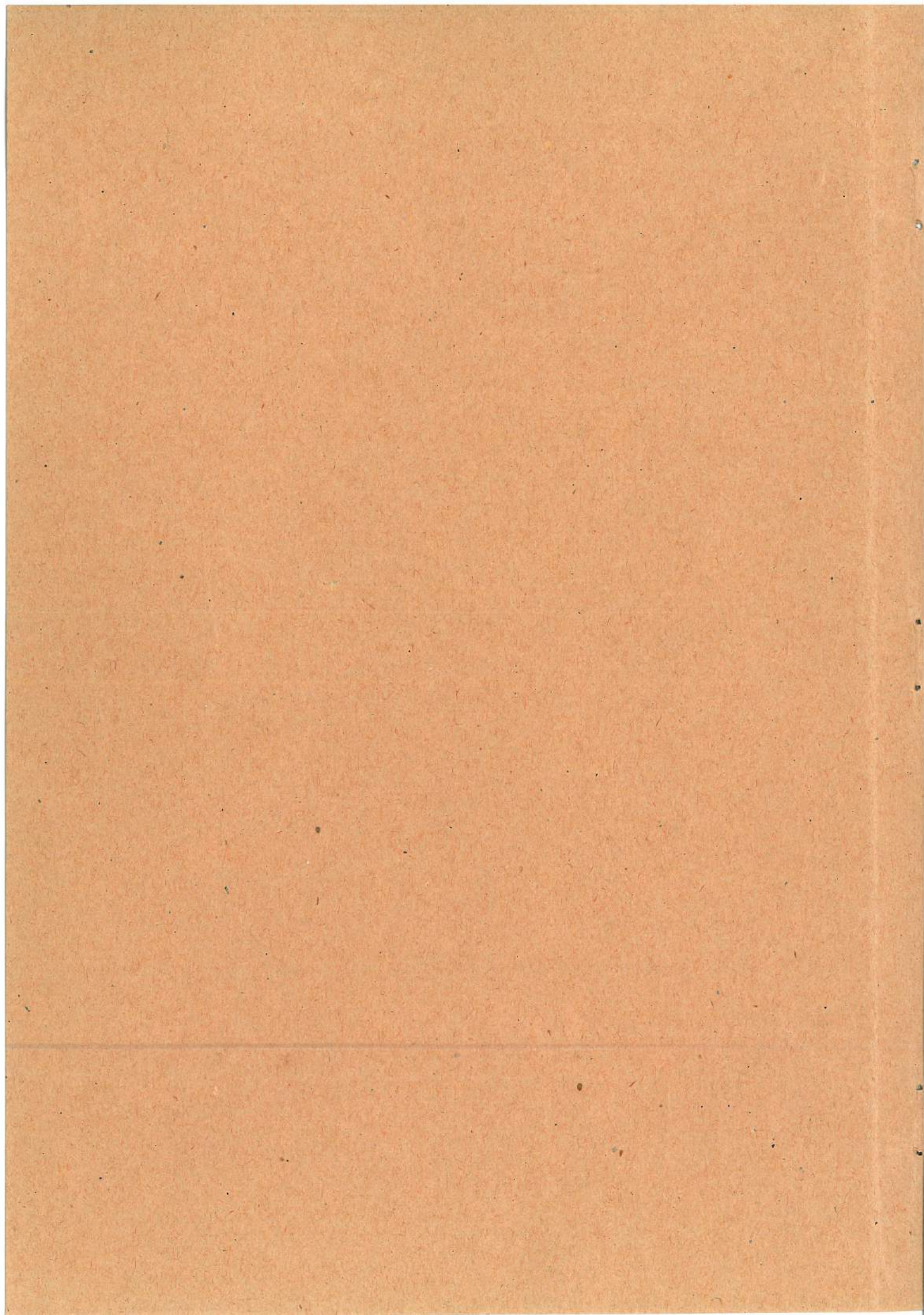


COMUNE DI PISA

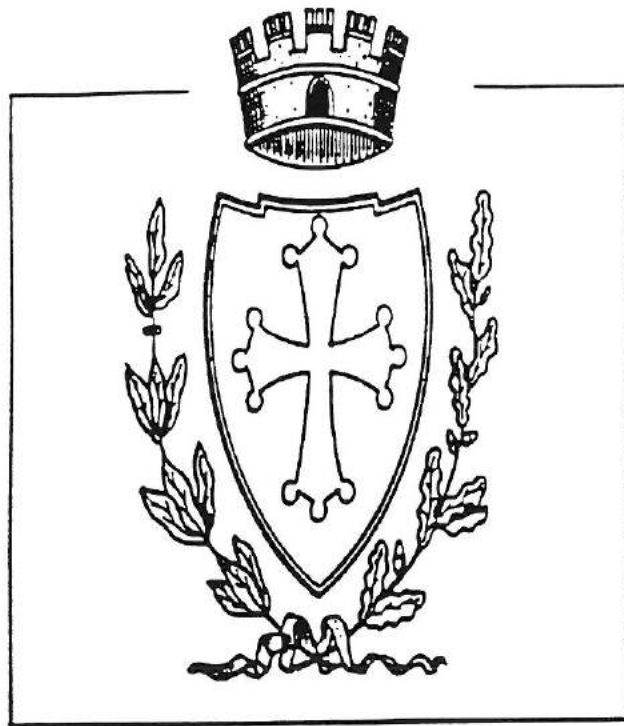


**Regolamento
Edilizio
1997**

Testo approvato dalla Giunta con Determinazione n. 304 del 5 luglio 1997 da sottoporre a consultazione



COMUNE DI PISA



**Regolamento
Edilizio
1997**

Elaborato a partire dal testo base prodotto dal Gruppo di lavoro Progetto "Revisione ed integrazione del Regolamento Edilizio" istituito dall'Amministrazione Comunale, coordinato dall'Ing. Riccardo Ciuti e composto dagli Arch. Gabriele Berti, Massimo Bonaccorsi, Mauro Giorgi, Laura Tognetti, dalle Dott.sse Gloria Lazzeri ed Elisabetta Majoli e dai Geom. Marina Bonfanti e Paolo Sbrana.

Per alcune parti riguardanti temi specificatamente ambientali ha fornito la sua collaborazione anche il Dr. Francesco Martinelli, Funzionario responsabile dell'U.O.C. Tutela dagli Inquinamenti.

La versione definitiva è stata curata dal Dirigente del Servizio "Programmazione e Gestione del Territorio e Tutela Ambientale" Arch. Gabriele Berti.

