

# COMUNE DI COLLESALVETTI

PROVINCIA DI LIVORNO

COLLESALVETTI



SETTORE ASSETTO DEL TERRITORIO

## REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI COLLESALVETTI  
UFF. SEGRETERIA

DOCUMENTO AGLI ATTI del

CC. 21/12/98 ED APPROVATO  
GN. 161

CON DELIBERA n. 161

IL SEGRETARIO GENERALE

## INDICE

### PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI.....	pag.	1
----------------------------	------	---

- Art.1 - Contenuto
- Art.2 - Principali definizioni dell'attività edilizia
- Art.3 - Opere soggette a concessione
- Art.4 - Opere soggette ad autorizzazione
- Art.5 - Lavori eseguibili senza concessione o autorizzazione
- Art.6 - Denuncia Inizio Attività
- Art.7 - Raccordi

### PARTE SECONDA

DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE.....	pag.	10
---	------	----

- Art.8 - Modalità di richiesta di concessione o autorizzazione
- Art.9 - Documentazione a corredo della domanda
- Art.10 - Legittimati alla richiesta di concessione o autorizzazione
- Art.11 - Responsabile del procedimento
- Art.12 - Procedure di accesso
- Art.13 - Procedure per il rilascio della concessione
- Art.14 - Procedure per l'esame dei progetti e pareri
- Art.15 - La concessione
- Art.16 - Procedura per il rilascio di autorizzazioni
- Art.17 - Varianti

### PARTE TERZA

DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA .....	pag.	18
---	------	----

- Art.18 - Opere soggette al parere della Commissione Edilizia
- Art.19 - Opere soggette al parere della C.E. Integrata
- Art.20 - Opere non soggette al parere della C.E. o della C.E.I.
- Art.21 - Compiti della C.E. e della C.E.I.
- Art.22 - Formazione e nomina della C.E. e della C.E.I.
- Art.23 - Funzionamento della C.E. e della C.E.I.

### PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI SULLA LOTTIZZAZIONE.....	pag.	21
---------------------------------------	------	----

- Art.24 - Piani di lottizzazione documenti a corredo
- Art.25 - Procedure per l'autorizzazione alla lottizzazione
- Art.26 - Varianti ai piani di lottizzazione
- Art.27 - Contenuti della convenzione

### PARTE QUINTA

ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE.....	pag.	24
--	------	----

- Art.28 - Responsabilità
- Art.29 - Puntii fissi di allineamento e di quota

- Art.30 - Inizio e interruzione dei lavori, decadenza
- Art.31 - Cantiere
- Art.32 - Esecuzione
- Art.33 - Sospensione dei lavori
- Art.34 - Ultimazione dei lavori
- Art.35 - Certificati di agibilità e abitabilità dell'opera

## **PARTE SESTA**

ESTERNO DEI FABBRICATI.....pag. 28

- Art.36 - Decoro degli edifici
- Art.37 - Prescrizioni varie
- Art.38 - Servitù pubbliche speciali
- Art.39 - Chioschi e edicole
- Art.40 - Uso dell'area privata e i suoi accessi

## **PARTE SETTIMA**

CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI.....pag. 33

- Art.41 - Barriere architettoniche
- Art.42 - Edifici a contenimento di consumo energetico
- Art.43 - Dotazione degli edifici
- Art.44 - Abitabilità degli edifici
- Art.45 - Agibilità degli edifici
- Art.46 - Scale

## **PARTE OTTAVA**

COSTRUZIONI RURALI.....pag. 37

- Art.47 - Case coloniche
- Art.48 - Annessi agricoli

## **PARTE NONA**

INDICI E PARAMETRI EDILIZI.....pag. 39

- Art.49 - Determinazione degli indici e dei parametri edilizi

## **PARTE DECIMA**

SANZIONI.....pag. 42

- Art.50 - Sanzioni

## PARTE PRIMA

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### ART.1 - CONTENUTO

1. Il presente regolamento edilizio disciplina le modalità d'intervento nel campo edilizio da parte di privati e enti pubblici nonché le procedure di rilascio delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni, individua gli interventi eseguibili senza concessione o autorizzazione o mediante semplice Denuncia Inizio Attività o deposito ex art.26 della Legge n.47/1985, in relazione alle opere da realizzare.
2. Disciplina le modalità di acquisizione dei pareri sulle istanze di concessione e di autorizzazione ove richiesti dal presente regolamento e dalle leggi in materia.
3. Definisce i parametri di valutazione delle opere in termini volumetrici, di altezza e di superficie e contiene alcune definizioni principali di carattere edilizio.
4. Individua le competenze specifiche degli uffici preposti all'istruttoria delle pratiche ed alla emissione dei provvedimenti abilitativi.
5. Definisce le competenze nonché la composizione della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata.

#### ART.2 - PRINCIPALI DEFINIZIONI DELL'ATTIVITA' EDILIZIA

1. Concessione Edilizia (CE)  
E' il provvedimento che abilita ad eseguire opere di trasformazione permanente del territorio.
2. Autorizzazione Edilizia (AU)  
E' il provvedimento che abilita ad eseguire opere od interventi destinati a non creare variazioni del carico urbanistico sul territorio.
3. Destinazione d'uso ( DU)  
La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è il complesso di usi o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio e si distinguono in:
  - a) Residenziale: tutte le funzioni connesse all'abitare comprese le pertinenze e gli spazi esterni relativi alla singola unità immobiliare e a quelle condominiali.
  - b) Industriale e artigianale: le attività relative alla produzione e trasformazione di prodotti nonché le funzioni strettamente accessorie compresa l'abitazione del custode o del titolare nei limiti stabiliti dallo S.U. Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti ulteriori categorie:
    - b1 - Artigianato di servizio quello relativo all'offerta di servizi alla persona;
    - b2- Attività di deposito al coperto o all'aperto nonché la movimentazione delle merci;
    - b3 – Attività di rottamazione e deposito di relitti e relative attrezzature per la compattazione;
    - b4 – Attività di trasformazione e riciclaggio dei reflui solidi, liquidi e gassosi.

- c) Commerciale: l'attività che si propone l'acquisto e la successiva rivendita di prodotti agli utilizzatori. Questa destinazione d'uso si suddivide nelle seguenti categorie:
- c1 – Commercio all'ingrosso: attività di rivendita ad utilizzatori professionali;
  - c2 – Commercio al dettaglio: attività di rivendita direttamente al consumatore, che a sua volta si suddivide in:
    - c2a – esercizi di vicinato fino a 250 mq. di superficie di vendita;
    - c2b – medie strutture di vendita fino a 2500 mq. di sup. di vendita;
    - c2c – grandi strutture di vendita superiori a 2500 mq. di sup. di vendita;
    - c2d – esercizi pubblici e attività di ristorazione.
    - c2e – distributori di carburanti, con le opere pertinenziali ed accessorie connesse stabilite dalla legge, comprensivi degli esercizi pubblici e di ristorazione nella misura stabilita dallo strumento urbanistico.
- d) Turistico ricettivo: le attività che consentono il soggiorno temporaneo o il solo pernottamento delle persone e le funzioni strettamente necessarie, compresa la residenza del custode e/o del titolare, uffici e commercio al dettaglio nei limiti stabiliti dallo S.U.. L'attività turistico ricettiva è compatibile con la residenza limitatamente all'attività di affittacamere, e compatibile con l'agricoltura nei limiti dell'attività agrituristiche stabilite dalla legge. Questa destinazione d'uso si suddivide in:
- d1 – Alberghi, residenze turistico alberghiere, ostelli, rifugi;
  - d2 – Campeggi;
  - d3 – Villaggi turistici,
- per la definizione delle quali si rinvia alle leggi relative;
- d4 – Foresteria: è quello spazio limitato e contenuto che all'interno di una attività principale viene destinato all'accoglienza temporanea ed occasionale di ospiti.
- e) Direzionali: le attività pubbliche e private che attengono all'azione decisionale amministrativa e tutte quelle a suo supporto e di servizio, sanitaria e del tempo libero compreso l'abitazione del custode o del titolare, nei limiti stabiliti dallo S.U. Questa destinazione si suddivide in:
- e1 – Direzionali: sedi amministrative, istituzionali, decentrate statali, di enti pubblici e bancarie;
  - e2 – Terziarie: uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali, agenzie turistiche e immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori d'analisi, centri di ricerca
  - e3 – Servizi: attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e per il culto, attività associative e culturali, circoli ricreativi;
  - e4 – Espositive, congressuali e fieristiche in sede propria compresa l'attività commerciale e direzionale pertinente;
- f) Pubbliche e d'interesse pubblico: tutte le attività propriamente dette o funzionalmente riconosciute d'interesse pubblico e relative all'istruzione, ai servizi sociali, assistenziali, sanitari, religiose, le attrezzature d'interesse comune quali i centri civici, culturali, biblioteche, musei, cimiteri, gli impianti tecnologici, le aree militari, le aree e le attrezzature per il gioco, lo sport e i parchi verdi, parcheggi e autorimesse.
- g) Agricola e l'attività ad essa connessa: di coltivazione e conduzione del fondo per la produzione di foraggi, frumento, ortaggi, frutteti, oliveti, vigneti in forma estensiva o in forma specializzata, di allevamento di animali, anche per la produzione di carni o derivati o per finalità faunistiche e venatorie, compresa l'attività di costruzione per l'esercizio e la conduzione nonché le attività agrituristiche e del tempo libero nei limiti stabiliti dallo S.U..
- h) Parcheggi: l'attività di costruzione e realizzazione di autorimesse e parcheggi pertinenziali e non.
- i) Verde privato: è l'area libera da costruzioni di pertinenza di edifici esistenti sistemata a giardino o a parco.

4. Superficie fondiaria (SF)  
E' l'estensione di un'area avente destinazione di zona omogenea stabilita dallo strumento urbanistico sulla quale vengono applicati i parametri di valutazione di consistenza dell'edificio, in termini di volumetria, altezza, ingombro.
5. Parcheggio (P)  
E' l'area destinata complessivamente alla sosta dei veicoli e composta da stalli, da spazi di manovra tra una fila di stalli e l'altra, da spazi di ingresso e di uscita.
6. Strada (S)  
E' l'area comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che le pertinenze pedonali (marciapiedi) incluse la banchina, gli argini, parapetti e simili, ivi comprese le fossette laterali di scolo delle acque piovane.  
Le strade così intese sono delimitate dal ciglio stradale.
7. Distanza di protezione dalle strade (DS)  
E' la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale.
8. Distanza tra fabbricati (DF)  
E' la distanza minima da osservare tra pareti di diversi edifici.
9. Distanza dal confine (DC)  
E' la distanza minima da osservare nell'edificazione tra la parete dell'edificio ed il confine del lotto di terreno di pertinenza.
10. Tipologia Edilizia  
E' l'insieme degli elementi che distinguono lo schema organizzativo e formale di un edificio, distinti:  
a) casa isolata: ad uno o più piani abitabili fuori terra, con uno o più alloggi per piano serviti da un unico corpo scala;  
b) casa in linea : ad uno o più piani abitabili fuori terra, con più alloggi per piano serviti da più corpi scale;  
c) case a schiera: ad uno o più piani abitabili fuori terra pertinenti ad un solo alloggio per più alloggi in linea serviti ciascuno da un corpo scala.  
d) Tipi edilizi liberi: qualsiasi edificio diverso dalle definizioni sopra elencate.
11. Piano abitabile (PA)  
E' quella porzione orizzontale del fabbricato destinata a contenere uno o più alloggi o porzioni di essi.
12. Edificio (E)  
Contenitore espresso in volume destinato ad accogliere persone o cose in relazione al complesso di usi o di funzioni.
13. Volume (V)  
E' la cubatura racchiusa tra la proiezione orizzontale dell'edificio (ingombro) e la sua altezza.
14. Alloggio (A)  
Si intende uno o più vani distinti in maniera tale da poter assolvere alla funzione abitativa di una o più persone conviventi raggiungibile da uno spazio pubblico o di uso pubblico o condominiale.
15. Vano abitabile (VA)  
E' lo spazio racchiuso tra pareti, soffitti e pavimento di altezza non inferiore a mt. 2,70 e di superficie minima di mq 9,00 dotato di luce, veduta ed aria diretta, appartenente all'alloggio.

16. Vani accessori ed altri

Quelli destinati a servizi e disimpegni di altezza non inferiore a mt. 2,40 facenti parte dell'alloggio.

I vani privi dei requisiti di abitabilità e accessorietà sono definiti "altri".

17. Interventi edilizi

Gli interventi edilizi si dividono nelle categorie seguenti, fatte salve le definizioni più restrittive contenute negli strumenti vigenti:

- a) Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se questa sorge sopra un'area resa libera dalla demolizione.
- b) Per ampliamento si intende qualsiasi intervento che ingrandisce l'edificio esistente in senso orizzontale.
- c) Per sopraelevazione si intende l'ampliamento in senso verticale dell'edificio esistente.
- d) Le opere interne alle singole unità immobiliari sono quelle opere tendenti alla modernizzazione delle funzioni senza variazione della destinazione d'uso preesistente. Dette opere possono consistere anche in una riorganizzazione funzionale interna della singola unità immobiliare di cui non può essere variata la superficie utile essenzialmente circoscritta dalle pareti esterne ricomprese quelle che separano l'unità immobiliare dalle altre e dalle parti condominiali. Sono ricomprese nella singola unità immobiliare le sue pertinenze se risultanti dagli atti catastali.

Sono pertinenti alle suddette opere l'installazione di tutta l'impiantistica funzionale

- e) Le opere interne generalmente intese, sono quelle tendenti all'attualizzazione delle funzioni all'interno dell'involucro edilizio (edificio) senza vararne la preesistente destinazione d'uso. Essenzialmente rivolte all'interno dell'edificio non possono vararne la sagoma né i prospetti né possono consistere nell'aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari e possono essere effettuate nel rispetto dello schema strutturale dell'edificio. Nel rispetto di quest'ultimo rientrano nella categoria opere interne anche il rinnovamento o la sostituzione di parti strutturali interne.

Sono pertinenti alle suddette opere l'installazione di tutta l'impiantistica funzionale.

- f) Sono opere di manutenzione straordinaria quegli interventi volti all'aspetto esteriore dell'edificio non ricompresi nel concetto di sostituzione del presente regolamento. Essenzialmente consistono nelle variazioni delle finiture esterne dell'edificio di rivestimenti, intonaci, coloritura, infissi, manti di copertura, discendenti pluviali e gronde, adeguamento all'isolamento termico mediante sistema a cappotto o pareti ventilate, gli interventi di consolidamento strutturale di elevazione e di fondazione, inserimento di scannafossi e vespai, abbattimento di barriere architettoniche anche mediante alterazione della sagoma dell'edificio, recinzioni, muri di cinta e cancellate, attrezzature sportive pertinenziali prive di volumetria, parcheggi pertinenziali anche nel sottosuolo
- g) Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quell'insieme sistematico di opere svolte a conservare l'edificio ed assicurarne la funzionalità nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, architettonici e decorativi indipendentemente dalla destinazione d'uso comunque compatibile. Sono opere volte al consolidamento e specificatamente al ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio e dei caratteri originari, eminentemente di salvaguardia e sono volti a procastinare il valore testimoniale anche mediante l'eliminazione degli elementi estranei e l'inserimento di quelli accessori ed esigenziali all'uso.
- h) Sono opere di ristrutturazione edilizia leggera (DI) quelle volte alla riorganizzazione funzionale dell'edificio e al contestuale intervento esterno limitatamente alle parti di finitura degli edifici, nel rispetto delle volumetrie e delle superfici nonché dei caratteri architettonici, decorativi e tipologici e nel

rispetto dello schema strutturale preesistente senza dar luogo a modifiche della destinazione d'uso.

