dall'edificio e degli edifici costruiti o da costruire e deve essere chiaramente individuata nei progetti di costruzione.

Qualsiasi superficie che al 7 aprile 1956 (data di adozione del primo P.R.G.) sia già di pertinenza a costruzioni esistenti o autorizzate non potrà essere computata per altre costruzioni, qualora la sua sottrazione venga ad alterare - per i fabbricati esistenti o autorizzati - gli indici e le prescrizioni di zona vigenti.

La superficie fondiaria di pertinenza dovrà essere contigua alle costruzioni e non frazionata, né a cavallo di spazi o di aree pubbliche, risultando comunque inammissibile in trasferimento di indici di fabbricabilità da aree non facenti parte del lotto individuato dalla costruzione esistente o prevista.

Le sedi viarie private non costituiscono interruzioni di continuità agli effetti della valutazione della superficie fondiaria pertinente.

Per le zone omogenee E (zone agricole) valgono le norme previste dalla legge regionale sulle zone agricole. Il Comune si riserva in ogni momento la facoltà di imporre la trascrizione nei registri ipotecari, a spese dei proprietari, di un atto in favore del Comune a soddisfacimento delle norme di cui sopra.

Art. 66 **Superficie coperta (Sc)**

La superficie coperta (Sc) corrisponde alla proiezione orizzontale della costruzione, sia sovrastante che sottostante al piano di campagna, ivi comprese le logge e con esclusione delle terrazze o scale a sbalzo, gronde, pensiline non accessibili ed aggetti ornamentali con sporgenze inferiori a m. 2.

Le superfici delle costruzioni sotterranee potranno di norma superare, fino ad un massimo del 30% il rapporto di copertura ammesso, salvo disposizioni diverse risultanti dalle norme tecniche attuative del P.R.G.

Le parti sotterranee degli edifici non potranno invadere aree non di pertinenza degli edifici, né tantomeno aree pubbliche.

Art. 67 **Rapporto di copertura (Rc)**

Il rapporto di copertura (Rc) si intende, espresso in percentuale, il quoziente tra la superficie coperta (Sc) dei fabbricati esistenti e di quelli da costruire ed ampliare e la superficie fondiaria pertinente (Sf):

$$Rc = Sc/Sf$$

Art. 68 **Indice di fabbricabilità fondiario (If)**

Per indice di fabbricabilità fondiario (If) si intende il numero di metri cubi che possono costruirsi su ogni metro quadrato di superficie fondiaria pertinente:

$$If = V/Sf$$

Art. 69 **Indice di fabbricabilità territoriale**

L'indice di fabbricabilità territoriale si usa per il calcolo del volume massimo costruibile su una parte del territorio sottoposta ad intervento urbanistico preventivo. Esso esprime, per ciascuna zona omogenea fissata dallo strumento urbanistico di base, il numero dei metri cubi che possono costruirsi per ogni unità di superficie territoriale.

Art. 70 **Altezza degli edifici (H)**

L'altezza di ogni fronte di un edificio H_f è individuato nel modo seguente:

1. dalla differenza tra quota corrispondente all'intersezione tra estradosso del piano di copertura e linea di facciata e quota del retro marciapiede stradale, nel caso di copertura inclinata;
2. dalla differenza tra quota dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano, anche se arretrato, e quota del retro marciapiede stradale nel caso di copertura piana.

Nel caso che il fabbricato non sia prospiciente una strada pubblica tiene luogo della quota del retro marciapiede stradale, la quota del piano di campagna preesistente.

Nel caso di terreni inclinati la massima altezza sarà delimitata dalla linea parallela al piano di campagna e posta alla quota corrispondente all'altezza massima prevista per la zona.

Nel caso di tetti con pendenza superiore al 35% la quota della linea di gronda dovrà essere aumentata di una altezza pari alla metà della differenza tra quote del colmo di maggior pendenza e quello corrispondente al 35%.

L'altezza di un edificio H è data dalla media delle altezze delle varie fronti dei fabbricati.

Possono superare l'altezza massima solo i volumi tecnici e gli elementi decorativi.

Art. 71 **Distanza dalle strade**

Per distanza dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato di parti di esso (escluse le terrazze o scale a sbalzo, gronde, pensiline non accessibili ed aggetti ornamentali, con sporgenza inferiore a m. 2) ed il ciglio della strada.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili; nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G. vanno osservate nell'edificazione le distanze minime di cui al D.M. 1 aprile 1968 n. 1404.

Negli altri casi, le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - devono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ? ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ? ml. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ? ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a ml. 15.

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

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

Negli interventi sul patrimonio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti a condizione che vengano rispettate le disposizioni in materia antisismica.

Art. 72 **Distanza tra fabbricati**

Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi, delle terrazze a sbalzo e delle pensiline non praticabili, purché contenute nei limiti di cui al precedente art. 80) e l'edificio prospiciente.

Le distanze tra i fabbricati sono stabilite secondo quanto prescritto all'art. 9 D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, in particolare:

1. per i nuovi edifici è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche non finestrate;
2. l'obbligo del rispetto della distanza opera tra costruzioni che si fronteggiano anche solo in parte; non opera invece quando la costruzioni pur trovandosi da bande opposte alla linea di confine, non abbiano alcun tratto reciprocamente antistante;
3. è ammessa la costruzione in aderenza a pareti non finestrate di edifici esistenti;
4. per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse distanze inferiori a quelle di cui al precedente punto 1) o alle disposizioni del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444, quando ricadono all'interno di strumenti urbanistici particolareggiati, previsti dalla legislazione nazionale o regionale in materia.

Art. 73
Distanza minima dai confini

Per distanza minima dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato (esclusi gli aggetti delle coperture degli elementi decorativi, terrazze e scale a sbalzo, pensiline non praticabili, con sporgenza non inferiore a m. 2) ed il confine prospiciente.

Di norma, la distanza minima degli edifici dai confini dovrà essere, pari alla metà della distanza prevista tra edifici., e comunque, secondo le prescrizioni risultanti nelle norme tecniche attuative del Piano Regolatore Generale per ogni zona territoriale omogenea.

È ammessa la costruzione sul confine di pareti non finestrate o la costruzione a distanza inferiore alle prescrizioni di cui al precedente comma, solamente nel caso in cui tra confinanti si stabilisca una convenzione notarile registrata e trascritta in base alla quale venga assicurato o l'aderenza o il rispetto della distanza prescritta tra edifici fronteggianti, ove il confinante realizzi successivamente un intervento edilizio.

Parte quinta
Disposizioni finali

Art. 74
Disposizioni generali

I contravventori alle disposizioni del presente regolamento saranno puniti a termine di legge.

Il presente regolamento sarà applicabile a tutto il territorio del Comune pubblicazione all'Albo Pretorio, a forma di legge.

Le costruzioni che, all'attuazione del presente regolamento, siano state iniziate in seguito a permessi ottenuti in ordine a regolamenti vigenti, potranno essere ultimate in conformità dei permessi stessi.

Art. 75
Deroghe

La facoltà di deroga è esercitata dal Sindaco e si può applicare alle disposizioni del presente regolamento ed a quelle dei vigenti strumenti urbanistici.

I poteri di deroga possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.