Indice Generale

INDICE GENERALE	5
OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	11
PRIMA PARTE	13
INTERVENTI E DEFINIZIONI	15
ART. 1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI	15
ART. 1.1 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO	15
ART. 1.2 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	20
Art. 1.2.1 Nuova costruzione	20
Art. 1.2.2 Ampliamenti	20
Art. 1.2.3 Soprelevazioni	21
ART. 1.3 SISTEMAZIONI ESTERNE	21
ART. 2 DEFINIZIONI GENERALI	21
ART. 2.1 SAGOMA	21
ART. 2.2 ALTEZZA DEI FABBRICATI	21
ART. 2.3 SUPERFICIE COPERTA	22
ART. 2.4 SUPERFICIE OCCUPATA	22
ART. 2.5 SUPERFICIE UTILE	22
Art. 2.5.1 Superficie utile netta	22
Art. 2.5.2 Superficie lorda di pavimento	22
ART. 2.6 VOLUME	22
ART. 2.7 ALTEZZA DEI VANI ABITABILI	23
ART. 2.8 VOLUMI TECNICI	23
ART. 2.9 LOGGIA	24
ART. 2.10 LOGGIATO	25
ART. 2.11 PORTICATO	25
ART. 2.12 BALCONE	25
ART. 2.13 BALLATOIO	26
ART. 2.14 TERRAZZO	26
ART. 2.15 MANUFATTI E ACCESSORI LEGGERI	26
Art. 2.15.1 Gazebo	26
Art. 2.15.2 Pergolato	27
Art. 2.15.3 Pensilina	27
ART. 2.16 TETTOIA AGGETTANTE	27
ART. 2.17 RECINZIONI	28
ART. 2.18 SCALE ESTERNE	28
ART. 2.19 SCALA DI SICUREZZA	28
ART. 2.20 VASCHE E PISCINE	29
Art. 2.20.1 Vasca	29
Art. 2.20.2 Piscina	29
Art. 2.20.3 Piscine stagionali	29
ART. 2.21 ARREDI DA GIARDINO	29
ART. 2.22 SUPERFICIE PERMEABILE	30
ART. 2.23 CASA SINGOLA	30
ART. 2.24 CASA BINATA	31
ART. 2.25 CASA A SCHIERA	31
ART. 2.26 CASA A BLOCCO	32
ART. 2.27 OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO	32
ART. 2.28 OPERE STAGIONALI	32

PROCEDURE	33
ART. 3 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	33
ART. 4 CONCESSIONE EDILIZIA	34
ART. 4.1 SOGGETTI LEGITTIMATI	34
ART. 4.2 DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA	35
ART. 4.3 ELEMENTI DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA	36
ART. 4.4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	37
ART. 4.5 PROROGA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	38
ART. 4.6 RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	38
ART. 4.7 RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO SU UNO SCHEMA PRELIMINARE DI PROGETTO	39
ART. 5 VARIANTI	39
ART. 6 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	39
ART. 7 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA	40
ART. 8 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ	41
ART. 9 AMBITI ED IMMOBILI PER I QUALI NON È CONSENTITA L'ESECUZIONE DI INTERVENTI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ ..	42
ART. 10 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI PROGETTI	42
ART. 10.1 CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE	42
ART. 10.2 DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITÀ	43
ART. 10.3 PARERI PREVENTIVI	43
ART. 11 CASI PER I QUALI NON DEVE ESSERE RICHIESTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	44
ART. 12 OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO	45
ART. 13 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA	45
ART. 14 INTERVENTI URGENTI	45
ART. 15 MANUFATTI STAGIONALI	46
ART. 16 VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE	47
DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO	49
ART. 17 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA	49
ART. 17.1 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI CONCESSIONE EDILIZIA ED ALLE DENUNCIE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ	49
ART. 17.2 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA ..	51
ART. 17.3 ELABORATI GRAFICI - NUOVA EDIFICAZIONE	51
ART. 17.4 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI RECUPERO	52
ART. 17.5 ULTERIORI ELABORATI PROGETTUALI PER INTERVENTI SU IMMOBILI CLASSIFICATI NEGLI ELENCHI	54
ART. 17.6 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ..	55
ART. 17.7 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	55
ART. 17.8 ELABORATI DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PARERE PREVENTIVO ..	56
COMMISSIONI CONSULTIVE	57
ART. 18 DEFINIZIONI	57
ART. 19 LA COMMISSIONE EDILIZIA	57
ART. 19.1 COMPITI	57
ART. 19.2 COMPOSIZIONE E NOMINA	57
ART. 19.3 FUNZIONAMENTO	59
ART. 20 LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA	60
ART. 21 LA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA	61
ART. 22 COMMISSIONE URBANISTICA	61

REQUISITI DEGLI EDIFICI	63
ART. 23 ACCESSIBILITÀ	63
ART. 23.1 DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI	63
ART. 23.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER EDIFICI PUBBLICI E/O PRIVATI APERTI AL PUBBLICO.	64
Art. 23.2.1 Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto	64
Art. 23.2.2 Strutture ricettive	64
Art. 23.2.3 Altri luoghi aperti al pubblico.	65
Art. 23.2.4 Aziende soggette al collocamento obbligatorio.	65
Art. 23.2.5 Autorimesse	65
Art. 23.2.6 Impianti sportivi pubblici e privati	66
ART. 24 REQUISITI DI ABITABILITÀ	66
ART. 24.1 PAVIMENTO PIANO TERRENO	66
ART. 24.2 ALTEZZA MINIMA INTERNA PER EDIFICI RESIDENZIALI	66
ART. 24.3 SALUBRITÀ, ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEGLI ALLOGGI	67
ART. 24.4 IMPIANTI	67
ART. 24.5 REQUISITI MINIMI DI ISOLAMENTO ACUSTICO	68
Art. 24.5.1 Parametri di riferimento	68
Art. 24.5.2 Misurazioni e valutazioni	68
Art. 24.5.3 Indici di valutazione	68
Art. 24.5.4 Provvedimenti particolari	69
Art. 24.5.5 Rumorosità degli impianti	69
Art. 24.5.6 Rumore da calpestio	69
ART. 24.6 SERVIZI IGIENICI	69
ART. 24.7 ESPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI	70
ART. 24.8 VENTILAZIONE DEGLI ALLOGGI	70
ART. 24.9 SCARICHI DA INSEDIAMENTI CIVILI E DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE	70
ART. 24.10 REGIMAZIONE E UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE	71
ART. 25 MINIMI DI ABITAZIONE	71
ART. 26 SOTTOTETTI ABITABILI	72
ART. 27 NEGOZI E UFFICI	72
ART. 28 SCALE	73
ART. 28.1 DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI	73
ART. 28.2 PRESCRIZIONI ULTERIORI PER EDIFICI CONDOMINIALI	74
ART. 29 ASCENSORI	74
ART. 30 ACCESSO VEICOLARE ALLE AREE ED AGLI EDIFICI	75
ART. 31 ALLOGGI PER STUDENTI	75
GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ. 77	
ART. 32 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI	77
ART. 33 INIZIO DEI LAVORI	77
ART. 34 PRESCRIZIONI PER I CANTIERI	78
ART. 34.1 PRESCRIZIONI GENERALI	78
ART. 34.2 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RUMORE	79
ART. 34.3 PRESCRIZIONI SU OPERE DI SABBIATURA	79
ART. 34.4 PRESCRIZIONI PER LE RECINZIONI DI CANTIERE	80
ART. 34.5 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RIFIUTI	81
ART. 35 CAUTELE VARIE	81
ART. 36 TUTELA DEI REPERTI STORICI ED ARTISTICI	82
ART. 37 STRUTTURE PROVVISORIALI	82
ART. 38 SCAVI E DEMOLIZIONI	83
ART. 39 DIVIETO DI INGOMBRO DI SPAZI PUBBLICI	83
ART. 40 INTERRUZIONE DEI LAVORI	84