- i) Sono opere di ristrutturazione edilizia media (D2) quelle che in aggiunta alla ristrutturazione D1 ammettono una variazione volumetrica relativamente all'installazione di servizi igienici e al rialzamento dell'ultimo piano abitato a fini igienico sanitari senza che ciò costituisca nuova unità immobiliare. Nelle opere di ristrutturazione D2 rientrano le parziali variazioni della destinazione d'uso.
- l) Sono opere di ristrutturazione edilizia pesante (D3) quelle che previa demolizione interna dell'edificio (svuotamento) ammettano una riorganizzazione dell'edificio per un numero di unità immobiliari compatibile con l'involucro compresa la totale variazione di destinazione d'uso. Sono assimilati a questi tipi di intervento quelli di demolizione e contestuale fedele ricostruzione dell'edificio preesistente.  
Possono considerarsi interventi di ristrutturazione D3 quelli di demolizione e ricostruzione di edifici legittimati dalla concessione edilizia rilasciata ai sensi dell'art.35 della Legge n.47 del 1985 nei limiti delle volumetrie e delle superfici condonate senza variazioni di ubicazione e delle destinazione d'uso, e limitatamente ai centri urbani anche con variazioni di ubicazione valutate migliorative dalla C.E., ancorché la ricostruzione venga operata con materiali e tecniche costruttive diverse dall'originale.

18. Edilizia precaria

Si intende per edilizia precaria quelle costruzioni o manufatti, solitamente costituiti da materiale leggero, prefabbricate o meno, di stabilità spesso precaria, di irrilevante tecnica di ancoraggio al suolo, il cui uso sia dichiaratamente ed evidentemente limitato nel tempo a soddisfare una necessità contingibile e temporanea. Sono assimilati all'edilizia precaria quelle costruzioni o manufatti che indipendentemente dalla tecnica costruttiva soddisfano esigenze di contingibilità e temporaneità.

Parimenti non si annoverano nell'edilizia precaria le costruzioni mobili suscettibili di soddisfare esigenze prolungate nel tempo.

19. Volume tecnico

E' quel locale o più locali di superficie e volumetria strettamente necessaria destinati a contenere gli impianti tecnologici di pertinenza funzionale dell'edificio.

20. Stato attuale

E' la rappresentazione grafica in scala opportuna dello stato di fatto in cui si trova l'edificio o l'area o il manufatto o l'impianto al momento della presentazione del progetto al Comune.

21. Stato modificato ( o di progetto)

E' la rappresentazione grafica in scala opportuna dell'edificio, dell'area, del manufatto o dell'impianto dello stato finale a seguito degli interventi autorizzati.

22. Stato sovrapposto

E' la contestuale rappresentazione grafica in scala opportuna dello stato attuale e modificato delle opere.

23. Arredi esterni

Generalmente gli elementi che assolvono questa specifica funzione sono i pergolati, i gazebo o tettoie, tende parasole, costruzioni per il ricovero di attrezzi da giardino nei limiti di quattro metri quadrati di superficie coperta ed una altezza massima di due metri in gronda. Gli arredi sono contraddistinti da una tecnica costruttiva di assemblaggio che ne facilita la rimozione e sono privi di opere di ancoraggio al suolo. Non possono considerarsi arredi quegli elementi ideati per assolvere a funzioni diverse specificatamente identificabili.



Appartengono alla categoria degli arredi esterni i barbecue ancorchè costruiti con materiale edile.

24. Arredo urbano

L'insieme degli elementi costituenti la qualità visiva dell'ambiente urbano idonei a definire il grado di accettabilità in relazione al contesto storico edilizio in cui si inseriscono:

- le colorimetrie
- le pavimentazioni
- le vetrine dei negozi
- le insegne
- le tende
- la pubblicità
- gli intonaci
- gli infissi
- l'impiantistica tecnologica urbana
- le attrezzature di raccolta RSU
- la pubblica illuminazione
- le cabine telefoniche ed elettriche

25. Sostituzione

Generalmente è quella attività tendente a sostituire un elemento edilizio con uno simile al precedente.

26. Verande

Generalmente è quel locale che si ricava mediante la chiusura di un balcone, coperto o entro la proiezione orizzontale della copertura, con almeno due pareti vetrate contigue, supportate da telai in legno, in ferro od alluminio.

27. Portico o loggiato

E' quella parte dell'edificio coperta a tetto o sovrastanti piani aperta su uno o più lati delimitata da pilastri o colonne.

28. Corte o peristilio

E' quella parte di terreno che l'edificio circonda con le proprie pareti esterne priva di copertura.

29. Patio

E' la corte circondata su uno o più lati da un portico

30. Opere di modesta entità

Sono quelle opere che rappresentano una modesta consistenza quantitativa orientativamente assunta in 2500 mc e non più di 3 piani fuori terra nell'edilizia residenziale civile e, non più di 3000 mq di superficie coperta nell'edilizia artigianale e commerciale ad un piano.

31. Pertinenze

Sono pertinenze i locali o le aree destinate in modo durevole al servizio esclusivo degli edifici e insuscettibili di autonoma funzione economica e sociale.

### ART. 3 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Sono soggette al preventivo rilascio di concessione edilizia le seguenti opere di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale:

- 1) nuove costruzioni
- 2) ristrutturazioni

- 3) ampliamenti
- 4) sopraelevazioni
- 5) costruzioni o modifica di tombe o monumenti funerari privati fuori dal perimetro cimiteriale
- 6) campeggi nonché villaggi turistici
- 7) distributori di carburanti
- 8) opere di urbanizzazione primaria e secondaria di iniziativa privata
- 9) costruzioni ed impianti relativi all'esercizio dell'attività estrattiva

La concessione edilizia si attiva direttamente mediante istanza rivolta all'Ufficio competente e indirettamente quando è subordinata alla formazione e approvazione di strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG o da disposizioni legislative in materia.

#### ART. 4 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette al preventivo rilascio dell'autorizzazione edilizia le seguenti opere:

- 1) Modifiche alla destinazione d'uso anche parziali di fabbricati
- 2) Coltivazione di cave e torbiere
- 3) Opere di edilizia precaria
- 4) Costruzione di pozzi
- 5) Interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo su edifici ricompresi in elenchi o zone sottoposte ai vincoli delle Leggi n.1497/1939, n. 1089/1939, 431/1985, n. 394/1991, n. 183/1989 e L.R. n.59/1980.
- 6) Apertura e modifica di accessi stradali su pubbliche vie
- 7) Realizzazione di volumi tecnici in eccedenza alla volumetria dell'edificio che ne modificano la sagoma e i prospetti, necessari al funzionamento di immobili o complesso di immobili esistenti a qualsiasi uso destinati, limitatamente alle dimensioni e consistenze prescritte dalle singole disposizioni in materia
- 8) Abbattimento di alberi in parchi e giardini privati o in complessi alberati in zone soggette a vincoli paesaggistico-ambientali
- 9) Livellamenti di terreni qualora si produca eccedenza non ricollocabile nell'ambito della stessa proprietà o corpo aziendale.
- 10) Muri di sostegno
- 11) Abbattimento di barriere architettoniche in edifici ricadenti nelle zone di cui al punto 5
- 12) Opere interne a singole unità immobiliari ricomprese in edifici vincolati come al punto 5
- 13) Verande.
- 14) Demolizioni.

#### ART.5 - LAVORI ESEGUIBILI SENZA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Nell'ambito del territorio comunale sono eseguibili le seguenti opere senza la preventiva autorizzazione o concessione, mediante semplice comunicazione scritta all'ufficio competente.

- 1) Opere eseguite o fatte eseguire d'ufficio in attuazione di ordinanze sindacali
- 2) Opere imposte da urgenti indifferibili ragioni di sicurezza, limitatamente alla sola eliminazione di un pericolo in atto.  
Il proprietario dovrà darne comunicazione al Comune entro le ventiquattro ore successive che potrà disporre immediato sopralluogo a mezzo dei propri organi tecnici e di vigilanza i quali giudicheranno insindacabilmente i lavori da considerarsi strettamente indispensabili ed eseguibili.
- 3) Opere interne alle singole unità immobiliari su edifici non sottoposti ai vincoli di cui al punto 5 del precedente art.4 mediante deposito degli atti ai sensi dell'art.26 della Legge n.47/85.

- 4) Sostituzione di infissi esterni, gronde e pluviali, coloriture, ringhiere di balconi e scale, recinzioni.
- 5) Le operazioni di cantiere ricomprese in opere concessionate o autorizzate ivi compreso l'installazione di box per il periodo di durata della concessione o autorizzazione, alla scadenza della quale le opere devono essere rimosse.
- 6) Le opere comunali, della Provincia, della Regione, dello Stato secondo le disposizioni vigenti in materia fatte salve le acquisizioni dei pareri di enti competenti alla salvaguardia dei vincoli sovraordinati e l'acquisizione del parere di conformità urbanistica dell'opera.
- 7) Tutte le opere espressamente previste da Accordi di Programma redatti ai sensi dell'art.27 della Legge 8.6.1990 n.142 indipendentemente dal soggetto attuatore.
- 8) Arredi esterni. Alla comunicazione dovrà essere allegata una documentazione fotografica del luogo di installazione e deplianti illustrativi dell'arredo da installare. I relativi lavori potranno iniziare 10 giorni dopo la data di ricezione della comunicazione da parte del comune.
- 9) Per le aziende erogatrici di servizi convenzionate con l'Amministrazione comunale non è necessaria alcuna autorizzazione o deposito di atti salvo che gli interventi siano ricompresi negli appositi Piani di Attività opportunamente approvati previsti dalle convenzioni medesime.
- 10) L'edilizia precaria prevista dalla normativa regionale sulle zone agricole.

A tutte le Aziende è imposto il necessario raccordo con gli uffici comunali competenti per la programmazione degli interventi, compresi quelli di allacciamento, in armonia con quelli previsti dall'Amministrazione comunale.

#### ART. 6 - DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (DIA)

Sono soggetti a Denuncia Inizio Attività gli interventi di seguito elencati:

- a – Manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b -Eliminazione delle barriere architettoniche mediante opere che alterino la sagoma dell'edificio;
- c – Recinzioni, muri di cinta e cancellate
- d – aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e – Opere interne alle singole unità immobiliari;
- f – Impianti tecnologici;
- g – Varianti in corso d'opera di concessioni edilizie senza alterazione della sagoma dell'edificio, senza variazione dei parametri urbanistici e volumetrici e della destinazione d'uso e della categoria edilizia e delle prescrizioni contenute nella concessione originaria;
- h – Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo dell'edificio.

Tali interventi sono ammessi mediante DIA purchè non sussistano i vincoli di cui alle leggi n. 1497/1939, n.1089/1939, n.431/1985, n.183/1989, n.394/1991 e che lo S.U. ne consenta gli interventi diretti.

La denuncia di inizio attività deve essere redatta su apposito modello predisposto dall' Amministrazione Comunale in cui il professionista incaricato assevera che l'intervento non ricade in alcuna delle condizioni di improcedibilità previste dalla legge e che il committente dell'opera ha titolo all'esecuzione dei lavori, nonché la dichiarazione di cui al successivo art.6 bis.

Al DIA si applica la disciplina prevista per le concessioni edilizie.

Se alla scadenza di 20 giorni dalla presentazione del DIA il Comune non si è pronunciato l'intervento si intende assentito.

Il Comune può interrompere la decorrenza dei termini una sola volta con richiesta di integrazioni. Il termine di 20 giorni decorre nuovamente dalla presentazione delle integrazioni.

#### **ART. 7 - RACCORDI**

Al fine di evitare che possano essere intraprese opere mediante procedure separate per ovviare al versamento di eventuali oneri concessori o aggirare le procedure amministrative è richiesto a corredo delle istanze o del deposito di atti una dichiarazione contestuale del progettista e del committente in cui si asseveri che l'edificio o l'opera non ha subito interventi edilizi di qualsiasi natura nei tre anni precedenti l'istanza o il deposito.

Il Responsabile del procedimento verificherà sulla base degli atti d'ufficio e provvederà ,nel caso,a unificare i procedimenti.

## PARTE SECONDA

### DELLA CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE

#### ART.8 - MODALITA' DI RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La domanda di concessione o autorizzazione per eseguire lavori di cui ai precedenti articoli 1 e 2, redatta su apposito modulo bollato e firmato dal richiedente la concessione o autorizzazione e dal progettista ove richiesto, deve essere indirizzata al Comune di Collesalveti - Settore Assetto del Territorio.

Nella domanda dovranno risultare esplicitamente:

- a) oggetto specifico della domanda
- b) il titolo
- c) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e leggi vigenti, nonché i vincoli urbanistici e regolamentari vigenti nel territorio comunale
- d) l'impegno di comunicare prima dell'inizio dei lavori il nome del direttore dei lavori e del costruttore e, in caso di sostituzione, di sospendere i lavori stessi finché non verrà fatta pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale la nomina del nuovo direttore dei lavori o del nuovo costruttore.

La domanda sarà registrata al protocollo generale del Comune.

Alla domanda dovrà essere allegata la documentazione richiesta nei successivi articoli in almeno 2 copie o almeno 4 copie nei casi di interventi in aree sottoposti a vincoli o PMA. O in un numero di copie necessarie a seconda della quantità degli enti coinvolti nella procedura.

#### ART.9 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA

- A) A corredo della domanda di concessione dovranno essere presentati i seguenti elaborati:
- 1) Corografia in scala 1:5000 per le opere ricadenti in zone extraurbane.
  - 2) Corografia in scala 1:2000 per le opere ricadenti in zone urbane o urbanizzate.
  - 3) Planimetria generale delle località in scala 1:500 estesa oltre i confini del lotto, riportante la precisa ubicazione dell'opera, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, l'indicazione delle strade esistenti e previste dallo strumento urbanistico con le loro dimensioni e

- le quote altimetriche principali, nonché quelle del terreno naturale, se in pendio; le indicazioni relative alle reti di pubblici servizi, e l'individuazione degli alberi di alto fusto esistenti e ogni eventuale altro particolare rilievo.
- 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto.
  - 5) Documentazione relativa alle proprietà o al titolo qualificativo in copia semplice corredato di dichiarazione di autenticità.
  - 6) Planimetria in scala non inferiore a 1:200 dove sia rappresentata l'opera progettata nelle sue linee, dimensioni, quote generali e distanze, la sistemazione delle zone non edificate ( parcheggi, rampe di accesso ai locali interrati, piazzali di scarico, depositi di materiali, lavorazioni allo scoperto, giardini ecc.) le recinzioni, gli ingressi e quanto possa essere utile al rapporto fra l'opera ed il suolo circostante.
  - 7) Relazione geologica per nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni. Relazione idrogeologica per gli interventi ricadenti in aree soggette a rischio idraulico secondo le norme vigenti.
  - 8) Piante, quotate normalmente in rapporto 1:100, di ciascun piano dell'edificio o del manufatto, compresi gli eventuali piani parzialmente o totalmente interrati, il sottotetto e le coperture, eventuali volumi tecnici, con l'indicazione di : destinazione d'uso dei locali, quote planimetriche ed altimetriche, ingombri degli apparecchi igienici negli appositi locali, ubicazione e dimensione delle canne fumarie, dei pluviali, degli scarichi, dimensioni delle murature sia interne che esterne, dimensioni delle murature sia interne che esterne, dimensioni delle aperture con la distinzione fra le aperture apribili e fisse, le dimensioni di ciascun ambiente, delle corti, delle chiostrine, dei cavedi, dei balconi, delle terrazze, delle scale, strutture portanti (in cemento armato, acciaio, muratura, ecc.) pianta della copertura, il senso delle falde.  
Nel caso di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e riportare la destinazione d'uso degli stessi.
  - 9) Almeno una sezione trasversale ed una longitudinale del fabbricato, in rapporto 1:100 dettagliatamente quotate con l'indicazione dell'andamento del terreno naturale, la sezione normale stradale esistente o costruenda.  
Le quote riferite al piano di campagna o a caposaldo fissato nello schema di terreno devono indicare l'altezza libera dei singoli piani, lo spessore dei solai, le quote altimetriche di tutti i piani di calpestio o dei piani di imposta riferite al piano di elevazione, l'altezza di eventuali recinzioni sia verso gli spazi pubblici che quelli privati.
  - 10) Disegni in scala almeno 1:100 di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimento degli edifici confinanti al terreno ed alle sue eventuali modifiche. I prospetti devono riportare le indicazioni in scala delle aperture e degli infissi, dei materiali impiegati, degli spazi per insegne, eventuali zoccolature o pluviali in vista, dei volumi tecnici.
  - 11) Piante, sezioni e prospetti di particolari costruttivi disegnati nella scala più opportuna con l'indicazione dei materiali usati, del loro trattamento e colore.
  - 12) Documentazione sulle destinazioni d'uso, sulle attività e sugli impianti industriali o commerciali o agricoli, per i quali anche accurati disegni non chiariscono i rapporti con l'ambiente esterno e le caratteristiche funzionali.
  - 13) Disegni in scala 1:100 indicanti con compitura gialla le parti da bianca le parti da conservare. In caso di strutture da sostituire demolire, con compitura rossa le parti da costruire, con compitura queste devono essere indicate con opportuno retino. I prospetti di opere esistenti e quelli di opere progettate devono essere disegnati nella solita scala e con la solita grafia.
  - 14) Schemi degli impianti idraulici e igienico-sanitari, delle fognature domestiche e delle canalizzazioni per lo smaltimento delle acque nere e bianche disegnati sulla planimetria di cui al punto 8.
  - 15) Elenco degli elaborati firmato dal progettista abilitato per legge.
  - 16) Dimostrazione della corrispondenza del progetto ai parametri urbanistici ed edilizi.
  - 17) Parere igienico-sanitario rilasciato dall'Unità Sanitaria Locale competente
  - 18) Documentazione relativa alla Legge n. 46/90 e o dichiarazione del progettista e del proprietario di esonero, in quanto intervento non rientrante fra quelli previsti dall'rt.4 del Regolamento di Attuazione della suddetta Legge n.46/90.