<i>ART. 41 OBBLIGO DI RIPRISTINO</i>	84
<i>ART. 42 VIGILANZA SULLA CONDOTTA DEI LAVORI</i>	84
<i>ART. 43 ULTIMAZIONE DEI LAVORI</i>	85
<i>ART. 44 AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ ED UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI</i>	85
SECONDA PARTE	87
ESTETICA EDILIZIA	89
<i>ART. 45 RISPETTO DELLE ESIGENZE DI ESTETICA EDILIZIA</i>	89
<i>ART. 46 IMPIANTI TECNOLOGICI</i>	90
<i>ART. 46.1 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI</i>	90
Art. 46.1.1 Cavi della rete elettrica e telefonica	90
Art. 46.1.2 Tubazioni di reti	90
<i>ART. 46.2 IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI</i>	91
Art. 46.2.1 Impianti di condizionamento ed altri impianti	91
Art. 46.2.2 Antenne e cavi televisivi	91
<i>ART. 47 CAMPIONATURE</i>	92
<i>ART. 48 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE</i>	92
<i>ART. 49 NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI</i>	92
<i>ART. 50 APPOSIZIONE DI INDICATORI DI PUBBLICO INTERESSE</i>	93
<i>ART. 51 APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO</i>	93
<i>ART. 52 QUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO</i>	93
<i>ART. 52.1 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICATO ESISTENTE</i>	93
<i>ART. 52.2 COPERTURE</i>	94
Art. 52.2.1 Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture	94
<i>ART. 52.3 FACCIATE</i>	95
<i>ART. 52.4 INTERVENTI OBBLIGATORI PER LA RIDUZIONE DEI SITI NIDIFICATORI DEI VOLATILI.</i>	96
<i>ART. 52.5 INFISSI</i>	96
<i>ART. 52.6 BALCONI, BALCONI CHIUSI</i>	97
<i>ART. 52.7 ABBAINI E LUCERNARI</i>	98
<i>ART. 52.8 CAVEDI E CHIOSTRINE</i>	99
<i>ART. 53 CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E NON</i>	99
<i>ART. 54 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - INDICE DI PIANTUMAZIONE</i>	100
<i>ART. 55 PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO E NORME PER GLI INTERVENTI SULLE ALBERATURE PRIVATE</i>	100
<i>ART. 56 RECINZIONI</i>	101
<i>ART. 56.1 TIPOLOGIE AMMISSIBILI</i>	101
<i>ART. 57 SPAZI PER RACCOGLITORI DI RSU E PER RACCOLTA DIFFERENZIATA</i>	103
ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO	105
<i>ART. 58 DEFINIZIONI</i>	105
<i>ART. 58.1 INDICATORI DI ATTIVITÀ PRIVATE</i>	105
<i>ART. 58.2 INDICATORI DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO INTERESSE</i>	105
<i>ART. 58.3 ATTREZZATURE PUBBLICHE</i>	106
<i>ART. 58.4 ARREDI PRIVATI</i>	106
<i>ART. 58.5 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE INSEGNE, DEI MARCHI E DELLE TARGHE</i>	107
<i>ART. 58.6 AMBITI URBANI</i>	108

ART. 59 PROGETTI UNITARI	109
ART. 60 INDICATORI DI ATTIVITÀ PRIVATE	109
ART. 60.1 PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.	109
Art. 60.1.1 Insegne, Marchi, Targhe	110
Art. 60.1.2 Tende aggettanti	111
Art. 60.1.3 Bacheche	112
ART. 60.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER AMBITI STORICI E/O OGGETTO DI VINCOLO PAESAGGISTICO	113
Art. 60.2.1 Insegne, Marchi, Targhe	113
Art. 60.2.2 Tende aggettanti	114
ART. 60.3 EDIFICATO RECENTE E NUOVI EDIFICI	114
ART. 60.4 NORMA TRANSITORIA	114
ART. 61 INDICATORI DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO INTERESSE	114
ART. 62 ATTREZZATURE PUBBLICHE	115
ART. 63 ARREDI PRIVATI	115
ART. 63.1 PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.	115
Art. 63.1.1 Infissi - vetrine	115
Art. 63.1.2 Edicole - Chioschi	116
Art. 63.1.3 Chioschi adibiti a pubblico esercizio	117
Art. 63.1.4 Arredi esterni complementari a pubblici esercizi	117
Art. 63.1.4.1 Fioriere	118
Art. 63.1.4.2 Ombrelloni	118
Art. 63.1.4.3 Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti	118
Art. 63.1.4.4 Pedane	118
Art. 63.1.4.5 Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	118
Art. 63.1.4.6 Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in Ambito C	119
Art. 63.1.4.7 Tende con appoggio a terra	120
Art. 63.1.5 Impianti e messaggi pubblicitari	120
Art. 63.1.5.1 Impianti pubblicitari	120
Art. 63.1.5.2 Messaggi pubblicitari	121
ART. 63.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER AMBITI STORICI E/O OGGETTO DI VINCOLO PAESAGGISTICO	121
Art. 63.2.1 Infissi - vetrine	121
Art. 63.2.2 Edicole - Chioschi	121
Art. 63.2.3 Arredi esterni complementari a pubblici esercizi	121
ART. 63.3 PRESCRIZIONI SPECIALI PER LE VETRINE STORICHE	122
ART. 64 AUTORIZZAZIONI PER GLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO	122
ART. 65 SANZIONI PER ESPOSIZIONE ABUSIVA DI ELEMENTI DI ARREDO PRIVATI	122
ART. 66 MOSTRE PERMANENTI O PROVVISORIE SU AREE LIBERE	122
NORME FINALI	125
ART. 67 SANZIONI	125
ART. 68 NORME FINALI E TRANSITORIE	125
ART. 68.1 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	125
ALLEGATI	127
INDICE ANALITICO	129

Oggetto del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio disciplina tutte le attività di trasformazione edilizia e dello stato dei luoghi del territorio comunale, integrando le previsioni del vigente Strumento Urbanistico generale e relativi piani attuativi.

Il presente Regolamento Edilizio è suddiviso in due parti, oltre alle Norme Finali e Transitorie.

Nella Prima Parte sono riportate in capitoli successivi le Definizioni Generali e degli Interventi, definite le Procedure, individuata la Documentazione richiesta a seconda del tipo di intervento che si intende effettuare, specificati compiti, composizione e funzionamento delle Commissioni Consultive, individuati i Requisiti che debbono avere gli edifici in tema di accessibilità ed abitabilità, articolate le modalità di gestione dei cantieri e quelle per il rilascio delle Autorizzazioni all'abitabilità degli edifici.

Nella seconda sono individuate le norme da rispettare in tema di estetica edilizia e di arredo dell'ambiente urbano, nella direzione di una migliore qualificazione ed inserimento degli interventi. Questa parte, anch'essa ovviamente allo stato attuale prescrittiva, dovrà a breve essere sostituita da veri e propri piani specifici (piano del colore, piano dell'arredo dell'ambiente urbano, piano dell'illuminazione urbana) che l'Amministrazione si impegna a redigere e che saranno ben più articolati ed analitici delle norme introdotte nel presente regolamento, che colmano temporaneamente una delle maggiori lacune del vecchio Regolamento.

PRIMA PARTE

INTERVENTI E DEFINIZIONI

Art. 1 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 1.1 INTERVENTI DI RECUPERO EDILIZIO ED URBANISTICO

Gli interventi di recupero edilizio ed urbanistico sono ricompresi nelle seguenti categorie :

- a) Manutenzione ordinaria ;
- b) Manutenzione straordinaria ;
- c) Restauro e Risanamento conservativo ;
- d) Ristrutturazione Edilizia ;
- e) Ristrutturazione Urbanistica.

come di seguito specificate ed articolate :

A) MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originali, delle finiture degli edifici e dei manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

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

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Tali opere e modifiche non possono comportare alterazioni della posizione delle strutture orizzontali ovvero di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti, né comportare alterazioni del carattere architettonico dell'edificio.

Sono opere di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteri o colori diversi da quelli esistenti :

- 1) rifacimento di intonaci e coloriture esterne ;
- 2) rifacimento degli infissi esterni ;
- 3) rifacimento delle sistemazioni esterne, limitato alle variazioni delle superfici pavimentate che non ne aumentino l'estensione e la permeabilità complessiva ed alla messa in opera delle strutture di arredo da giardino di cui all'Art.2.21;
- 4) rifacimento dei pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;

5) rifacimento del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sottoelencati, quando comportino esecuzione di opere murarie ;

6) rifacimento o installazione di materiali di isolamento ;

7) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento ;

8) rifacimento o installazione di impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici ;

9) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico ;

10) rifacimento di impianti igienico-sanitari.

Sono comunque considerate interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere :

11) installazione di impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare ed all'interno di vani preesistenti ;

12) realizzazione di chiusure o di aperture interne che non modifichino lo schema distributivo ;

13) consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione ;

14) costruzione di vespai o scannafossi, anche con rialzamento del piano - pavimento.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Tali interventi comprendono : il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali opere non possono comportare alterazione del posizionamento delle strutture orizzontali, né di quelle verticali aventi carattere strutturale, né l'introduzione di nuovi orizzontamenti se non come ripristino di una situazione preesistente documentata come originaria.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si articolano nelle seguenti categorie :

C1) RESTAURO

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione ed alla trasmissione nel tempo del bene culturale architettonico. Esse dovranno fare riferimento alla moderna cultura del restauro conservativo.

Le opere riguardano il ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale documentato come storicamente prevalente, e garantendo la documentazione stratigrafica dei diversi assetti culturalmente significativi assunti dall'organismo architettonico nella sua storia.

Le esigenze di attualizzazione funzionale - ed il conseguente inserimento di impianti tecnologici - dovranno essere assolte nel rispetto dei principi di cui sopra.

Il restauro comprende :

- 1) la ricostruzione filologica di limitate parti eventualmente demolite od irreversibilmente alterate
- 2) la conservazione o la ricostituzione, ove alterato, dell'impianto distributivo originario ;
- 3) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale ;
- 4) la conservazione degli elementi di finitura originali quali pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.

Il frazionamento di una unità funzionale in più unità è consentito esclusivamente come ripristino di un assetto distributivo documentato come originario.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute come incongrue con l'organismo edilizio.

È ricompresa nella categoria di restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro/ripristino o per realizzare la messa a norma di sicurezza. Detti ampliamenti possono determinare nuova occupazione di suolo solo ove riguardino aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio dal vigente strumento urbanistico e solo nel caso che la loro realizzazione, oltre a soddisfare le esigenze del restauro, sia imposta da norme di legge specifiche e prescrittive che non consentano altre soluzioni.

C2) RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono finalizzati a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione degli edifici riconosciuti quali beni culturali architettonici e le esigenze di attualizzazione funzionale.

Essi comportano anche l'individuazione di destinazioni e modalità d'uso compatibili o funzionali alla trasmissione nel tempo degli edifici stessi.

Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo :

- 1) le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative, con particolare riguardo alle strutture voltate, ai solai lignei orizzontali e di copertura, agli elementi di distribuzione verticale. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva.
- 2) la conservazione degli elementi di finitura originali quali : pavimentazioni originali, pitture murali, manufatti singolari d'interesse culturale quali caminetti, stufe in cotto, infissi di pregio, ecc.

- 3) limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse ;
- 4) interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

È fatto comunque obbligo di eliminare le aggiunte e superfetazioni recenti riconosciute incongrue con l'organismo edilizio.

È fatto obbligo di assicurare la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi significativi per la figurazione interna ed esterna dell'edificio, nonché degli elementi costituenti arredo urbano ad esso connessi.

Nella categoria non è compreso il frazionamento di unità immobiliari salvo che si tratti di frazionamenti funzionali per la cui attuazione non è necessaria l'esecuzione di opere o nel caso si tratti di ripristino di situazioni preesistenti documentate e compatibili con le esigenze di conservazione dell'organismo architettonico.

D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli volti a trasformare in tutto od in parte gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi di un edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Devono in ogni caso essere impiegati materiali e tecnologie coerenti con le esigenze di conservazione edilizia ed ambientale.

È compreso il frazionamento in più unità di una unità funzionale preesistente, se effettuato con opere non riconducibili a quelle definite al precedente punto C1, cioè il ripristino di un assetto distributivo documentato come originario attraverso interventi di Restauro.

RICOSTRUZIONE FEDELE

La ristrutturazione comprende anche l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione, "com'era dov'era", del fabbricato o di parti sostanziali dello stesso, nei limiti della sagoma geometrica e della sagoma urbanistica, come di seguito definite, senza aumento di superficie utile, del numero e della posizione degli orizzontamenti, di volume, del numero di unità immobiliari e senza variazione di destinazione d'uso, quando le condizioni statiche e strutturali, adeguatamente documentate con certificazione di tecnico abilitato, o il perimento di tutto o parte dell'organismo edilizio, non consentano interventi compresi nelle altre categorie di intervento.

Ai soli fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione la ricostruzione è equiparata alla nuova costruzione.

È consentita la variazione di prospetto e la modifica della tipologia strutturale e degli stessi materiali solo ai fini dell'ottenimento di una riqualificazione ambientale, di un migliore inserimento del fabbricato nel contesto e per osservare le prescrizioni in materia antisismica.

Le uniche deroghe consentite ai limiti di sagoma sopraddetti sono quelle rese obbligatorie da norme igieniche o tecniche, determinate da leggi e norme vigenti e non derogabili in relazione alla destinazione d'uso legittima, o resa legittima con Concessione Edilizia a sanatoria, purché non contrastanti con le previsioni dello strumento urbanistico vigente.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si articolano nelle seguenti categorie :

RISTRUTTURAZIONE TIPO D1)

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con modifiche agli elementi verticali non strutturali, e ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi interni ed esterni dell'edificio.

Comprende inoltre l'introduzione di balconi o di limitate modifiche del sistema delle finestrate sui prospetti motivati da esigenze di miglioramento delle condizioni di illuminazione/areazione dei locali, purché sia garantito un congruo inserimento nel carattere espressivo delle fronti interessate.

RISTRUTTURAZIONE TIPO D2)

Comprende le opere che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, comprensiva di frazionamenti od accorpamenti, a condizione che non siano alterati i volumi e le superfici utili, con le eccezioni di seguito descritte, con modifiche incidenti anche sugli elementi verticali strutturali, ferma restando la conservazione dei caratteri architettonici e decorativi esterni dell'edificio.