- 19) Dichiarazione della proprietà e del progettista, resa in carta semplice attestante che la rappresentazione dello stato attuale indicato nel progetto, è nella condizione di conformità dal punto di vista urbanistico-edilizio, l'esistenza di eventuali condoni pendenti sull'immobile e gli estremi dell'ultima pratica edilizia che ha interessato l'immobile.
- 20) Documentazione relativa alla Legge n.13/89, costituita dalla dichiarazione di conformità del progettista e del proprietario, nonché della relazione tecnica redatta su appositi stampati forniti dall'Ufficio scrivente ed elaborati grafici illustranti in dettaglio i particolari del bagno, disimpegni e l'accessibilità esterna.
- 21) Perizia attestante il presunto costo dell'intervento, per gli interventi onerosi.
- 22) Scheda ISTAT opere edilizie debitamente compilata.

La documentazione di cui sopra è richiesta anche per varianti di progetti già approvati, consentendo di far riferimento a documenti già esistenti e validi nella pratica del progetto a cui si riferisce la variante, eccettuate le parti grafiche.

L'Amministrazione Comunale si riserva di chiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore nonché ulteriori disegni, fotografie, plastici, che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata qualora risultassero dalla documentazione presentata carenze di lettura.

Nei progetti di nuova costruzione si assumono convenzionalmente le seguenti misure là dove non espressamente indicate dal progettista:

- 1) Spessore dei muri perimetrali : 30 cm
- 2) Spessore dei solai: 30 cm
- 3) Spessore del tetto piano praticabile e non : 40 cm
- 4) Spessore del tetto inclinato: 30 cm
- 5) Spessore dei tramezzi interni : 10 cm.

B) A corredo della domanda di autorizzazione dovranno essere presentati i seguenti elaborati:

- 1) Per gli interventi di coltivazione di cave e torbiere oltre alla documentazione di cui al precedente punto A quella specifica richiesta dalle leggi vigenti in materia.
- 2) Per le opere relative ai punti 1,3,4,6,7,9 e 10 del precedente art.4, la documentazione seguente:

- 1) Corografia con individuazione dell'opera in scala 1: 2000 o 1:5000
- 2) Documentazione fotografica dei luoghi
- 3) Piante sezioni prospetti in scala non inferiore 1:100 ove occorrono
- 4) Elaborati firmati dal progettista abilitato, ove occorra
- 5) Rappresentazione grafica altimetrica dello stato dei luoghi in scala opportuna

C) Per le opere relative al punto 8 del precedente art. 4 la documentazione seguente:

- 1) Documentazione fotografica dei luoghi

Per tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione in quanto di natura limitata o parziale rispetto alla somma degli interventi autorizzabili o anche in riferimento a disposizioni legislative di valore gerarchico superiore che dovessero escludere alcune modalità la documentazione da presentare a corredo della domanda sarà quella indicata negli appositi modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale.

## ART.10 - LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione è richiesta dal proprietario dell'area o chi abbia titolo.

Costituisce, ad esempio, titolo qualificato in alternativa al diritto di proprietà:

- 1) Beneficiario
- 2) Superficiario (Art. 952 primo comma Codice Civile) limitatamente al soprasuolo con inclusione della sola opera di fonazione.
- 3) Assegnatario di terre incolte.
- 4) Titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo limitatamente all'oggetto della servitù.
- 5) Concessionario di miniere o di beni demaniali.
- 6) Usufruttuario limitatamente alla destinazione del bene che costituisce il diritto di usufrutto.
- 7) 'Titolare del diritto reale di abitazione (a norma dell'art. 35, 11° comma Legge 865/1971).
- 8) Assegnatario di alloggi di Edilizia Economica e popolare.
- 9) Enfiteuta.
- 10) Locatario limitatamente ai casi di somma urgenza previsti dall'art. 157 del Codice Civile.
- 11) Imprenditore agricolo a titolo principale.
- 12) Titolare di ogni altra situazione giuridica che legittimi l'esercizio di attività connesse a trasformazioni urbanistiche ed edilizie, ovvero soggetti che per sentenza, negozi giuridici, provvedimenti amministrativi abbiano titolo alla richiesta di interventi connessi all'esercizio del titolo posseduto

La concessione o autorizzazione è intestata e valida esclusivamente per colui che ne ha fatto richiesta,

Può essere variata l'intestazione della concessione o autorizzazione senza che questo comporti contributo concessorio salvo i casi previsti dalla Legge, su richiesta degli aventi causa una volta accertata la legittimità. La variazione di intestazione non modifica termini di validità e decadenza previsti per la concessione e autorizzazione originaria.

Il nuovo intestatario della Concessione o Autorizzazione è obbligato ad assumere espressamente gli impegni già sottoscritti dal titolare originario della concessione o autorizzazione.

Alla disciplina del presente articolo sono soggetti anche gli interventi effettuati mediante DIA e Art.26 ex Legge n. 47/85.

## ART. 11 - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

La funzione di Responsabile del Procedimento è assunta, in assenza di specifica determinazione da parte del Dirigente del Settore competente, da colui che è preposto alla responsabilità della Sezione Edilizia Privata.

Alcune specifiche materie sono rinviate alla competenza di altri Settori:

- 1) Settore Affari Generali per quanto attiene alla Pubblicità e Affissioni e al relativo Regolamento, per il quale il Settore Assetto del Territorio interviene con propri pareri circa le materie dell'art. 2 del medesimo Regolamento C.C. n. 211 del 29.9.94.
- 2) Settore LL.PP. per quanto attiene alla competenza specifica delle strade, impiantistica tecnologica e gli allacciamenti fognari di cui cura espressamente i rapporti con gli enti erogatori dei servizi e in generale per l'espressione di propri pareri nelle materie indicate, generalmente definite opere di



urbanizzazione primaria, o qualora siano coinvolte opere di proprietà comunale, nei tempi richiesti dal Presente Regolamento.

Il Responsabile del procedimento nella materia edilizia avrà cura di acquisire i pareri di competenza di altri Settori e servizi entro i termini stabiliti per la proposta motivata qualora si rendano necessari ai fini del provvedimento abilitativo.

Sono comunque indispensabili nel caso di procedimenti relativi a opere di urbanizzazione primaria il parere del Settore LL.PP. e quello contestuale LL.PP. e VV.UU. nel caso di nuovi o modifiche agli esistenti passi carrabili e ai casi di viabilità.

#### ART.12 - PROCEDURE DI ACCESSO

Il diritto di accesso agli atti è soggetto a limitazioni, esecuzioni e a differimento nelle ipotesi previste dall'art. 24, commi 2 e 6 della 241/1990 e al relativo Regolamento Comunale in vigore. Sono comunque sottratti al diritto di accesso i seguenti documenti:

- 1) Progetti di edifici adibiti ad installazioni militari e ad aziende a rischio di incidente rilevante;
- 2) Progetti di edifici destinati all'esercizio di attività creditizia;
- 3) Denunce esposti, verbali di accertamento relativi a violazioni soggette a comunicazione di notizia di reato all'autorità giudiziaria in quanto coperti da segreto istruttorio fino all'emanazione dei provvedimenti definitivi.

Gli atti relativi alle pratiche edilizie sono a disposizione dei consiglieri comunali secondo le modalità stabilite dallo specifico regolamento.

La diffusione di dati sensibili è soggetta alle limitazioni di legge.

#### ART.13 - PROCEDURE PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Dalla data di presentazione dell'istanza risultante dal protocollo generale del Comune il responsabile del procedimento amministrativo ha sessanta giorni di tempo per verificare la rispondenza della richiesta alle norme del presente R.E. e la corrispondenza con gli strumenti urbanistici.

Entro tale periodo il responsabile del procedimento amministrativo deve acquisire tutti gli elementi utili per esprimere il proprio parere motivato, compresa l'acquisizione di pareri di altri uffici competenti interni all'Amministrazione Comunale che hanno a disposizione venti giorni di tempo, scaduto il quale si intende dato favorevolmente.

In casi complessi il Dirigente convoca la Conferenza dei Servizi.

Il responsabile del procedimento richiede la documentazione integrativa entro 15 quindici giorni dalla data di presentazione dell'istanza. In tal caso i sessanta giorni a disposizione decorrono dalla data di presentazione delle integrazioni che non possono protrarsi oltre 6 (sei) mesi dalla richiesta a pena di decadenza dell'istanza, se dipendenti dalla volontà del richiedente.

Entro i sessanta giorni dall'istanza o dalla data di presentazione delle integrazioni il Responsabile del procedimento acquisisce il parere della Commissione Edilizia o della Commissione Edilizia Integrata.

Entro i successivi 10 (dieci) giorni il Responsabile del procedimento deposita la propria proposta motivata in ordine all'istanza.

L'organo competente assume le proprie determinazioni entro i successivi 15 (quindici) giorni. In caso affermativo, oltre alle proprie determinazioni, comunicherà al richiedente gli ulteriori adempimenti e i tempi entro cui adempirvi al fine del

rilascio della concessione o autorizzazione. In caso di inadempienza protrattasi oltre sei mesi la determinazione di accoglimento si intende decaduta.

Decorso tutti i termini di cui sopra senza che il richiedente abbia ricevuto le determinazioni dell'autorità può procedere secondo i termini di legge.

Le determinazioni di cui sopra conterranno gli estremi dei pareri assunti nel corso del procedimento.

La concessione è rilasciata al richiedente unitamente a copia dei disegni ed allegati approvati debitamente vistati dal Dirigente del Settore competente, dopo che questi ha adempiuto a quanto richiestogli nella comunicazione di accoglimento dell'istanza.

Dell'avvenuto rilascio della concessione viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, con l'indicazione del concessionario e della località nella quale l'opera deve essere eseguita. Chiunque, previa richiesta motivata, può prendere visione presso gli Uffici comunali della concessione, della domanda conseguentemente alla quale è stata rilasciata, della documentazione a corredo della domanda e di tutti i pareri ad essa relativi, salvo notizie riguardanti dati personali.

Il rilascio della concessione non esonera il concessionario dall'obbligo di attenersi alle leggi e regolamenti in materia sotto la propria responsabilità e fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi.

Il rilascio della concessione resta comunque subordinato alle disposizioni legislative in materia.

Chiunque può ricorrere contro il rilascio di concessioni edilizie o autorizzazioni che ritenga in contrasto con le disposizioni di legge, degli strumenti urbanistici e dei regolamenti vigenti, entro 60 (sessanta) giorni dal loro rilascio nei modi e nelle forme previste dalla normativa in vigore.

Di ciascuna concessione o autorizzazione rilasciata viene conservata copia completa in perpetuo nell'apposito archivio comunale dell'edilizia sotto la tutela del responsabile del servizio, come gli interventi soggetti a DIA, quelli ex Art.26 L.n.47/85 e gli interventi di cui all'art. 31 L.457/1978, secondo apposite sezioni.

#### ART.14 - PROCEDURA PER L'ESAME DEI PROGETTI E PARERI

Le domande di concessione e autorizzazione vengono esaminate seguendo l'ordine cronologico di presentazione e dotate di tutta la documentazione richiesta dal Responsabile del procedimento in ordine al presente Regolamento e in relazione al tipo di intervento.

Hanno titolo di priorità le sanatorie edilizie e le varianti in corso d'opera.

Il parere della C.E. e della C.E.I. è acquisito agli atti entro i termini a disposizione del responsabile del procedimento.

La C.E. o la C.E.I. possono proporre la determinazione di sospendere solo nei casi in cui manchino nell'istanza elementi sostanziali di valutazione quali a titolo indicativo si enunciano:

- a) discordanze negli elaborati di progetto
- b) insufficienza di rappresentazione;

comunque tali da non costituire motivo di proposta di diniego dell'istanza o, nei casi di particolare rilevanza, che richiedono più di una seduta di valutazione.

Nei casi di particolare rilevanza l'ordine cronologico d'esame può essere invertito o modificato su proposta motivata del presidente da trasciversi sui verbali di seduta.

Nel caso in cui l'organo competente assume la determinazione di sospendere, la sospensione vale fino al momento in cui non siano rimosse le cause che l'hanno motivata e la pratica avrà ordine di priorità.

#### ART.15 - LA CONCESSIONE

- 1) La concessione edilizia ha validità triennale entro cui l'opera deve essere ultimata. La validità della concessione decade nel caso in cui le opere non

siano iniziate entro un anno dal suo rilascio ed ultimate entro tre anni dalla stessa data.

- 2) Il Comune può prorogare la scadenza dell'ultimazione dei lavori per giustificati motivi indipendenti dalla volontà del concessionario purché la proroga venga richiesta entro i termini di validità della concessione.
- 3) Generalmente nel caso di concessione convenzionata, la convenzione non può avere durata maggiore della concessione, ove non altrimenti espresso.
- 4) Il Comune può determinare la durata della concessione edilizia per un periodo superiore ai 3 (tre) anni qualora questioni tecniche o la complessità dell'intervento lo giustificino.
- 5) La Concessione Edilizia è onerosa, salvo i casi di gratuità previsti dalla legge. L'importo degli oneri è contenuto in apposite tabelle allegate al provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale, soggetto annualmente ad un aggiornamento secondo le disposizioni regionali.
- 6) Il pagamento di detti oneri può essere rateizzato in non più di 4 (quattro) rate semestrali di cui una da versare all'atto del rilascio della concessione. In caso di rateizzazione il concessionario produrrà apposita garanzia a copertura integrale degli oneri dovuti con apposita clausola d'impiego a coprire eventuali costi aggiuntivi nel caso di mancato versamento nei termini.
- 7) Il pagamento del contributo sul costo di costruzione può essere rateizzato in non più di 2 (due) rate di cui una nella misura del 50% da versare all'atto del ritiro della concessione, e la seconda non oltre 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori con le medesime garanzie di cui al punto 6) e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità.

Il modello di Concessione Edilizia è unico per tutte.

Sarà cura dell'Ufficio stralciare le parti non pertinenti al caso.

Il modello dovrà comunque contenere:

- 1) estremi dell'istanza di concessione
- 2) nominativo del richiedente con relativa residenza anagrafica o sede legale e il Codice Fiscale
- 3) il numero di pratica edilizia per l'archiviazione
- 4) l'oggetto specifico della concessione e luogo dell'intervento
- 5) estremi delle determinazioni dell'autorità
- 6) numero progressivo di concessione e data del rilascio
- 7) l'avvenuto adempimento di condizioni specifiche: atti d'obbligo, convenzioni, ecc....
- 8) particolari prescrizioni di condizioni speciali
- 9) la condizione generale che la concessione è rilasciata salvo e impregiudicati i diritti di terzi.
- 10) Il termine di inizio e ultimazione dei lavori
- 11) Il soddisfacimento dei requisiti relativi al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del costo di costruzione o i relativi termini di rateizzazione
- 12) La firma dell'autorità competente
- 13) La firma del concessionario
- 14) L'elenco dei documenti allegati che ne costituiscono parte integrante.

La notifica al concessionario del rilascio della concessione può avvenire anche mediante servizio postale con R.A.R. entro 6 (sei) mesi dal rilascio qualora il concessionario non abbia provveduto a ritirarla.

La firma dell'organo competente sulla concessione è apposta anche sugli elaborati che la compongono unitamente al numero progressivo di concessione e relativa data di rilascio. Copia fedele di detti atti è conservata in archivio.

## ART. 16 - PROCEDURA PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONI

Si adottano le stesse procedure per il rilascio delle concessioni nel caso di richieste di autorizzazione da sottoporre al parere della C.E o C.E.I.

Nei casi in cui il parere C.E. o C.E.I. non è richiesto il responsabile del procedimento ha 40 (quaranta) giorni di tempo per formulare una proposta motivata.

Nei successivi 20 (venti) giorni l'autorità assume le proprie determinazioni.

Delle determinazioni dell'autorità è data comunicazione all'interessato procedendo secondo le modalità stabilite per le concessioni.

L'autorizzazione ha validità di 1 (un) anno entro cui devono essere ultimati i lavori e dovrà contenere:

- a) l'istanza di protocollo cui si riferisce
- b) il nominativo del richiedente
- c) l'oggetto
- d) estremi della determinazione del Dirigente nei casi in cui l'autorizzazione segue a ulteriori adempimenti;
- e) numero progressivo e data del rilascio
- f) eventuali condizioni e prescrizioni cui è sottoposta
- g) gli estremi dei versamenti ed i termini di scadenza di quelli da effettuare in caso di onerosità
- h) la firma per accettazione dell'atto da parte del richiedente

Le procedure relative alle autorizzazioni alla coltivazione di cave e torbiere sono stabilite dalle leggi in vigore.

Copia fedele degli elaborati sottoscritti dal Dirigente costituenti l'autorizzazione è conservata agli atti d'ufficio.

#### ART. 17 - VARIANTI

Nel corso di validità delle concessioni o autorizzazioni sono ammesse varianti.

Nel caso di variazioni essenziali l'istanza è soggetta alla stessa procedura del progetto originario fatta salva la priorità rispetto all'ordine cronologico delle istanze.

Nel caso di varianti che non incidono sul volume, sull'ingombro, sull'altezza dell'edificio, sulle distanze, senza cambio di destinazione d'uso, che non modificano la categoria d'intervento edilizio, non alterano la sagoma dell'edificio e non contrastano con le prescrizioni della concessione si può procedere mediante DIA.

Non sono ammesse varianti alle opere concessionate o autorizzate nei seguenti casi:

- 1) traslazione delle opere sul terreno o variante ubicativa
- 2) rielaborazione completa del progetto a rappresentare un organismo del tutto diverso da quello concessionato o autorizzato.

In questi casi il concessionario deve procedere alla richiesta di nuova concessione o autorizzazione.

La concessione di variante prende il numero progressivo del registro delle concessioni e l'intestazione: "Variante alla Concessione Edilizia n. del " e progressivamente se si tratta di variante n.1, n.2, ecc.....

Il concessionario può produrre una variante finale che allega alla richiesta di abitabilità o agibilità che non riguardi l'aspetto esteriore dell'edificio, non incida sugli aspetti igienico sanitari, non modifichi i parametri urbanistico edilizi dell'edificio senza variazioni della destinazione d'uso limitatamente alle variazioni di distribuzione interna alle singole unità immobiliari e comunque non costituenti variazioni essenziali.

## PARTE TERZA

### DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

#### ART. 18 - OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)

Il parere della Commissione Edilizia è obbligatorio ma non vincolante per l'A.C. nei seguenti casi:

- a) tutte le opere indicate ai punti 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 del precedente art.3
- b) tutte le opere indicate ai punti 2, 5 e 7 del precedente art.4

#### ART. 19 - OPERE SOGGETTE AL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA (C.E.I.)

Tutte le opere ricadenti nelle zone sottoposte ai vincoli della Legge 29.6.1939 n. 1497 e della Legge 8.8.1985 n.431 sono sottoposte al parere della Commissione Edilizia Integrata che assume funzioni di organo consultivo ai fini del rilascio delle autorizzazioni ex art. 7 della Legge n.1497/ 1939 in tema di valori paesaggistico ambientali.

Il parere C.E.I. è espresso nelle materie e secondo le modalità indicate nella legge regionale istitutiva.

#### ART. 20 - OPERE NON SOGGETTE AL PARERE DELLA C.E. O DELLA C.E.I.

Ad eccezione degli interventi soggetti a DIA, tutte le opere non ricomprese nei precedenti art.18 e 19 sono soggette al solo parere del Responsabile del procedimento.

Sulla base di detto parere l'autorità competente rilascia la concessione o l'autorizzazione.

Le procedure per tali opere sono abbreviate ed il rilascio dei provvedimenti abilitativi all'intervento richiesto dovrà avvenire entro trenta giorni dall'istanza o dal deposito di eventuali elementi integrativi richiesti.

Se alla scadenza di tale termine l'autorità competente non provvede si procede secondo le disposizioni legislative vigenti in materia.

## ART. 21 - COMPITI DELLA C.E. E DELLA C.E.I.

Pur rientrando nel procedimento amministrativo il parere della C.E. così come quello della C.E.I. sarà espresso in conformità al presente regolamento con funzione autonoma e separata.

Ogni parere sarà ampiamente motivato anche in ordine ad eventuali deficienze istruttorie o di studio riscontrate nei progetti a loro sottoposti.

E' compito della C.E. esprimere valutazioni sul carattere artistico e di decoro degli interventi nel rispetto della libertà della composizione avendo cura che risultino esteticamente intonati alla località e all'ambiente in cui dovranno inserirsi, con particolare riguardo ai luoghi di importanza storica ed artistica ed alla prossimità di edifici od aree a carattere monumentale.

La C.E.I. oltre a ricomprendere in parte alcuni compiti della C.E. avrà cura di esprimere pareri sugli inserimenti paesaggistici ed ambientali degli interventi.

Il parere della C.E. e quello della C.E.I. sono consultivi e non costituiscono presunzione del rilascio della concessione che è riservato esclusivamente all'organo competente una volta assunte le proprie determinazioni di accoglimento.

Qualora esso intenda dissentire dal parere della C.E. e della C.E.I. il relativo provvedimento dovrà essere motivato.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere alla C.E. o alla C.E.I. pareri consultivi in merito a particolari istanze che richiedono più ampie considerazioni e valutazioni di quelle iscritte al precedente art.20.

## ART. 22 - FORMAZIONE E NOMINA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia è composta:

- a) Assessore delegato in materia con funzioni di Presidente senza diritto di voto.
- b) Dirigente del Settore Assetto e Gestione del Territorio senza diritto di voto.
- c) da un architetto, un ingegnere, un geologo, un geometra su una terna di nominativi proposta da ciascun Ordine Professionale
- d) dal Comandante Provinciale dei VV.FF. o suo delegato.

I Commissari a), b) e d) sono membri di diritto mentre i commissari di cui alla lettera c) sono nominati dall'organo competente sulla base di curriculum professionali in cui sia prevalente l'attività nel campo urbanistico edilizio.

La Commissione Edilizia Integrata è composta oltre che dai membri della C.E. dai seguenti tre membri esperti in materia paesaggistico-ambientale:

- e) geologo iscritto all'ordine professionale da almeno 5 anni
- f) agronomo iscritto all'ordine professionale da almeno 5 anni con particolari esperienze nel campo boschivo forestale
- g) un esperto in una delle materie storiche, artistiche, architettoniche, ambientali, paesaggistiche e urbanistiche, secondo i requisiti richiesti dalla L.R. istitutiva.

I membri della CEI sono nominati dall'organo competente.

I membri della C.E. restano in carica per tutto il periodo di legislatura e il provvedimento di nomina è assunto entro due mesi dall'insediamento della nuova amministrazione che dichiara la decadenza della precedente.

I membri della C.E. possono essere sostituiti nel corso della loro carica con provvedimento motivato mentre si ha decadenza dall'incarico se un membro non partecipa ingiustificatamente per tre volte consecutive alle sedute della Commissione.

La decadenza dei membri della CEI è stabilita dalla legge regionale istitutiva.

La decadenza dei membri della CEI è stabilita dalla legge regionale istitutiva.

#### ART. 23 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA E DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

La Commissione Edilizia normalmente si riunisce una volta ogni mese e straordinariamente ogni qualvolta il Presidente lo ritenga opportuno.

La Commissione Edilizia Integrata è convocata per esprimersi su interventi ricadenti in aree sottoposte ai vincoli delle Leggi n. 1497/1939 e n. 431/1985.

Ad ogni seduta è allegato un ordine del giorno distinto per interventi richiedenti il parere della C.E.I. e della C.E. accompagnato dal parere del responsabile del procedimento.

Ogni seduta viene verbalizzata su apposito registro o immediatamente memorizzata su PC da un funzionario verbalizzante designato dal Dirigente scelto tra il personale del servizio preposto con funzioni di segretario.

Il responsabile del procedimento riferisce sui progetti sottoposti al parere della C.E. e C.E.I.

Il verbale della seduta viene sottoscritto in calce dai Commissari e dal Presidente e dal Segretario e viene rilasciata copia a ciascun membro.

Ad ogni apertura di seduta dovrà essere verbalizzato colui che assume le funzioni di Presidente, del segretario verbalizzante e i presenti. In assenza del Presidente designato assume tale funzione il Dirigente.

Per la validità delle ordinanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri (almeno quattro) tra i quali il Presidente.

Per la C.E.I., la validità delle sue adunanze deve intervenire almeno la metà più uno dei membri di cui alle lettere a), b), c), d), (almeno sei) fra i quali il Presidente e almeno due dei tre membri di cui alle lettere e), f), g) del precedente articolo 22.

I pareri sono espressi a maggioranza di voti.

Quando la Commissione debba trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare la sua condizione o astenersi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio del progetto.

Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere dato atto nel verbale.

Il verbale della C.E. e della C.E.I. deve essere conservato agli atti d'ufficio e deve riportare gli estremi della pratica cui si riferisce così come ogni istanza deve essere accompagnata dal parere della C.E. e C.E.I. e la seduta o le sedute cui si riferisce.

La Commissione può invitare, quando lo ritiene necessario, il progettista redattore del progetto in esame per fornire maggiori delucidazioni e chiarimenti compatibilmente coi termini del procedimento.

La Commissione può effettuare sopralluoghi o richiedere che questi siano eseguiti dall'Ufficio Edilizia Privata.

Sulle richieste della C.E. e della C.E.I. messe a verbale decide il Presidente.

Il rimborso di partecipazione alla C.E. e alla C.E.I. è regolamentato da altri provvedimenti della Amministrazione Comunale.

Le sedute delle Commissioni sono pubbliche.

## PARTE QUARTA

### DISPOSIZIONI SULLA LOTTIZZAZIONE

#### ART. 24 - PIANI DI LOTTIZZAZIONE DOCUMENTI A CORREDO

Qualora uno o più proprietari di un'area intendano lottizzarla devono farne domanda in carta legale al Sindaco. Se l'area da lottizzare appartiene a più proprietari essi devono unire alla domanda atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione:

- 1) Estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento (rilascio in data non anteriore a sei mesi ) con tutte le indicazioni atte ad individuare le ditte comprese, le località e certificato catastale dei terreni.
- 2) Planimetria allo stato di fatto in scala 1:500 con l'indicazione delle proprietà confinanti delle curve di livello per ogni dislivello altimetrico di 1 metro e delle quote planimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, ecc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato della zona.
- 3) Mappa della zona in scala 1:500 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati.
- 4) Piano di azionamento con l'indicazione delle aree da cedere al Comune per servizi ed attrezzature di pubblico interesse, disegnato su mappa catastale.
- 5) Schemi planimetrici di progetto in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, acquedotto, rete di illuminazione, distribuzione dell'energia elettrica e del gas per uso domestico, spazio di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti.
- 6) Planimetria 1:500 indicante fra l'altro la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati da realizzare con le relative altezze e volumetria e l'indicazione della loro destinazione d'uso.
- 7) Piano di viabilità con l'indicazione dei vari tipi di strade (veicolari, pedonali, ciclabili e le aree di sosta (pubbliche e private).
- 8) Relazione generale dettagliata per tutto il piano di lottizzazione contenente:
  - a) L'impostazione urbanistica del progetto nonché dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico.
  - b) Le caratteristiche dei tipi edilizi , le prescrizioni architettoniche ed i dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi,
  - c) La tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati: la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso, il volume, il rapporto di copertura di ogni singolo lotto e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.
  - d) Le norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento, sui tipi di recinzione, sulle essenze arboree da impiantare nelle aree verdi ecc.
  - e) Lo stralcio delle norme urbanistico edilizie che rendono conforme la lottizzazione al PRG.



- 9) Schema di convenzione.
- 10) Le eventuali fotografie dell'ambiente e/o plastici laddove necessari o richiesti dall'Amministrazione Comunale.
- 11) Computi metrici estimativi delle opere di urbanizzazione da realizzare. I documenti a corredo devono essere presentati in 5 (cinque) copie e firmati dal proprietario (i) e dai tecnici (Ingegneri o Architetti iscritti ai rispettivi albi professionali) che li hanno redatti.

#### ART. 25 - PROCEDURA PER L'AUTORIZZAZIONE ALLA LOTTIZZAZIONE

Ad integrazione di quanto stabilito dalle NTA del PRG valgono le seguenti disposizioni.

Il progetto di lottizzazione completo in ogni sua parte unitamente a tutti i pareri necessari viene sottoposto da parte del responsabile del procedimento entro 120 (centoventi) giorni dalla data di presentazione alla prima seduta utile successiva del Consiglio Comunale, unitamente allo schema di convenzione.

I 120 (centoventi) giorni a disposizione per l'istruttoria decorrono dalle eventuali integrazioni fornite dall'interessato dietro richiesta del responsabile del procedimento.

La sospensione ha validità anche nel caso debbano essere acquisiti pareri esterni all'Amministrazione non prodotti dall'interessato.

Il provvedimento consiliare di approvazione viene comunicato agli interessati che hanno il termine perentorio di 120 (centoventi) giorni di tempo per produrre le progettazioni esecutive delle opere di urbanizzazione e di quelle eventuali opere a scomputo che lo schema di convenzione abbia previsto. Tali opere complete di computo metrico estimativo dell'elenco prezzi unitari, dell'analisi prezzi e del capitolato speciale e delle specifiche tecniche devono essere approvate dalla G.M. Nella convenzione devono essere riportati gli estremi dei provvedimenti di approvazione.

Decorso un anno dalla comunicazione del responsabile del procedimento agli interessati del provvedimento consiliare di approvazione della lottizzazione senza che sia stata stipulata la convenzione, il progetto di lottizzazione decade, salvo eventuali ritardi di organi diversi dall'Amm.ne Com.le.

Stipulata la convenzione, registrata e trascritta, entro i 30 (trenta) giorni successivi l'organo competente procede al rilascio delle concessioni edilizie delle opere di urbanizzazione previste. La convenzione può regolare tempi di attuazione diversi per fasi e stralci delle opere di urbanizzazione e le concessioni saranno rilasciate relativamente a ciascuna fase o stralcio.

Di norma la durata della convenzione è decennale entro cui vanno completate tutte le opere previste dal piano di lottizzazione.

La convenzione può regolare tempi e modi di rilascio delle concessioni edilizie relative alle opere private previste dal piano di lottizzazione anche nei casi in cui non siano del tutto eseguite le opere di urbanizzazione.

Le concessioni edilizie relative alle opere private devono essere richieste entro i termini di validità della convenzione.

Nessun edificio è agibile senza che siano completate, collaudate e funzionanti le opere di urbanizzazione primaria.

Responsabile del procedimento e dei rapporti convenzionali è individuato nel Dirigente del Settore Assetto del Territorio salvo da lui diversamente disposto.