La categoria d'intervento comprende :

- la costruzione "*una tantum*" di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, ove non presenti nel numero e dimensioni richiesti dalla vigente normativa in rapporto alla destinazione legittima dell'immobile al momento dell'entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, a condizione che :
 - 1) si dimostri l'impraticabilità di soluzioni alternative ottenibili tramite modifiche interne ;
 - 2) siano previsti all'interno di un progetto unitario esteso all'intero edificio ;
 - 3) detti ampliamenti non interessino fronti di edifici rivolti verso la pubblica via ;
 - 4) non interessino giardini di pregio, intendendosi per tali quelli oggetto di vincolo ex Legge n. 1497/39 o di specifica individuazione nello Strumento urbanistico ;
- il rialzamento della copertura dell'edificio, fino a consentire il soddisfacimento delle norme igienico-sanitarie per i locali sottotetto già legittimamente abitati alla data di entrata in vigore della Legge Regionale n.59/80, purché non si costituiscano nuove unità immobiliari e comunque entro il limite massimo di 80 cm da misurarsi in gronda, senza variazioni di pendenza della copertura. In alternativa ed alle medesime condizioni è consentito l'abbassamento dell'ultimo solaio sottotetto, con l'esclusione di solai aventi caratteristiche di interesse storico-architettonico, quali strutture voltate, solai lignei, soffitti decorati a pittura.

RISTRUTTURAZIONE TIPO D3)

Comprende opere che comportino la ristrutturazione e la modifica anche degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio.

In particolare comprende sia un diverso posizionamento che qualsiasi incremento del numero degli orizzontamenti all'interno dell'involucro edilizio, indipendentemente dalla destinazione dei vani soprastanti o sottostanti, nonché l'eliminazione di solai.

È consentito variare numero e superficie delle unità funzionali. Deve comunque essere garantita la conservazione dell'immagine architettonica originale, senza che le aperture vengano interessate dalle nuove posizioni degli orizzontamenti, anche se posti in posizione arretrata.

È compresa nell'intervento di Ristrutturazione D3 la demolizione e l'accorpamento di volumi accessori nei limiti del 10% del volume complessivo oggetto di ristrutturazione, finalizzati al soddisfacimento di esigenze funzionali, igieniche e di miglioramento ambientale ed architettonico.

Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo D3 sono consentiti nei limiti previsti dalle N.T.A. del P.R.G.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si articolano in :

E1) Interventi di demolizione e ricostruzione, parziale o totale, di un singolo edificio, con diverso esito planivolumetrico, nei limiti della volumetria e delle superfici indicate dalle N.T.A. del P.R.G., fatte salve le specifiche di seguito espresse . Non si intende Ristrutturazione Urbanistica la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione all'interno degli indici e delle destinazioni di piano senza modifiche della configurazione dei lotti. In tal caso l'intervento si configura come nuova edificazione.

E2) Le opere rivolte alla sostituzione ed alla modifica del tessuto edilizio ed urbanistico esistente. Vi sono comprese la demolizione degli edifici, o di parti di essi, non compatibili dal punto di vista morfologico e ambientale o funzionale con l'insieme del tessuto urbanistico-edilizio, o la ricostruzione, parziale o totale, di edifici distrutti per eventi naturali o bellici, e fatta eccezione per i volumi dei manufatti indicati dal P.R.G. come soggetti a demolizione obbligatoria.

Lo Strumento Urbanistico disciplina l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica sul territorio definendo parametri dimensionali e standard urbanistici ed edilizi.

Gli interventi di ricostruzione dovranno armonizzarsi nelle linee architettoniche, nei materiali di finitura esterna (intonaci, infissi, manti di copertura) e negli eventuali elementi di arredo delle aree scoperte, ai caratteri dell'edificato storico e dell'ambiente circostante.

In ogni caso devono essere eliminate le aggiunte edilizie incongrue (superfettazioni) ed ogni elemento anche di natura sovrastrutturale che determini disordine visivo.

Art. 1.2 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

Art. 1.2.1 Nuova costruzione

Per nuova costruzione va inteso qualsiasi intervento - che non sia compreso tra gli interventi di recupero, come sopra definiti - che crei nuova superficie utile, o coperta, o nuovo volume, anche se interrati.

Art. 1.2.2 Ampliamenti

Sono definiti ampliamenti di edifici esistenti gli interventi che determinano incremento di superficie utile e volume senza configurare organismi edilizi strutturalmente e distributivamente autonomi.

Gli ampliamenti comprendono le sopraelevazioni.

Art. 1.2.3 Soprelevazioni

Sono sopraelevazioni gli ampliamenti di volume ma non di superficie coperta.

Art. 1.3 SISTEMAZIONI ESTERNE

La sistemazione esterna è costituita da un insieme coordinato di interventi, non determinanti volumi né superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento, esteso alle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni (lotti fondiari) che ne definisce assetto fisico ed utilizzazioni.

La sistemazione esterna include la realizzazione di manufatti che non siano computabili come volumi o superfici coperte ai sensi del presente Regolamento Edilizio o delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., quali vasche e piscine private scoperte, manufatti accessori leggeri, arredi da giardino, realizzazione di viali pedonali e carrabili, giardini.

Art. 2 DEFINIZIONI GENERALI

Art. 2.1 SAGOMA

La sagoma di una costruzione è definita in termini geometrici od urbanistici.

La sagoma geometrica di una costruzione è il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme infinito delle sezioni che lo delimitano ; nella considerazione della sagoma geometrica non si tiene conto delle aperture (porte e finestre) né degli elementi di finitura sporgenti dal filo delle pareti esterne o del tetto, mentre ne fanno parte elementi quali logge, porticati, balconi, aggetti di gronda, abbaini, volumi tecnici.

La sagoma urbanistica di una costruzione è il solido delimitato dalle dimensioni aventi rilievo urbanistico : altezza massima, altezza ai fini del calcolo della volumetria, perimetro della superficie coperta da computare al 100% o parzialmente, secondo quanto previsto dal presente Regolamento.

Art. 2.2 ALTEZZA DEI FABBRICATI

L'altezza dei fabbricati è il segmento di linea verticale compreso tra la quota del marciapiede della strada in fregio alla quale il fabbricato è collocato e l'intersezione tra il piano verticale di facciata e l'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di coperture di pendenza superiore al 33% o che presentano una differenza di quota superiore o uguale a ml. 2,40 tra la quota in gronda e la quota al colmo, si assume come altezza del fabbricato l'altezza media aritmetica tra l'altezza in gronda e l'altezza al colmo.

Se il fabbricato presenta una articolazione volumetrica che dà luogo a valori diversi dell'altezza, si assume come altezza del fabbricato il massimo dei valori, anche agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi dal perimetro del fabbricato.

Nel caso in cui la quota del marciapiede non sia stata ancora fissata, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota stabilita dal Servizio comunale competente.

Nel caso di fabbricati arretrati rispetto al marciapiede stradale, si assume come riferimento per il computo dell'altezza la quota del terreno o del marciapiede circostante il fabbricato, purché non superiore di più di 5 cm. per ogni metro di distanza dal confine stradale rispetto alla quota del marciapiede, fatta salva la condizione di terreno naturale in pendio.