#### ART. 26 - VARIANTI AI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Per le varianti sostanziali ai piani di lottizzazione si procede secondo le modalità stabilite all'art.22.

Costituisce variante sostanziale:

- 1) la totale modifica distributiva delle consistenze previste nel PdL anche se formulata nel rispetto delle quantità assentite;
- 2) la modifica anche di uno solo dei parametri standards previsti dal progetto originario.

Non costituisce variante sostanziale per la quale è sufficiente la presa d'atto del Consiglio Comunale ad integrazione degli elaborati della convenzione:

- 1) la modifica delle tipologie edilizie anche per consistenze parziali del comparto
- 2) gli aggiustamenti dei confini in adeguamento a situazioni di fatto o derivanti dalla esecuzione delle opere.

Non costituiscono varianti al PdL le modifiche da introdurre relative ad approfondimenti della progettazione esecutiva delle opere.

I tempi necessari alle procedure di approvazione delle varianti non incidono sulla durata della convenzione.

## ART. 27 - CONTENUTI DELLA CONVENZIONE

Ad integrazione di quanto previsto dalle disposizioni legislative in materia e dalle NTA del PRG le convenzioni contengono:

- 1) l'obbligo che la realizzazione, la messa in funzione ed il collaudo delle OO.UU. primaria precede il rilascio dei certificati di agibilità e abitabilità
- 2) i tempi ed i modi di cessione delle aree e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria
- 3) la durata
- 4) le sanzioni a carico del lottizzante
- 5) eventuali monetizzazioni in luogo di cessioni di aree. Tali monetizzazioni non possono riguardare le cessioni relative alle opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici
- 6) Eventuali rapporti contrattuali di gestione e mantenimento delle aree verdi.

## PARTE QUINTA

### ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

#### ART.28 - RESPONSABILITA'

Sono responsabili il proprietario, titolare della concessione o autorizzazione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, ciascuno per la parte di sua competenza, nei limiti delle leggi vigenti, dei regolamenti, delle modalità prescritte dalla concessione o autorizzazione.

#### ART. 29 - PUNTI FISSI DI ALLINEAMENTO (L) E DI QUOTA (Q)

Per le opere in cui la concessione o autorizzazione prescrive i punti fissi L e Q il direttore dei lavori è tenuto a provvedere a determinarli e a mantenerli per tutta la durata dei lavori conformemente a quelli indicati nel progetto approvato.

#### ART. 30 - INIZIO E INTERRUZIONE DEI LAVORI – DECADENZA

Per inizio dei lavori s'intende l'effettivo inizio delle opere oggetto di concessione o autorizzazione ivi ricomprendendo almeno le opere di scavo e sbancamento.

Si ha decadenza della concessione o autorizzazione qualora venga accertato il mancato inizio dei lavori entro il termine stabilito nel provvedimento abilitativo.

L'inizio dei lavori è comunicato al Comune dal Direttore dei Lavori entro le 48 ore precedenti all'effettivo inizio con l'indicazione dei punti L e Q.

In tale documentazione devono essere specificati i dati dell'impresa ed allegata la documentazione ove richiesta da leggi speciali anche nei casi ex art. 26 L. 47/1985 o Denuncia Inizio Attività ex art. 2 L. 662/1996.

La mancata comunicazione è soggetta a sanzione di cui al successivo articolo.

In particolare si provvederà al deposito della documentazione relativa a:

- 1) Il progetto dell'impianto termico e relativo calcolo d'isolamento di cui alla L. n. 10/1991
- 2) La documentazione di cui al D.M. 20.11.1987
- 3) Il deposito per le opere di cui al D.M. 9.1.1996
- 4) Il visto del Comando Provinciale VV.FF. per le opere di cui all'allegato elenco al D.M. 16.2.1982 conformemente al progetto concessionario.
- 5) Il progetto dell'impianto elettrico e relativo calcolo di protezione ex legge n.46/90 dovrà essere depositato prima del rilascio della concessione

Non si può procedere all'esecuzione della Concessione o Autorizzazione in assenza delle nomina del Direttore dei Lavori, ove prescritto per legge.

I lavori devono essere iniziati entro i termini stabiliti dall'atto di concessione di norma non inferiore ad un anno.

E' facoltà del Comune stabilire i termini di inizio dei lavori più brevi sull'atto di concessione o autorizzazione.

I lavori possono essere interrotti dal titolare purché vengano finiti entro i termini stabiliti dalla concessione o autorizzazione.

Nel periodo di interruzione il titolare e l'impresa sono tenuti alla custodia del cantiere.

E' obbligatoria l'interruzione dei lavori nel caso di ritrovamenti archeologici.

### ART. 31 - CANTIERE

Durante l'esecuzione delle opere l'impresa avrà cura di recingere il cantiere nei modi e nelle forme stabilite dalle norme sulla sicurezza dei luoghi di lavoro nelle costruzioni e alle eventuali prescrizioni impartite dal Comune sull'atto di concessione o autorizzazione.

Il Dirigente sentito l'Ufficio Tecnico Comunale può ordinare la sospensione dei lavori e l'adozione delle misure congrue qualora risultino cose o misure protettive non idonee alla salvaguardia della pubblica incolumità, segnalando il fatto agli organi competenti.

In cantiere devono essere conservati a disposizione delle autorità competenti:

- a) la concessione edilizia ed i relativi elaborati di progetto o gli atti ex art. 26 o quelli relativi al D.I.A.
- b) tutti gli altri elaborati ai sensi delle Leggi menzionate al precedente art. 27.

### ART. 32 - ESECUZIONE

Non possono essere costruiti nuovi edifici su terreni resi insalubri per il deposito di immondizie, di letame o altro materiale che abbia potuto inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto ad un suo risanamento sia superficialmente che in profondità fino a raggiungere gli strati vergini.

Si dovrà evitare nel corso delle opere di recare danno o molestie ai fabbricati vicini ed ai passanti.

Ogni operazione dovrà evitare di superare i limiti di rumorosità consentiti dalle leggi in vigore.

I materiali di risulta delle lavorazioni, demolizioni o scavi dovranno essere avviati alle discariche con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale e prodotta la relativa ricevuta o attestato al Comune al termine dei lavori.

E' vietato durante l'esecuzione delle opere deviare fossi o canali pubblici, impedire o intralciare temporaneamente il corso normale delle acque senza la preventiva autorizzazione dell'autorità competente.

Durante l'esecuzione dei lavori hanno diritto di accedere al cantiere i funzionari ed agenti comunali preposti alla vigilanza sulle costruzioni.

In caso d'impedimento l'autorità competente dispone con l'impiego della forza pubblica.

In cantiere dovranno essere conservati gli elaborati oggetto di concessione e al margine ben visibile dall'esterno dovrà essere collocato un cartello di dimensioni minime 80X120 nel quale saranno indicati con caratteri chiaramente leggibili gli estremi della concessione o autorizzazione e il nominativo del titolare della stessa, il titolo professionale e il nominativo del progettista, il nominativo e il titolo professionale del Direttore dei Lavori e il nominativo dell'assuntore o la denominazione o ragione sociale dell'impresa costruttrice, la denominazione d'uso dell'immobile.

I nominativi degli installatori degli impianti termici-idraulico-elettrici qualora sia previsto il progetto, il progettista degli impianti.

### ART. 33 - SOSPENSIONE DEI LAVORI

Sarà ordinata l'immediata sospensione dei lavori quando:

- a) le opere contravvengono le leggi, gli strumenti urbanistici vigenti, il presente Regolamento Edilizio o non sono conformi a quanto definito dalle disposizioni e modalità esecutive riportate nella concessione o autorizzazione e negli elaborati in base ai quali è stata rilasciata, ivi compreso il DIA e art. 26.
- b) il direttore dei lavori non abbia assunta l'effettiva direzione o non sia stata data comunicazione scritta dell'avvenuta sostituzione dello stesso.

c) La concessione o autorizzazione sia stata ottenuta in base a quote o elaborati grafici e descrizione del terreno non corrispondenti al vero.

Notificato l'ordine di sospensione dei lavori verranno adottati i provvedimenti definitivi nei tempi e nei modi stabiliti dalle disposizioni legislative correnti.

In caso di autonoma sospensione dei lavori da parte del Concessionario il DD.LL. ha l'obbligo di comunicarla al Comune entro le 48 ore successive così come comunicherà la ripresa dei lavori.

La sospensione dei lavori non incide sui tempi di validità della concessione

Durante la sospensione dei lavori dovrà essere garantita la custodia del cantiere.

#### ART. 34 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

La dichiarazione di ultimazione dei lavori è effettuata dal Direttore dei Lavori non oltre 48 ore dopo l'effettiva ultimazione.

Per ultimazione dei lavori si intende l'effettiva ultimazione delle opere oggetto di concessione consistenti nella completa funzionalità dell'organismo costruito.

Alla dichiarazione di ultimazione dei lavori può essere allegata la variante finale consistente nell'esatta rappresentazione dell'opera a seguito di esecuzione non rientrante nei lavori soggetti a preventiva autorizzazione.

#### ART. 35 - CERTIFICATI DI AGIBILITA' E ABITABILITA' DELL'OPERA

Si ha certificato di agibilità nei casi di edifici o impianti, siano essi precari o non, idonei allo svolgimento di attività da parte dell'uomo esclusi gli uffici.

Si ha certificato di abitabilità in tutti i casi in cui è prevista l'attività di risiedere e/o pernottare, compresa l'attività di lavoro in uffici, con l'esclusione delle tende da campeggio, roulotte e caravan.

Il certificato di agibilità e abitabilità è rilasciato dall'Organo competente secondo le modalità stabilite dalle disposizioni legislative vigenti previa comunicazione del concessionario contenente:

- la dichiarazione del Direttore dei Lavori, sotto la propria responsabilità sulla conformità dell'opera al progetto approvato conformemente ai requisiti di cui ai successivi art.42 e 43;
- l'attestazione di accampamento dell'immobile;
- i collaudi previsti dalle disposizioni legislative in materia;
- eventuale variante finale.

L'agibilità o l'abitabilità dell'opera non presuppongono l'esercizio dell'attività qualora questa sia sottoposta ad ulteriori verifiche e al rilascio di apposite licenze.

Negli edifici in cui è previsto un ascensore in ottemperanza a disposizioni normative, la loro abitabilità o agibilità non può essere dichiarata se non previo collaudo dell'impianto.

Ai fini della verifica dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile è disposta una verifica a campione sulle richieste pervenute mediante sorteggio da effettuarsi da parte della Commissione Edilizia in ogni sua seduta di un numero non inferiore al 10% delle richieste arrotondata all'unità superiore.

In caso di mancanza di richieste comunicata dal responsabile del procedimento si darà atto nel verbale di seduta.

Ai fini della dichiarazione di agibilità o abitabilità la funzionalità tecnica, igienico-sanitaria e di sicurezza precede la relativa certificazione.

Agli effetti anagrafici l'apposizione di numeri civici precede la dichiarazione di agibilità o abitabilità dell'edificio.

Nessuno può usare o abitare l'edificio senza la preventiva certificazione di agibilità o abitabilità comprese le opere pubbliche.

Sono soggette al controllo obbligatorio le richieste di abitabilità e agibilità relative a:

- 1) Concessioni convenzionate
- 2) Concessioni subordinate a strumenti urbanistici attuativi convenzionati.

Per tutte le attività per le quali il controllo sanitario è obbligatorio il certificato di agibilità è rilasciato previa acquisizione del parere favorevole dell'USL competente. Il certificato di agibilità o abitabilità è richiesto per tutte le nuove costruzioni e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente limitatamente agli interventi di ristrutturazione di categoria D2 e D3.

In sede di verifica della conformità dell'opera al progetto concesso è ammessa una tolleranza nelle dimensioni finali dell'opera nella misura del +/- 1% fino ad un massimo di 10 cm.

Entro trenta giorni dal rilascio della certificazione di abitabilità o agibilità l'ufficio edilizia privata ne dà comunicazione all'ufficio tributi coi dati relativi di indirizzo e numero civico, il numero delle unità immobiliari e la superficie ~~utile~~ di ciascuna.

## PARTE SESTA

### ESTERNO DEI FABBRICATI

#### ART. 36 - DECORO DEGLI EDIFICI

1) Ogni manufatto deve presentare in ogni fronte un aspetto architettonico decoroso, appropriato ai valori ambientali, storici, paesaggistici della località in cui sorge. Nella presentazione dei progetti dovranno essere evidenziati i criteri di carattere architettonico, tecnologico, di scelta del materiale, di decorazioni, di tinteggiature, che tendono ad armonizzare il manufatto con gli edifici circostanti, con le caratteristiche predominanti del tessuto urbano o dell'ambiente agricolo. Ciò vale anche per la recinzione e l'arredo della parte del lotto scoperta, in modo tale da conservare un carattere unitario ai vari quartieri, ed evitare stonature in ambienti monumentali o comunque caratteristici.

2) Per quanto riguarda gli interventi nei centri storici di Colognole, Nugola, Collesalveti e gli edifici vincolati ai sensi della L. n. 1089/1939 e 1497/1939 e L.R. n.59/1980 qualsiasi tipo di intervento edilizio deve rispettare le seguenti prescrizioni di carattere ordinativo.

A) gli infissi esterni devono essere obbligatoriamente in legno o altro materiale che per caratteristiche e lavorazione si inserisca idoneamente nell'ambiente (sono esclusi altri tipi quali alluminio anodizzato, tapparelle avvolgibili in plastica ecc.) Nel caso di interventi di completo rifacimento di detti infissi, questi dovranno essere delle stesse caratteristiche di quelli preesistenti e armonizzarsi con quelli degli edifici circostanti o contigui.

B) gli interventi di manutenzione o rifacimento dei tetti dovranno prevedere l'uso del manto di copertura esistente. Il cambio del manto di copertura potrà avvenire esclusivamente con la installazione dei tegoli in cotto del tipo "alla toscana".

C) la installazione di elementi di arredo urbano al fabbricato dovrà avvenire nell'assoluto rispetto delle loro caratteristiche architettoniche o storiche e dovrà comunque essere preventivamente autorizzato.

In queste zone ed edifici deve essere definita la situazione esistente dell'immobile, così come è venuta modificandosi nel tempo mediante rilievo, ricerca sistematica e produzione di documentazione storica, idonea alla identificazione dell'immobile anche mediante la reintroduzione di elementi originari, l'eliminazione di materiali in contrasto, la sostituzione con materiali pertinenti e compatibili.

Ai fini del rispetto delle normative antisismiche è preferibile la tecnica di miglioramento anziché di "adeguamento".

Non è ammessa l'introduzione della cordolatura perimetrale all'altezza della copertura né con essa l'introduzione del solaio autoportante finale qualora ciò comportasse l'eliminazione di elementi caratteristici e decorativi dell'edificio. Tutte le opere di irrigidimento meccanico delle murature che comportassero l'eliminazione di elementi decorativi costitutivi dell'edificio non sono ammesse, così pure la sostituzione di

essi con materiali di falso richiamo.

L'introduzione dell'impiantistica tecnologica deve essere effettuata nel rispetto dell'edificio evitando di introdurre elementi in contrasto con esso in particolare e con gli edifici simili in generale.

3) I volumi tecnici esterni dovranno armonizzarsi architettonicamente col resto dell'edificio.

4) Tutti gli elementi delle costruzioni comprese le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico, qualora non previsto diversamente nelle concessioni dovranno essere regolarmente intonacati. L'ufficio tecnico approverà, previa presentazione di campioni, la scelta dei colori per la tinteggiatura dei fabbricati, scelta che dovrà essere fatta in armonia con l'ambiente circostante. Le opere edilizie relative al rinnovo o al restauro di una o più facciate di un complesso architettonico, dovrà avvenire contemporaneamente, e in maniera uniforme, anche se il complesso appartiene a più proprietari. Per ragioni di decoro edilizio, può essere prescritto il rinnovo o la riduzione ad uniformità di intonacature, coloriture, stuccature, tipo e coloritura infissi, cornicioni, docce, verniciature in uno stesso edificio e degli edifici adiacenti. Quando si hanno parziali modificazioni della facciata di uno stabile, la parte nuova dovrà essere intonacata e tinteggiata in armonia con la parte vecchia. Nel caso in cui su tutta una facciata o parte di essa si voglia cambiare il materiale di rivestimento come marmi, pietre, ecc.... la scelta dovrà essere approvata dall'ufficio tecnico. Tubazioni del gas e dell'acqua, nonché i fili elettrici, non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi, realizzati in modo tale da non peggiorare i prospetti.