Art. 2.3 SUPERFICIE COPERTA

La superficie coperta del fabbricato è data dalla proiezione della sagoma racchiusa da pareti di chiusura della costruzione sul piano orizzontale con l'aggiunta delle quote di superficie coperta afferenti ad altri elementi computabili al fine della superficie coperta descritti negli articoli 2.n del presente Regolamento, se presenti.

In ogni caso, anche in assenza di indici, la superficie coperta non può eccedere i due terzi della superficie del lotto, comprese le strutture provvisorie o temporanee.

Art. 2.4 SUPERFICIE OCCUPATA

Si intende la superficie coperta aumentata dell'eventuale quota di interrato - compresi gli scannafossi - eccedente la superficie coperta, e della proiezione di porticati, anche se non computati ai fini della superficie coperta.

Solo nel caso di attività commerciali o produttive che non necessitano di costruzioni valutabili in termini volumetrici, o quando queste siano accessorie rispetto all'attività principale svolta su aree scoperte, si definisce superficie occupata quella utilizzata dagli impianti e dalle superfici, pavimentate o non, necessari per lo svolgimento dell'attività.

La superficie occupata non può comunque eccedere i 2/3 della superficie del lotto di pertinenza.

Art. 2.5 SUPERFICIE UTILE

Art. 2.5.1 Superficie utile netta

È la sommatoria delle superfici dei vani abitabili e accessori di una unità funzionale aventi caratteristiche di abitabilità, computate come da Legge 392/78. Ai soli fini della valutazione di eventuali incrementi di superficie utile conseguenti ad interventi di ristrutturazione sono computati anche i vani accessori comunicanti con l'unità principale ed aventi altezza anche parzialmente superiore a ml. 2,20, qualunque sia la loro destinazione.

Art. 2.5.2 Superficie lorda di pavimento

È la sommatoria delle superfici di solaio dei piani utilizzabili di un fabbricato al lordo degli ingombri murari ed al netto di vani scala ed ascensori.

Art. 2.6 VOLUME

Il volume è il prodotto della superficie coperta per l'altezza di riferimento del fabbricato o la sommatoria dei prodotti delle superfici coperte dei vari corpi di altezza diversa per le relative altezze.

Nel caso di coperture a falde con diverse quote di gronda si assume come altezza di riferimento per il calcolo del volume la media dei valori corrispondenti.

Altezza di riferimento per il calcolo del volume è l'altezza del fabbricato diminuita del segmento compreso tra la quota del marciapiede della strada in fregio al quale il fabbricato è costruito (o, nel caso di fabbricati arretrati, tra il piano del terreno adiacente il fabbricato) e la quota del pavimento del più basso piano abitabile fuori terra.

Nel caso che il più basso piano abitabile abbia il piano di calpestio più basso del piano del marciapiede circostante il fabbricato o della quota di campagna, il volume comprenderà anche la

parte interrata. Sono esclusi dalla presente prescrizione gli interventi di risanamento riferiti a vani che già abbiano destinazione abitativa all'entrata in vigore dalla Legge Regionale n. 59/80.

Nel caso di interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, la volumetria computata come indicato al capoverso precedente non può essere recuperata per ampliamenti o sopraelevazioni.

Sono esclusi dal computo della volumetria esclusivamente i volumi tecnici indicati al successivo Art. 2.8.

In presenza di locali accessori seminterrati ai fini del volume si computa la porzione fuori-terra, riferita al piano di campagna originario o al nuovo livello del terreno nel caso questo sia stato abbassato rispetto alla quota originale che deve risultare dai grafici di progetto.

Si esclude dal computo il volume dei locali interrati non eccedente il 30% del volume fuori-terra, anche se eccedenti la superficie coperta del fabbricato fino ad un massimo del 50%, purché destinati ad autorimessa o al contenimento di impianti con vincolo di destinazione registrato e trascritto.

È altresì esclusa dal computo del volume la superficie coperta determinata da balconi e scale aggettanti, nonché quanto specificato per logge, loggiati e porticati.

Art. 2.7 ALTEZZA DEI VANI ABITABILI

L'altezza dei vani, ai fini della loro abitabilità, è misurata dal pavimento all'intradosso del solaio di copertura del vano.

Nel caso che il pavimento presenti dislivelli, si fa riferimento alla quota più elevata se questa eccede il 20% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.

Nel caso che il soffitto presenti abbassamenti, si fa riferimento alla quota di intradosso della parte più bassa se questa eccede il 10% della superficie del vano e sempre che l'altezza minima non scenda al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di solai con strutture ricalate si fa riferimento alla quota dello scempiato, sempre che la percentuale di superficie proiettata delle strutture non ecceda il 30% della superficie del vano e purché la struttura non riduca l'altezza al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di solai con struttura in legno la quota di riferimento deve essere considerata all'intradosso del travicello, e la struttura lignea principale non dovrà ridurre l'altezza del vano al di sotto di ml. 2,40 per i vani principali e di ml. 2,10 per i vani accessori.

Nel caso di coperture a volta, l'altezza del vano è quella corrispondente alla media geometrica delle altezze misurate secondo la sezione minore.

Nel caso di strutture di copertura inclinata il riferimento è all'altezza media, con minimo di ml. 2,20, sia per i vani principali che per i vani accessori.

Sono esclusi dalla presente definizione i vani esistenti la cui destinazione abitativa è legittimamente riconosciuta anche con concessione a sanatoria ex Art. 35 della Legge n. 47/85 e successive modificazioni.

Art. 2.8 VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici ed esclusi dal computo della volumetria i volumi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti di impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche

di funzionalità o di sicurezza, derivanti da norme prescrittive, degli impianti stessi. trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

A titolo esemplificativo sono da considerare volumi tecnici quelli sotto indicati :

- 1) Extra-corpo vani scale condominiali, ovvero la porzione di vano scala condominiale necessaria per raggiungere il piano sottotetto, se non abitabile in tutto o in parte, od il lastrico solare, se condominiale.
- 2) Extra-corsa ascensore ;
- 3) Serbatoi idrici e relativi impianti ;
- 4) Centrale Termica, ove prescritta dalla potenza dell'impianto ;
- 5) Camini, canne fumarie e di ventilazione ;
- 6) Cabine elettriche non private.

In ogni caso la sistemazione dei volumi tecnici non deve costituire pregiudizio per l'estetica dell'edificio.

Centrali termiche, locali autoclave, cabine elettriche private o non, sono considerate a tutti gli effetti del volume, della superficie coperta e delle distanze dai confini, nel caso la loro altezza superi ml. 2,50, se collocate all'interno della sagoma urbanistica, ovvero in adiacenza a questa, o nell'area di pertinenza del fabbricato, quali che siano le loro dimensioni, purché non completamente interrati

Fanno eccezione gli impianti suddetti se a servizio di attività produttive e solo nelle zone ad esse destinate dal PRG fermo restando quanto prescritto in materia di impermeabilizzazione dei suoli.

Nel caso di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni i volumi tecnici devono essere previsti nel progetto e potranno essere assentiti successivamente solo in presenza di sopravvenute nuove normative tecniche.

Art. 2.9 LOGGIA

Spazio accessorio delimitato da tre pareti verticali e da due orizzontamenti, accessibile da vani abitabili, il cui volume viene computato al 50% e la cui superficie coperta è comunque da valutare al 100%.