E' fatto divieto di lasciare gli edifici privi di tinteggiature o correntemente definite "al grezzo".

5) Nel caso di edifici in cui possono essere installati più apparecchi radio o televisioni che richiedono antenne, è obbligatorio l'uso di una unica antenna centralizzata. Nel caso di edifici con un solo prospetto fronteggiante il suolo pubblico l'antenna dovrà essere posta preferibilmente sulla parte di copertura del prospetto opposto. Per non compromettere visuali panoramiche che possono nuocere al pubblico interesse o godimento può essere disposta una nuova collocazione. Sono comunque vietate discese esterne di cavi volanti dall'antenna.

#### ART. 37 - PRESCRIZIONI VARIE

1) Non sono ammessi corpi sporgenti dell'edificio (zoccoli, bacheche, vetrine, balconi, ecc ...) su strade pubbliche prive di marciapiede con esclusione delle opere di cui al successivo art.38.

In presenza di marciapiede di larghezza non inferiore a mt. 1.00 sono ammessi aggetti con i seguenti limiti:

- a) sporgenze non superiori a cm.10
- b) balconi con aggetto non superiore alla profondità del marciapiede a partire da una altezza non inferiore a mt. 2,50 dal piano di calpestio del marciapiede.
- c) porte, gelosie, persiane che si aprono verso l'esterno ad una altezza non inferiore a mt. 2,20 dal piano di calpestio del marciapiede.

Per le situazioni preesistenti sarà valutato caso per caso in armonia col codice della strada e le caratteristiche dell'edificio.

2) I proprietari dei lotti su cui verranno fabbricate nuove costruzioni dovranno realizzare per il tratto prospiciente la pubblica via il marciapiede secondo le quote e caratteristiche prescritte dall'ufficio tecnico comunale, secondo gli allineamenti stradali e la legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Per la realizzazione dei marciapiedi da parte dei proprietari è ammesso lo scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione in assenza di specifica convenzione su perizia tecnica di parte vistata dall'ufficio tecnico comunale. Di ciò dovrà essere dato atto nel provvedimento di concessione e l'abitabilità è subordinata all'esecuzione di quanto scomputato soggetto a collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.



3) La realizzazione di passi carrabili è soggetta ad autorizzazione se non ricompresi nell'atto di concessione.

In caso di presenza di marciapiede il passo carrabile dovrà prevedere l'abbassamento di quota al piano stradale del marciapiede stesso e comunque lo sbarramento dell'accesso alla proprietà dovrà essere posto ad almeno cinque metri internamente alla proprietà. La deroga a ciò è ammessa solo in presenza di sistemi automatici di apertura e chiusura.

L'autorizzazione è rilasciata dall'ufficio tecnico comunale su parere della Polizia Municipale fatte salve eventuali ulteriori competenze in materia.

La sistemazione del marciapiede è soggetta a deposito cauzionale.

4) E' vietata l'occupazione anche temporanea di suolo o sottosuolo pubblico per interventi di qualunque genere e natura senza la preventiva autorizzazione dell'ufficio tecnico comunale.

La manomissione del suolo e sottosuolo pubblico è soggetta al deposito cauzionale ai fini della rimessa in pristino. Sono esclusi da tale deposito gli enti erogatori di servizi comunque obbligati alla rimessa in pristino.

5) E' consentito il collocamento di insegne, lampade, scritte luminose, mostre vetrine nel rispetto del presente regolamento edilizio (sporgenze, aggetti, ecc..) e delle prescrizioni che seguono.

Le insegne sopra i negozi dovranno avere una larghezza non maggiore a quella degli ingressi dei negozi sottostanti, non dovranno sopravanzare l'edificio né essere collocate sui tetti.

Sono vietate le insegne a bandiera.

All'ingresso delle zone a forte concentrazione commerciale, è obbligatoria la cartellonistica di elencazione delle attività presenti nella medesima zona.

Il Comune si riserva la facoltà di obbligare per determinate zone del territorio comunale mediante apposito regolamento la realizzazione di insegne, tabelle, mostre e vetrine uniformi in armonia con le caratteristiche della zona da disciplinare.

In generale è fatto divieto di installazione d'insegne, tabelle e mostre che alterano elementi architettonici degli edifici o per la cui installazione si debba procedere alla rimozione di decorazioni o elementi architettonici, limitano visuali paesaggistiche, alterano il diritto di veduta dei vicini, recano disturbo al traffico sia pedonale che veicolare.

L'Amministrazione Comunale può obbligare alla rimozione delle insegne che non rispettano i limiti, le prescrizioni ed i divieti di cui sopra.

6) E' fatto divieto di collocare anche a titolo provvisorio cartelloni o iscrizioni pubblicitarie su palo lungo i marciapiedi o strade pubbliche.

7) I cartelloni o le iscrizioni pubblicitarie su palo devono essere collocati all'interno della proprietà alla distanza non inferiore ad tre metri a partire dal ciglio stradale, come definito dal presente regolamento, fatte salve norme più restrittive del codice della strada.

8) I cartelloni pubblicitari dovranno avere forma, caratteristiche, colori e dimensioni ben distinte da quelli adottati per segnalazioni del traffico stradale. Per non attenuare l'efficacia dei segnali stradali ogni cartello non potrà essere posto in vicinanza dei segnali stessi o comunque in vicinanza di curve, svolte, passaggio a livello, incroci, dossi. In ogni caso non dovrà essere ridotto il campo visivo necessario alla libera circolazione.

#### ART. 38 - SERVITU' PUBBLICHE SPECIALI

Possono essere applicati e mantenuti sui muri privati prospicienti il suolo pubblico, fatte salve le norme specifiche in materia e previa autorizzazione:

- a) Tabelle per pubbliche affissioni.
- b) Cartelli o tabelle di segnalazione, cassette postali, cesti per la raccolta rifiuti, ecc.
- c) Ganci, mensole, sostegni per fili conduttori elettrici della pubblica illuminazione.
- d) Lapi di, fregi decorativi, commemorativi di personalità o eventi di importanza storica.
- e) Avvisatori per gli incendi, targhette per indicare idranti e capisaldi.
- f) Cartelli stradali, semafori.
- g) Orologi elettrici.
- h) Numeri civici e targhe indicanti il nome della via o della piazza.
- i) Quant'altro risulti di pubblico interesse.

Nei centri storici di Nugola, Collesalveti e Colognole e sugli edifici vincolati ai sensi delle Leggi n. 1497/1939 e n. 1089/1939 e L.R. n.59/1980 gli impianti tecnologici devono essere mimetizzati dietro pluviali o nascosti all'intradosso della gronda ove è reso impossibile il percorso nel sottosuolo.

I proprietari di muri privati oggetto delle servitù di cui sopra sono tenuti al loro ripristino, qualora fossero rimosse od occultate per ragioni a loro imputabili.

Qualora per una qualsiasi ragione del proprietario è necessario ricoprire o spostare targhe, lapidi o quant'altro serve da indicazione pubblica, il proprietario è tenuto alla perfetta conservazione ed al ripristino del servizio che è stato rimosso durante l'esecuzione dei lavori.

#### ART. 39 - CHIOSCHI E EDICOLE

La costruzione e collocazione di chioschi ed edicole di qualsiasi genere o forma su suolo pubblico potrà essere autorizzata purchè tali opere offrano aspetto decoroso, siano intonate all'ambiente e non offrano intralcio alla viabilità.

Tali opere devono presentare perfetto stato di manutenzione, non dovranno essere realizzate in muratura e la loro distanza dal filo marciapiede non dovrà essere inferiore a mt. 1,50 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dal Codice della Strada.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di studiare appropriate tipologie di chioschi e edicole da collocarsi in determinate zone del territorio comunale.

#### ART. 40 - USO DELL'AREA PRIVATA E I SUOI ACCESSI

L'accesso a strada privata dalla pubblica via può avvenire mediante passo carrabile evidenziato con apposito cartello o segnaletica orizzontale.

Il cancello non può essere posto ad una distanza inferiore a cinque metri dal ciglio stradale. Nuovi passi carrabili non possono essere realizzati in contrasto col nuovo codice della strada.

Il Comune può intimare, ove ne ravveda l'utilità per salvaguardare la pubblica incolumità, l'installazione, a spese dei proprietari della strada privata, di segnali stradali, specchi parabolici o quanto necessario ad eliminare pericoli per la circolazione stradale.

Gli accessi stradali non possono occludere la regimazione superficiale delle acque ed in area extraurbana l'accesso dovrà garantire lo scolo delle acque mediante tubazione di sezione non inferiore alla sezione idraulica del fosso da oltrepassare.

Nel caso di accessi che mettono in comunicazione il piano stradale con la proprietà privata deve essere garantito un tratto piano di almeno cinque metri internamente ad essa a partire dal ciglio stradale.

Le rampe non possono avere una pendenza superiore al 15%.

Le aree destinate ai parcheggi dovranno essere attrezzate in maniera tale da non recare danno o intralcio alla pubblica circolazione, sia pedonale che automobilistica; l'accesso a dette aree dovrà avvenire in maniera tale da consentire una facile visibilità oltreché una adeguata accessibilità.

Qualora queste aree siano all'esterno della recinzione del lotto, esse non dovranno occupare aree pubbliche, sedi viarie pubbliche o private, marciapiedi, aree soggette a servitù specifiche.

Le aree a parcheggio sono soggette al vincolo di pertinenzialità con l'edificio appartenente al medesimo lotto di terreno.

Queste aree dovranno essere trattate in maniera tale da non provocare polvere; escluso i punti di accesso dovranno essere perimetrate da siepi continue e dotate di alberi in modo da ridurre i riflessi abbaglianti delle carrozzerie o dei vetri; è facoltà disporre il raggruppamento di più aree di parcheggio pertinenti a più proprietà nel caso di contestuale presentazione del progetto.

Potrà essere disposto per i locali pubblici quali alberghi, ospedali, teatri, uffici, edifici industriali, supermercati ed in genere i fabbricati che raccolgono un numero considerevole di persone, parcheggi di superficie adeguata secondo le disposizioni di legge vigenti.

Negli edifici residenziali plurifamiliari è facoltativo riservare nella parte del lotto resa libera dalla costruzione uno spazio per gioco bambini nella proporzione di 15 mq ogni 300mc.

L'area ineditata dovrà comunque essere sistemata e mantenuta a verde con piante di medio e alto fusto, alte non inferiormente a mt.2,50, tipiche della vegetazione mediterranea e delle tradizioni locali, in misura non inferiore a due ogni dieci metri quadrati.

Le recinzioni di lotti di aree scoperte di proprietà privata, contigue a strade o piazze pubbliche, o di uso pubblico non sono obbligatorie, se non interviene per ragioni di decoro ambientale e di incolumità pubblica la prescrizione di recingere il lotto.

Ogni recinzione, in qualsiasi materiale eseguita, dovrà rispettare le norme relative alla distanza dalle strade e dalle curve, alla visibilità ed alla sicurezza del traffico stabilite dal Codice della Strada.

Per le aree urbane le recinzioni non debbono superare l'altezza di 1,80 mt.

Nei centri urbani non sono ammesse recinzioni sui fronti strada in reti metalliche, fili di ferro zincato o plastificato.

Nelle aree extraurbane sono ammesse recinzioni montate su pali in legno infissi al suolo con cinque ricorsi di filo di ferro, con facoltà nelle zone faunistiche di usare in luogo dei fili la maglia 10 x 20 cm., ammessa anche per recingere il resede delle abitazioni per una estensione perimetrale non superiore a 500 metri.

L'altezza massima delle recinzioni nelle aree extraurbane è di mt.2,00. in alternativa sono ammesse recinzioni alte mt.1.00 se composte in pali in legno incrociati tipo forestale.

Nelle aree extraurbane le recinzioni di aree non adibite a scopo faunistico venatorio ad eccezione dei resede di abitazione, debbono avere un passaggio pedonale ogni 300 metri.

Tutte le recinzioni debbono essere realizzate prive di elementi che possono recare danni fisici alle persone. In caso contrario il comune può obbligarne la rimozione.

## PARTE SETTIMA

### CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI

#### ART.41 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Gli edifici a carattere collettivo e sociale realizzati dallo Stato, dalle Regioni o dalle Amministrazioni Locali, aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario. Economico, sanitario e, comunque, edifici in cui si svolgono attività comunitarie e nei quali vengono prestati servizi di interesse generale, nonché edifici privati quali cinema, teatri, auditori, chiese, grandi magazzini, impianti sportivi, alberghi, ecc, e le strutture esterne agli edifici quali percorsi pedonali e parcheggi; dovranno presentare caratteristiche architettoniche volte a eliminare gli impedimenti fisici comunemente definiti come barriere "architettoniche", che sono di ostacolo alla vita di relazione, in conformità alle leggi vigenti.

I progetti di abitazioni private devono essere redatti a garanzia dell'adattabilità dell'edificio.

Nei edifici privati esistenti il grado dell'accessibilità è garantito in deroga ad alcune disposizioni del presente regolamento edilizio secondo quanto disposto dalle leggi vigenti.

Per gli edifici privati residenziali esistenti progettati e successivamente realizzati secondo criteri di accessibilità previsti dalla legge dotando l'organismo edilizio di tutti gli accorgimenti idonei alla fruizione in ogni suo spazio, compreso l'esterno, da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie o sensoriali si ha un abbattimento del 20% sul costo di costruzione dovuto per legge.

Ciò vale anche per gli edifici soggetti a recupero e ristrutturazione.

Tali iniziative sono soggette al controllo obbligatorio ai fini del rilascio del certificato di abitabilità e la loro applicazione sarà possibile dopo l'emanazione di apposite direttive.

#### ART. 42 - EDIFICI A CONTENIMENTO DI CONSUMO ENERGETICO

Gli edifici devono essere progettati secondo i criteri di contenimento dei consumi energetici mediante installazione di sorgente di calore a forte contenimento e mediante installazione di idonei accorgimenti di isolamento termico secondo un progetto redatto da professionista abilitato.

Il progetto sarà redatto secondo i calcoli del rendimento termico previsto dalle leggi vigenti in materia e depositato presso il Comune.

Al progetto saranno allegati tutti i dettagli costruttivi pertinenti a ciascun elemento di isolamento e di sorgente di calore con allegate le caratteristiche tecniche di ciascun elemento ed il funzionamento dell'opera nel suo complesso.

La progettazione di edifici secondo i principi della bioarchitettura e l'uso di materiali ecocompatibili che riducono il consumo energetico danno il diritto ad un abbattimento del 20% sul costo di costruzione cumulabile con quello dell'articolo precedente. L'applicazione di tale riduzione sarà possibile dopo che il Comune avrà specificato, ad integrazione del presente regolamento, le modalità operative mediante direttive.

#### ART. 43 - DOTAZIONE DEGLI EDIFICI

Ciascun edificio deve essere dotato di:

- 1) acqua potabile
- 2) servizi igienici in misura pertinente all'uso
- 3) scarichi fognari delle acque usate confluenti nella fognatura pubblica pertinente o in appositi sistemi di smaltimento
- 4) energia elettrica
- 5) impianto telefonico (facoltativo)
- 6) antenna televisiva (facoltativo)
- 7) impianto termico
- 8) ascensore (secondo disposizioni normative)
- 9) protezione dagli incendi e dalle scariche atmosferiche (secondo legge)
- 10) scarichi di acque meteoriche dalla copertura.

Ciascuna dotazione sarà calcolata in funzione dell'esigenza dell'edificio in conformità alle disposizioni normative attinenti a ciascuna materia e dei regolamenti comunali, di modo che l'assenza di uno solo dei requisiti obbligati costituisce impedimento al rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. E' cura del D.D.LL. accertarsi che gli impianti tecnologici sono conformi ai regolamenti locali.

Nel caso di edifici urbani il cui impianto termico è alimentato a GPL accumulato in appositi serbatoi esterni questi devono essere interrati per motivi di decoro dell'abitato. Nelle aree extraurbane tale obbligo è esteso a quelle sottoposte a vincolo paesaggistico e di area protetta o a tutti quei casi che la situazione ambientale lo richieda.

Tutti gli edifici devono essere isolati dall'umidità ascendente.

Nel caso di locali destinati ad abitazione al piano terra i solai di calpestio di questi devono essere isolati dall'umidità ascendente mediante camera d'aria di almeno 40 cm di spessore o mediante sistemi di isolamento idonei dimostrati in appositi dettagli costruttivi.

Le dotazioni di impianti di cui al primo comma non possono avvenire mediante condutture esterne all'edificio salvo i pluviali che devono essere rigorosamente in rame.

Nel caso di necessità di apporre condutture esterne diverse dai pluviali queste saranno opportunamente schermate.

Ciascun edificio sarà dotato di apposita nicchia in fregio alla pubblica via o sulla recinzione contenente i contatori relativi alla erogazione di ciascun servizio ed essere accessibili al controllo del personale di ciascuna azienda.

#### ART. 44 - ABITABILITA' DEGLI EDIFICI

Gli edifici ad uso residenziale e di soggiorno, gli uffici e gli edifici idonei a contenere attività prolungate nel tempo, costituiti da locali abitabili e vani accessori, contenenti una o più unità immobiliari, possono essere dichiarati abitabili, quando:

- 1) i locali sottotetti presentano un'altezza media interna tra pavimento e soffitto di mt. 2,70 con un minimo assoluto di mt. 2,20;
- 2) l'unità immobiliare residenziale costituita da un unico locale non sia inferiore a mq. 28 di superficie utile;
- 3) l'unità immobiliare costituita soltanto da due locali non sia inferiore a 38 mq di superficie utile di cui 14 mq la camera;
- 4) all'interno di ciascuna unità immobiliare residenziale indipendentemente dal numero dei locali si ha:

- a) un vano cucina abitabile non inferiore a mq. 9;

- 4) all'interno di ciascuna unità immobiliare residenziale indipendentemente dal numero dei locali si ha:
  - a) un vano cucina abitabile non inferiore a mq. 9;
  - b) un vano cucina, accessorio di altro locale pranzo o soggiorno non inferiore a mq. 5 e dotato di finestra autonoma di mq. 1,00;
  - c) tutti i locali cucina siano dotati di canna fumaria ad aspirazione meccanica;
  - d) un vano servizi igienici a cui si possa accedere da un locale disimpegno o dotato di antibagno se prospiciente un locale abitabile, dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca da bagno o doccia e dotato di finestra di mq 0,5 minimo; ad aspirazione forzata nel caso del secondo bagno;
  - e) che i locali di cui sopra siano ampiamente rivestiti in materiale impermeabile fino ad una altezza di mt. 1,80 da pavimento;
  - f) che ciascun vano abitabile sia dotato di finestra di superficie non inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento del vano;
  - g) che i vani destinati a camera singola non siano inferiori a mq.9 e quelli destinati a camera doppia non siano inferiori a mq.14;
  - h) che i locali soggiorno non possono avere una superficie inferiore a mq. 14;
  - i) che l'altezza interna tra pavimento e soffitto non può essere inferiore a mt. 2.70 per i vani abitabili e mt. 2.40 per i vani accessori;
  - m) che i corridoi di disimpegno non possono avere una larghezza inferiore a mt.1.00;
- 5) la divisione orizzontale tra più unità immobiliari sia eseguita mediante doppia parete con interconnessa camera d'aria;
- 6) la divisione verticale tra più unità immobiliari sia eseguita mediante l'installazione di isolanti acustici;
- 7) la singola unità immobiliare presenta una sufficiente areazione su due lati contrapposti; lati ad angolo contigui nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti alla data di adozione del presente regolamento;
- 8) nell'edificio è presente una chiostra la cui superficie non è inferiore ad 1/20 della superficie dei muri che vi prospettano, è libera alla sommità e serve all'areazione di scale, servizi igienici, ripostigli, corridoi e disimpegni ma non di locali abitabili né di cucina, con un lato minore non inferiore a mt.3;
- 9) la realizzazione di verande non siano eseguite occludendo l'areazione di locali abitabili, ma sia eseguita relativamente al solo locale dotato di altra finestra;
- 10) l'edificio è dotato di idonei impianti di allontanamento dei fumi di combustione e delle esalazioni dei servizi igienici;
- 11) in presenza delle dotazioni di cui all'art.40 l'edificio risponde ai requisiti di isolamento termico e acustico previsti dalle disposizioni vigenti.
- 12) In tutti i locali abitabili destinati ad uffici esista un numero di servizi igienici proporzionalmente adeguato al numero delle persone impiegate pari ad un bagno ogni
- 13) Nei locali di abitazione sia rispettato il requisito di isolamento acustico normalizzato a porte e finestre chiuse non superiore a 25 decibel
- 14) In tutti i locali abitabili sia assicurato un volume d'aria sufficientemente proporzionato al numero delle persone che il locale può contenere in ragione di un ricambio di 4 mc./ora per persona.

Nel caso di ristrutturazioni di edifici esistenti alla data di approvazione del presente regolamento si procederà per analogia qualora le condizioni degli immobili lo consentano.

#### ART.45 - AGIBILITÀ DEGLI EDIFICI

Gli edifici o i locali anche sono dichiarati agibili quando:

- 1) i locali accessori hanno un'altezza interna non inferiore a mt. 2.40;
- 2) nel caso di locali accessori posti al piano seminterrato dell'edificio la quota del soffitto sia in media mt. 1.00 più alta della quota del marciapiede di coronamento dell'edificio;

- 7) nel caso di locali di superficie utile superiore a 250 mq. è ammessa l'illuminazione artificiale e la ventilazione meccanica nelle misure idonee;
  - 8) Ciascun locale adibito a negozio deve essere assicurata la presenza di almeno un locale igienico fornito di un lavabo e wc per il personale addetto o comunque in misura proporzionale al personale impiegato, dotato di antibagno.
  - 9) Per i locali adibiti ad attività produttive il numero dei servizi igienici sarà proporzionale al personale impiegato compresi i locali doccie e spogliatoi richieste dalle norme igienico-sanitarie o comunque prescritte dalla locale USL;
  - 10) Per gli esercizi pubblici oltre alla presenza di locali igienici per il personale devono essere realizzati servizi igienici per il pubblico disimpegnati dal locale principale e separati per sesso, secondo le prescrizioni sanitarie;
- Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti si procederà per analogia qualora le condizioni degli edifici lo consentano.

#### ART. 46 - SCALE

Le scale condominiali non possono essere inferiori ad 1,20 mt. di larghezza per rampa e la profondità del pianerottolo non può essere inferiore alla larghezza della rampa. Ciò vale anche per le scale esterne serventi una unità immobiliare. Le scale interne ad una unità immobiliare possono avere una larghezza non inferiore a mt. 1,00 per rampa.

In generale le scale non possono avere più di 10 (dieci) alzate per rampa.

Ogni alzata non può essere superiore a 18 cm ed il rapporto con la pedata deve corrispondere possibilmente alla formula  $2A+P = \text{cm } 63$ .

Ogni scala servente più di due piani fuori terra (compreso il piano terreno) deve essere sufficientemente areata e illuminata.

Sul vano scale non possono essere aperte luci o vedute pertinenti a ciascuna abitazione salvo l'accesso di queste.

I vani scala di edifici residenziali non possono essere in diretta comunicazione con parcheggi pubblici, negozi, depositi, officine ed in generale spazi pertinenti ad altre destinazioni d'uso diverse da quella residenziale.

Dai vani scala condominiali si deve accedere direttamente al tetto dell'edificio, anche mediante abbaini e lucernari, perfettamente intonati all'estetica dell'edificio.

## PARTE OTTAVA

### COSTRUZIONI RURALI

#### ART. 47 - CASE COLONICHE

Si definisce casa colonica o abitazione rurale quell'edificio insistente sul fondo agricolo pertinente alla conduzione del medesimo fondo di proprietà del coltivatore diretto o imprenditore agricolo a titolo principale secondo le definizioni legislative in vigore.

Le caratteristiche architettoniche delle case coloniche devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano, e precisamente:

- 1) l'edificio potrà svilupparsi su due piani il cui piano terreno deve essere prevalentemente destinato ad annessi e il piano primo ad abitazione.
- 2) Le forme dovranno essere compatte con prevalenza delle parti piene su quelle delle aperture e con eventuali portici o loggiati compresi all'interno delle pareti perimetrali degli edifici. In ogni caso i portici ed i loggiati non potranno superare il 10% della superficie coperta degli edifici.
- 3) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna con manto di copertura in laterizio a coppi ed embrici o in tegola portoghese.
- 4) Le pareti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate nei colori ocra e terra di Siena nelle diverse variazioni cromatiche.
- 5) La scala esterna non dovrà essere in aggetto ma chiusa da sottostante muratura perimetrale.
- 6) Non sono ammessi terrazzi a sbalzo né terrazzi a tasca inseriti nelle falde inclinate dei tetti.
- 7) Gli infissi esterni devono essere in legno trattato naturale o verniciati mentre gli elementi oscuranti devono essere in persiana del tipo toscano verniciati in sintonia con l'edificio.
- 8) L'altezza dell'edificio misurata nei modi stabiliti dal presente regolamento non può superare mt. 7.00.
- 9) Gli aggetti di gronda sono consentiti nella misura di 60 - 80 cm.
- 10) Pluviali in rame.

Riguardo all'ubicazione le case coloniche devono essere costruite di regola nella parte più elevata del podere e in ogni caso non possono essere addossate a murature di terrapieni né a scarpate, devono essere poste ad un livello superiore di mt. 1.00 rispetto al ciglio di sponda dei corsi d'acqua circostanti.

La realizzazione di nuove case coloniche non deve consentire, possibilmente, la realizzazione di nuove strade ma attestarsi sulla viabilità poderale esistente, dovranno essere collocate in modo da rispettare l'andamento naturale dei terreni salvo l'elaborazione di cui sopra.



Riguardo alla consistenza e dimensione della casa colonica questa non può superare 110 mq di superficie utile relativamente ai vani abitabili oltre il 20% di superficie utile max per vani accessori.

Ai fini dell'abitabilità e delle dotazioni le case coloniche seguono le caratteristiche degli alloggi per civile abitazione.

Nel caso di deruralizzazione di case coloniche aventi le caratteristiche sopradescritte, l'intervento di ristrutturazione non dovrà modificarle.

#### ART. 48 - ANNESSI AGRICOLI

Gli annessi agricoli sono quegli edifici o costruzioni funzionali all'esercizio dell'attività agricola e riguardano principalmente:

il ricovero di materiali ed attrezzi, la conservazione e l'imballaggio dei prodotti, l'allevamento ed il ricovero degli animali, tettoie, stalle, serre.

E' consentito nell'ambito di un annesso agricolo in uno spazio non superiore a 30 mq la vendita diretta dei prodotti dell'azienda.

Le caratteristiche architettoniche degli annessi agricoli diversi da quelli dell'art.47 devono ispirarsi alle caratteristiche di ambientazione del territorio agricolo toscano e precisamente:

- 1) L'edificio dovrà svilupparsi ad un piano, di forma compatta a parti piene senza apertura a costituire portici o loggiati.
- 2) I tetti devono essere a falde inclinate a padiglione o a capanna, del tutto simili alla casa colonica insistente sul fondo, col manto di copertura in coppi ed embrici o in tegole portoghesi.
- 3) Le parti esterne devono essere trattate ad intonaco civile liscio tradizionale e tinteggiate in colori ocra o terra di Siena nella stessa cromatura della casa colonica.
- 4) E' ammessa la dotazione d'infissi a doghe in legno dello stesso colore delle persiane della casa colonica.

Riguardo all'ubicazione gli annessi agricoli dovranno essere realizzati nelle vicinanze della casa colonica in modo da costituire il complesso degli edifici pertinenti al centro aziendale.

Riguardo alla dimensione gli annessi non possono eccedere la capacità produttiva del fondo o le reali necessità dell'azienda dimostrate secondo la normativa in vigore.

Le tettoie o fienili sono costituiti da edifici privi di tamponamenti laterali e devono avere il tetto a capanna con manto di copertura in coppi e embrici o tegole portoghesi simili agli altri edifici dell'azienda, anch'esse devono essere ubicate nell'area del centro aziendale.

Le serre in sede fissa, soggette a concessione, sono generalmente costruite in ferro e vetro devono avere la caratteristica sezione a pentagono.

Le stalle o gli edifici di ricovero degli animali devono essere costruite con le caratteristiche degli annessi avendo cura dell'eventuale ripartizione in box per ciascun animale ove richiesto internamente all'edificio.

Eccettuate le tettoie e le serre sono vietati annessi che abbiano parti strutturali in vista.

Alla richiesta di concessione edilizia per ogni singolo annesso dovrà essere allegata la documentazione fotografica degli immobili presenti in azienda.

## PARTE NONA

### INDICI E PARAMETRI EDILIZI

#### ART. 49 - DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

I limiti di altezza, superficie coperta e volume di un edificio si determinano nel modo seguente:

##### ALTEZZA DI UN EDIFICIO (H)

- 1) L'altezza massima di un edificio, espressa in ml, si misura a partire dalla quota del punto più basso del marciapiede o del terreno adiacente al filo del fabbricato, posta comunque al di sotto di 70 cm dalla quota del piano di calpestio del piano terra abitabile, fino all'intradosso della linea di gronda del tetto a falde inclinate.
- 2) Nel caso di piano terra non abitabile l'altezza si misura dalla quota più bassa del marciapiede o del terreno adiacente all'edificio.
- 3) Questa continua ad applicarsi in modo virtuale nel caso di garages interrati il cui spazio a ciclo libero di accesso e manovra è posto al di sotto del piano di campagna purchè contenuto su uno solo dei lati dell'edificio e largo non più di tre metri, in casi diversi l'altezza è misurata dal piano di accesso e manovra.
- 4) Nel caso di aggetto di gronda del tetto a falda inclinata il cui intradosso sia posto inferiormente alla quota d'intradosso dell'ultimo solaio l'altezza si misura da questa alla quota più bassa del marciapiede o del terreno adiacente al filo del fabbricato.
- 5) Nel caso di tetto a falde inclinate con pendenza superiore del 33 % l'altezza si misura all'estradosso dell'ultimo solaio aumentata di 1,5 ml.
- 6) Nel caso di tetto a falde inclinate prive di aggetto di gronda e contenute nel muro di coronamento a filo dell'edificio l'altezza si misura al punto d'incontro tra la falda e il muro purchè questo non superi 180 cm dall'ultimo solaio.
- 7) Nel caso di aggetto di gronda posto a quote diverse con tetto a falde con linea di colmo costante l'altezza si misura con la media delle altezze.
- 8) Nel caso di terreni a giacitura inclinata l'altezza è quella media risultante dalla scomposizione in più parti e riferendo l'altezza ad ogni singola parte.
- 9) Nel caso di tetti ad un'unica falda l'altezza si misura alla metà del piano inclinato della falda.
- 10) Nel caso di tetti a falde contrapposte con linea di colmo differenziata l'altezza si misura al punto d'incontro della falda più bassa col piano verticale della falda più alta.
- 11) Nel caso di tetti a falde inclinate aventi terrazze cosiddette "a tasca" l'altezza si misura al coronamento del parapetto.
- 12) Nel caso di tetti piani l'altezza si misura all'estradosso del solaio.
- 13) Nel caso in cui l'ultimo piano abitabile dell'edificio si arretri dal filo fabbricato di almeno tre metri l'altezza si misura al coronamento del parapetto.
- 14) Nel caso di terreni in pendenza l'altezza dell'edificio si misura a valle.
- 15) Nel caso di edifici a destinazione commerciale o artigianale a tetto piano, l'altezza si misura dal marciapiede di coronamento dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di tetto inclinato l'altezza si misura al punto d'incontro tra la linea di falda e la parete esterna.

- 15) Nel caso di edifici a destinazione commerciale o artigianale a tetto piano, l'altezza si misura dal marciapiede di coronamento dell'edificio all'intradosso del solaio di copertura. Nel caso di tetto inclinato l'altezza si misura al punto d'incontro tra la linea di falda e la parete esterna.
- 16) Nel caso di quest'ultimi edifici aventi piano terreno a pilotis che lo utilizzano a parcheggio mediante vincolo permanente di destinazione regolarmente registrato e trascritto, l'altezza dell'edificio si misura dall'intradosso del primo solaio fino all'intradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo della altezza i volumi tecnici purchè sia dimostrato che sono contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonica compiuta ed organica al resto dell'edificio.

### COPERTURA (SC)

Per copertura di un edificio si intende l'area racchiusa nel perimetro esterno determinato unendo i punti o vertici degli elementi dell'edificio poggianti al suolo. L'area così determinata moltiplicata per l'altezza dell'edificio rappresenta il volume ammissibile con le diminuzioni di seguito consentite.

Non vengono ricompresi nella copertura gli aggetti di qualsiasi profondità posti ad una altezza superiore a mt. 2,40 dal marciapiede o dal terreno adiacente l'edificio.

Non vengono ricompresi nella copertura le corti con superficie superiore a 25 mq e lato minimo di 5 ml.

### VOLUME (V)

Il volume di un edificio è la cubatura derivata dal prodotto della superficie coperta per l'altezza calcolate nei modi precedentemente indicati salvo le diminuzioni o le aggiunte di seguito consentite.

Non costituiscono volume: 1) volumi tecnici del vano centrale termica, vano ascensore, vano autoclave nei limiti strettamente indispensabili, misurati al netto delle murature e ricompresi negli edifici; 2) i vani scala, misurati al netto delle murature se ricompresi negli edifici, nella misura del 50% , fermo restando che le scale esterne alla sagoma dell'edificio, di consistenza limitata al servizio del piano primo, a cielo libero, non costituiscono volume; 3) il piano terra a pilotis eccettuate le parti chiuse; 4) i garages ricompresi nella sagoma dell'edificio, nella misura del 70%; 5) i locali interrati e quelli seminterrati per la parte eccedente il piano di campagna misurata vuoto per pieno di altezza non superiore ad 1 ml. ; 6) i portici, ad eccezione di quelli esistenti alla data di adozione del presente regolamento nella misura del 100% ; 7) la corte se di superficie in pianta inferiore a 25 mq.; 8) le verande, nei limiti di definizione del presente regolamento.

Il progettista all'atto della presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione allega uno schema grafico del computo volumetrico effettuato.

### DISTANZE

La distanza di un edificio dal ciglio stradale, dal confine o da un altro fabbricato è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio compresi gli aggetti superiori ai minimi stabiliti e il limite che si vuol misurare.

La distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada stabilita dal Codice della strada salvo diverse prescrizioni più restrittive del PRG.

La distanza di un edificio dal ciglio stradale, dal confine o da un altro fabbricato è la minima distanza misurata orizzontalmente che intercorre tra il corpo più avanzato dell'edificio compresi gli aggetti superiori ai minimi stabiliti e il limite che si vuol misurare.

La distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale dipende dalla classificazione della strada stabilita dal Codice della strada salvo diverse prescrizioni più restrittive del PRG.

Nelle aree extraurbane, per le strade comunali, strade vicinali e vicinali d'uso pubblico la distanza minima dal ciglio stradale è di mt. 10.00 salvo diverse prescrizioni stabilite dal PRG.

Nelle zone urbane per le strade di competenza comunale la distanza minima dal ciglio stradale delle nuove costruzioni è, rispettivamente, di:

- 1) mt. 7.50 se la larghezza della strada ricompresa tra ciglio e ciglio è superiore a mt. 7.50
- 2) mt. 5.00 se la larghezza della strada è inferiore a mt. 7.50.
- 3) Per le altre strade vige la distanza stabilita dal Codice della strada.

Nelle aree urbane distanze inferiori dal ciglio stradale sono ammesse solo nel caso necessitino allineamenti a fabbricati esistenti, salvo il rispetto delle distanze richiesto dalle norme antisismiche.

La distanza degli edifici dai confini interni del lotto di pertinenza è di mt. 5.00.

Il confine del lotto di pertinenza dell'edificio è quello risultante dalla sovrapposizione del titolo di proprietà con la zona omogenea di PRG, cosicché costituisce confine la linea di demarcazione tra due diverse destinazioni urbanistiche.

E' ammessa, nelle aree edificate, la realizzazione in aderenza al confine qualora esista nella proprietà confinante una costruzione in aderenza.

Nelle aree edificate i locali accessori di altezza esterna presa nel punto più alto non superiore a mt. 2,70 possono essere costruiti a distanza non inferiore a ml. 3.00 dal confine. Tali locali non sono computati ai fini della distanza di 10 ml. tra pareti finestrate ma non possono essere costruiti a distanza inferiore a tre metri da queste.

La distanza tra due edifici antistanti è in funzione del ribaltamento a 90° dell'altezza dell'edificio più alto, comunque non inferiore a mt. 10 nel caso anche di una sola parete finestrata antistante.

Il vertice in pianta di un edificio fa distanza in senso ortogonale alle pareti che lo compongono mentre il rispetto della distanza tra vertici di edifici diversi è stabilita in metri tre.

Le attività di deposito svolte nei centri abitati sono soggette, per motivi di decoro e al fine di evitare introspezione edilizia, alle norme sulle distanze.

Il progettista all'atto di presentazione dell'istanza di concessione edilizia o di autorizzazione allega uno schema grafico del computo delle distanze dal ciglio stradale, dal confine e dagli edifici contermini.

## PARTE DECIMA

### SANZIONI

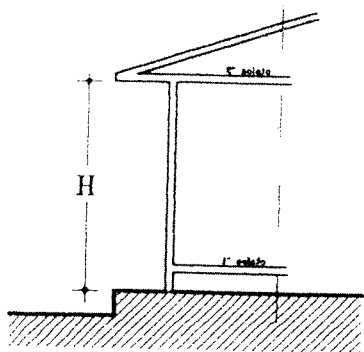
#### ART. 50 - SANZIONI

Le attività in contrasto con le presenti disposizioni sono soggette alle sanzioni previste dalla legislazione vigente.  
In relazione alle finalità delle presenti norme sono inoltre applicabili le seguenti sanzioni:

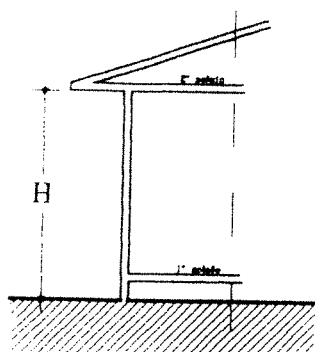
- 1) Al DD.LL. lire 300.000 per ritardata comunicazione art.30 e articoli seguenti fino al 34;
- 2) Al DD.LL. lire 100.000 per inosservanza dell'art.29
- 3) All'impresa lire 1.000.000 per mancata osservanza del 4° capoverso dell'art.32.
- 4) All'impresa lire 300.000 per mancata conservazione in cantiere degli atti autorizzativi e/o del cartello di cantiere di cui agli art.31e 32;
- 5) Al proprietario o titolare lire 300.000 per mancato invio della comunicazione prevista dai punti 4 e 8 dell'art.5.
- 6) Al proprietario lire 1.000.000 per inosservanza ultimo comma dell'art.36.

Le sanzioni vengono ingiunte dall'ufficio edilizia privata su segnalazione degli organi di vigilanza.

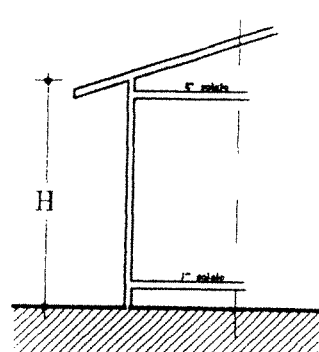
# Esemplificazioni del calcolo delle altezze



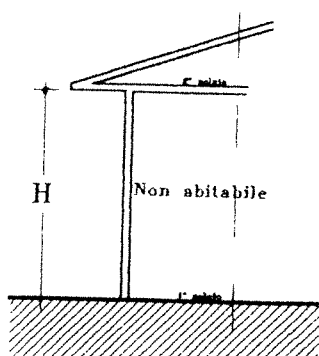
①



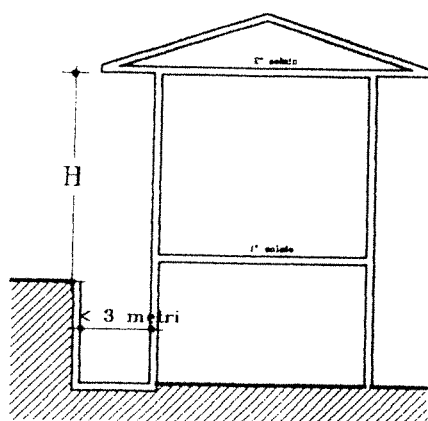
①



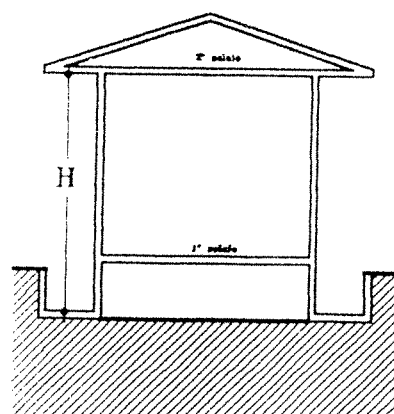
①



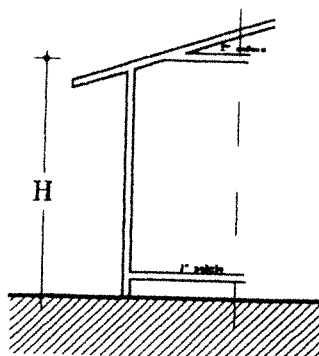
②



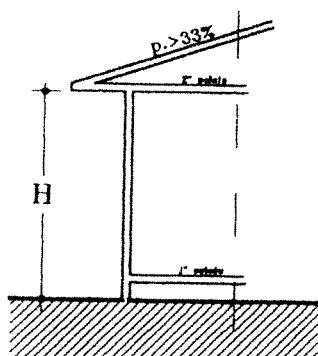
③



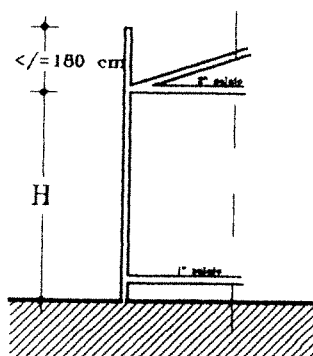
③



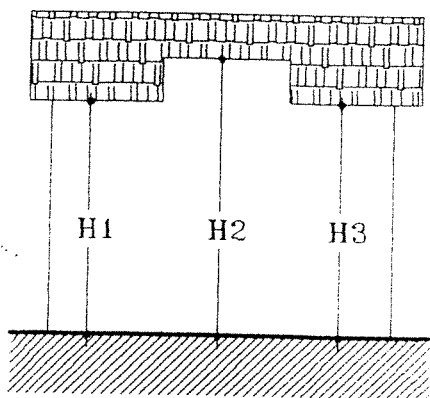
④



⑤

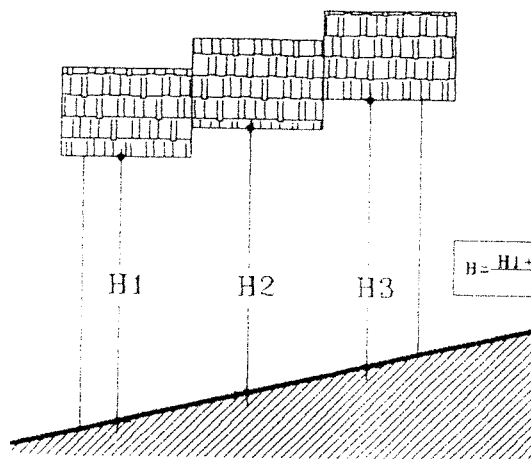


⑥



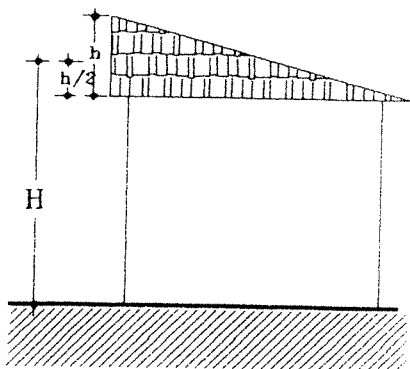
7

$$H = \frac{H1 + H2 + H3}{3}$$

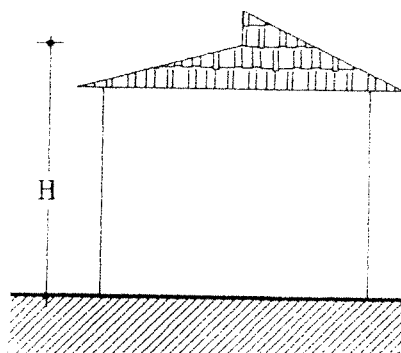


8

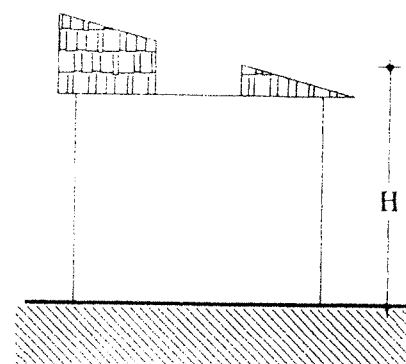
$$H = \frac{H1 + H2 + H3}{3}$$



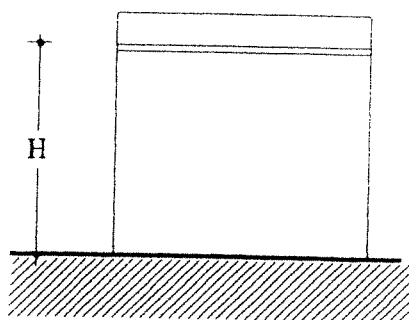
9



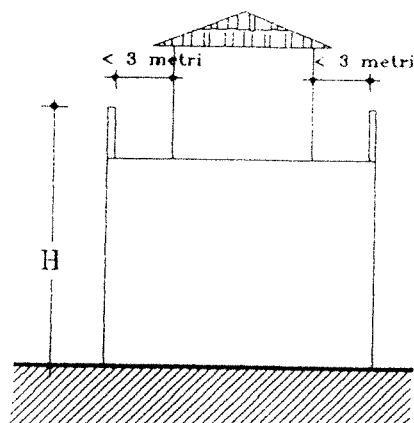
10



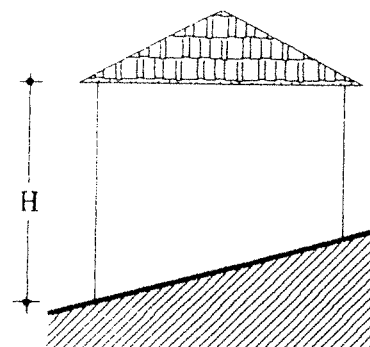
11



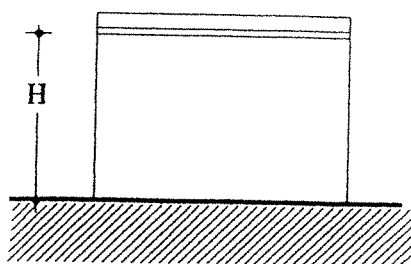
12



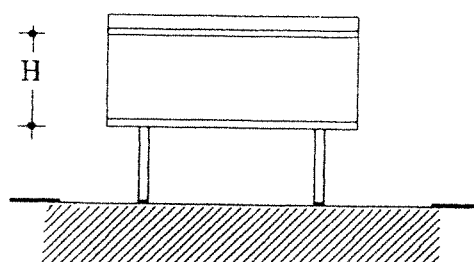
13



14



15



16