Nel caso di logge accessibili attraverso vani non aventi caratteristiche di abitabilità, anche detti vani, nonché tutti gli altri con essi comunicanti, vengono computati al 50% del volume geometrico effettivo, sia che si tratti di nuovi fabbricati, sia che si tratti di logge aggiunte a fabbricati esistenti, fatte salve valutazioni della volumetria più restrittive derivanti dalle definizioni precedenti.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità della loggia sia uguale a uno od inferiore, il volume deve essere computato al 100 %.

Nel caso di logge esistenti ed ai fini di recuperi volumetrici in funzione di interventi di ristrutturazione le logge non sono considerate volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Art. 2.10 LOGGIATO

Spazio di uso collettivo o accessorio, delimitato da una parete verticale, da una pilastrata e da due orizzontamenti, da computarsi al 50% del volume nel caso di nuovi edifici o di loggiati aggiunti a fabbricati esistenti e al 100% della superficie coperta qualunque sia l'utilizzazione degli spazi sovrastanti.

Nel caso di loggiati accessibili attraverso vani non aventi caratteristiche di abitabilità, anche detti vani, nonché tutti gli altri con essi comunicanti, vengono computati al 50% del volume, sia che si tratti di nuovi fabbricati, sia che si tratti di logge aggiunte a fabbricati esistenti, fatte salve valutazioni della volumetria più restrittive derivanti dalle definizioni precedenti.

Nel caso che il rapporto tra larghezza e profondità del loggiato sia uguale ad uno o inferiore, il volume è computato al 100%.

Nel caso di loggiati esistenti, anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i loggiati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Art. 2.11 PORTICATO

Spazio utile definito da una o due pareti verticali, una pilastrata e provvisto di copertura a tetto o a terrazza, senza strutture sovrastanti.

È ammesso solo in quanto pertinenza di fabbricato ed è computato al 50% della superficie coperta se la sua superficie è inferiore al 30% della superficie coperta del fabbricato, nel qual caso non viene computato ai fini volumetrici.

Viene computato al 100% della superficie coperta e al 100% del volume se si supera detta percentuale.

Nel caso di porticati esistenti anche di pertinenza di edifici colonici, utilizzati o meno a fini agricoli, ed ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i porticati come sopra individuati non sono considerati volume esistente e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento volumetrico pari al 100%.

Art. 2.12 BALCONE

Superficie utile aggettante, accessibile da vani abitabili, aperta su tre lati.

Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie viene computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume.

La superficie coperta non viene mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di balconi di superficie lorda non superiore a mq. 5,00, nel numero di uno per ciascuna unità immobiliare residenziale; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutti i balconi sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda.

Sono esclusi da questa limitazione gli edifici in zona A, per i quali valgono le prescrizioni desumibili dagli elenchi di cui alla Legge Regionale 59/80, e quelli posti nelle altre zone relativamente alla sola facciata posta a filo strada.

Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante viene computata al 50% sia ai fini della superficie coperta che ai fini del computo del volume del fabbricato, dal piano di calpestio circostante il fabbricato fino al piano di riferimento dell'altezza per il calcolo del volume.

Nel caso di balconi sovrapposti o posti a vari livelli, viene considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra.

Non sono ammessi balconi a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità.

Art. 2.13 BALLATOIO

Struttura distributiva orizzontale e aggettante, a servizio di vani abitabili o di intere unità immobiliari.

La sua valutazione, nel caso di nuovi fabbricati o di aggiunte a fabbricati esistenti, è analoga a quella dei balconi.

Nel caso sia delimitato da più di una parete verticale, ovvero munito di pilastrata, la sua valutazione è analoga a quella prevista per le logge.

Non è ammesso il recupero volumetrico di ballatoi esistenti e la loro chiusura, anche con semplice infisso, costituisce incremento di volumetria al 100%.

Art. 2.14 TERRAZZO

Si definisce terrazzo una superficie utile, scoperta, posta a copertura di ambienti sottostanti, accessibile da vani abitabili.

Nel caso di terrazzi accessibili attraverso vani non aventi caratteristiche di abitabilità, detti vani, nonché tutti gli altri con essi comunicanti, vengono computati al 50% del volume, sia che si tratti di nuovi fabbricati, sia che si tratti di terrazzi aggiunti a fabbricati esistenti, fatte salve valutazioni della volumetria più restrittive derivanti dalle definizioni precedenti.

Nel caso di terrazzi esistenti ed ai fini del recupero di volumetrie in funzione di interventi di ristrutturazione, i vani di accesso e quelli comunicanti come sopra individuati non sono considerati volume esistente.

Art. 2.15 MANUFATTI E ACCESSORI LEGGERI

Si definiscono manufatti accessori leggeri quei manufatti cui, in virtù delle particolari caratteristiche costruttive e d'ingombro, non si riconosce superficie coperta o volume.

Art. 2.15.1 Gazebo

Si definisce gazebo un manufatto, di pertinenza di edifici a carattere residenziale o a copertura di spazi esterni a pubblici esercizi ove consentito, costituito da struttura verticale astiforme in metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o legno, con copertura in tela, vetro, canniccio, legno, ferro, completamente aperta su tutti i lati e avente :

- 1) altezza al colmo non superiore a 3,00 ml ;
- 2) superficie coperta non superiore a 15 mq..

La superficie occupata è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Non è ammesso più di un gazebo per ciascuna unità immobiliare unifamiliare avente proprio resede di pertinenza o per ciascun edificio condominiale.

Art. 2.15.2 Pergolato

Si definisce pergolato una struttura, di pertinenza di unità a carattere residenziale, composta di elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali, in legno o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), atta a consentire il sostegno del verde rampicante. Gli elementi orizzontali devono determinare un rapporto di foratura non inferiore a 4/5 e non essere impostati a quota superiore a ml. 3.00.

La superficie occupata dal pergolato non può eccedere il 50% della superficie libera e non è valutato ai fini della prevenzione dal rischio idraulico, salvo la presenza di sottostanti pavimentazioni o strutture che limitino la permeabilità del suolo.

È consentito più di un pergolato per ciascuna unità immobiliare, nei limiti complessivi di superficie occupata sopra indicati.

È comunque obbligatoria la piantumazione di rampicanti che siano sostenuti dal pergolato ; l'assenza della previsione fin dal progetto di verde rampicante esclude la struttura dalla definizione e non ne consente l'autorizzazione.

Art. 2.15.3 Pensilina

Si definisce pensilina una struttura composta di elementi verticali in legno, in ferro o altro metallo e da una copertura in tela, vetro o metallo (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato), con la funzione di proteggere il percorso dal marciapiede pubblico all'ingresso del fabbricato.

L'altezza al colmo non deve essere superiore a 3,00 ml. ; la larghezza non deve essere superiore a 2,00 ml. ed i lati devono essere privi di qualsiasi elemento di chiusura, anche trasparente o mediante inferriate o simili.

Non sono consentite pensiline a protezione di accessi di singole unità immobiliari.

Art. 2.16 TETTOIA AGGETTANTE

La definizione comprende le strutture orizzontali o inclinate aggettanti dal fabbricato a protezione di porte, finestre, marciapiedi privati.

Nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto non è superiore a ml. 1,50, la sua superficie viene computata al 30% ai fini della superficie coperta, ma non costituisce volume.

La superficie coperta non viene mai computata, nemmeno nella percentuale sopra indicata, quando si tratta di tettoie aggettanti di superficie lorda la cui proiezione al suolo non sia superiore a mq. 5,00, nel numero di una per ciascuna unità immobiliare residenziale di cui deve costituire accessorio ; ove si superi la quantità di numero e/o di superficie sopra detta, tutte le tettoie aggettanti sono da considerarsi ai fini della determinazione della superficie coperta nella percentuale del 30% della loro superficie lorda.

Sempre nel caso di nuovi fabbricati o di ristrutturazione di fabbricati esistenti, se l'aggetto è superiore a ml. 1,50, la superficie aggettante viene computata al 50% sia ai fini della superficie

coperta che ai fini del computo del volume del fabbricato, dal piano di calpestio circostante il fabbricato fino al piano di riferimento dell'altezza per il calcolo del volume.

Nel caso di tettoie aggettanti sovrapposte o poste a vari livelli, viene considerato, per gli effetti del calcolo della superficie coperta, il profilo della somma delle proiezioni a terra.

Non sono ammesse tettoie aggettanti a servizio di piani o di vani che non abbiano i requisiti di abitabilità.

Art. 2.17 RECINZIONI

Si definisce recinzione qualsiasi delimitazione di aree scoperte, sia essa costituita da murature, elementi prefabbricati, inferriate, reti, siepi.

Art. 2.18 SCALE ESTERNE

Ai soli fini del computo della superficie coperta, la proiezione sul terreno di scale esterne deve essere considerata al 50% quando esse siano completamente aggettanti dal fabbricato e di larghezza non superiore a ml. 1,20.

Deve essere invece computata per intero, in questo caso anche nel computo del volume, quando :

- l'aggetto supera ml. 1,20 ;
- si tratti di scale esterne con strutture sovrastanti (tettoie, pensiline) o laterali ;
- siano costituite da due rampe affiancate ;
- la scala raggiunga piani superiori al primo ;
- sia superato un dislivello dal piano di campagna in corrispondenza dell'avvio della scala superiore a ml. 3,80.

Costituisce superficie coperta al 100% la proiezione sul piano orizzontale delle scale esterne, anche aperte, a doppia rampa, che non siano configurabili come scale di sicurezza, introdotte a servizio di edifici esistenti all'entrata in vigore del presente Regolamento, per adeguarli a specifiche e documentate prescrizioni normative in materia di sicurezza e purché non necessarie anche come scale ordinarie.

Le scale di sicurezza esterne come di seguito individuate non sono computate agli effetti della superficie coperta e del volume, mentre lo sono agli effetti della determinazione della superficie permeabile.

Art. 2.19 SCALA DI SICUREZZA

È definita scala di sicurezza la struttura di collegamento verticale, interna od esterna al fabbricato, necessaria ed obbligatoria per consentire l'utilizzazione del fabbricato stesso in relazione alle norme prescrittive vigenti.

Sono compresi nella definizione i corpi accessori necessari alla sua qualificazione, quali le canne di aerazione ed i vani filtro provvisti di porte tagliafuoco.

Se esterna al fabbricato, aperta e non necessaria anche ai fini della rispondenza alle prescrizioni del Regolamento Edilizio, non è valutata agli effetti della superficie coperta e del volume, ma solo agli effetti della superficie occupata.

Art. 2.20 VASCHE E PISCINE

Art. 2.20.1 Vasca

È definita vasca qualsiasi struttura, fuori o entro terra, parzialmente o totalmente, destinata a contenere acqua per scopi ornamentali, di sicurezza antincendio o per irrigazione.

La vasca deve essere priva di impianti sanitari di trattamento dell'acqua.

Qualora la superficie occupata, qualunque sia la sua funzione, ecceda mq. 10,00 o la capacità mc. 5,00, la vasca è soggetta a Concessione Edilizia, fatto salvo quanto previsto dalle vigenti leggi in materia di Denuncia di Inizio Attività.

La vasca è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art. 2.20.2 Piscina

È definita piscina la struttura accessoria, sia fuori che entro terra, totalmente o parzialmente, atta a consentire attività di balneazione, anche se limitata in ragione delle dimensioni e della profondità.

La Piscina deve essere munita di impianto di trattamento delle acque.

È considerata piscina anche la vasca sprovvista degli impianti necessari al trattamento e al ricircolo dell'acqua, purché abbia potenzialmente la possibilità di essere attrezzata ed utilizzata per la balneazione, fatto salvo che l'utilizzazione per la balneazione è consentita solo in presenza dell'impianto di riciclo dell'acqua.

La piscina deve consentire una profondità minima dell'acqua non inferiore a cm. 50.

La piscina è considerata superficie impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico e della impermeabilizzazione del suolo.

Art. 2.20.3 Piscine stagionali

Sono definite tali i contenitori, semplicemente appoggiati al suolo, senza sottostrutture murarie di alcun genere, utilizzabili per la balneazione anche se non provvisti di trattamento sanitario delle acque.

Se mantenute permanentemente in loco, anche se svuotate, o se rimosse stagionalmente nel caso siano attrezzate, anche se non in maniera stabile, con impianti di trattamento delle acque, ovvero se di capacità superiore a mc. 5,00, sono soggette al rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 2.21 ARREDI DA GIARDINO

Sono definiti arredi da giardino, e come tali non computati ai fini della superficie coperta, del volume e delle distanze dal confine, gli elementi accessori necessari per l'utilizzazione ed il godimento dello spazio aperto.

Sono compresi nella definizione :

- Piccoli box in legno, appoggiati al suolo direttamente o mediante blocchi o plinti in corrispondenza degli angoli con ingombro esterno non superiore a mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinati a ripostiglio, deposito per attrezzi da giardino, biciclette, ecc, nel numero massimo di uno per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq ;

- Cucce per cani di volume non superiore a 0.8 mc. anche se realizzati in muratura o prefabbricati di vario genere, nel numero massimo pari a quello dei cani, regolarmente tatuati, di proprietà del proprietario del resede di pertinenza dell'abitazione principale;
- Piccole serre, nel numero massimo di una per ciascuna unità immobiliare unifamiliare (o condominio) avente proprio resede di pertinenza di superficie non inferiore a 100 mq, con struttura metallica (con l'esclusione dell'utilizzo dell'alluminio anodizzato) o in legno, chiuse con vetro, metacrilato o plexiglas, appoggiate al suolo e prive di pavimentazione, con superficie massima di mq. 4,00 ed altezza massima non superiore a ml. 2,20, destinate al ricovero di piante da giardino; dimensioni maggiori possono essere autorizzate solo in base alla rilevante dimensione del giardino ed al numero ed alle piante da ricoverare, fino ad un massimo di mq. 15 e con il divieto di qualsiasi altro uso, anche parziale;
- Barbecue o piccoli forni, anche in muratura, purché di superficie complessiva, compresi gli accessori (piani di appoggio, contenitori per legna, ecc.) non superiore a mq. 2,00 ed altezza massima, escluso il comignolo, non superiore a ml. 2,00 nel numero massimo di uno per resede di pertinenza.

L'installazione di detti accessori non deve provocare in alcun modo molestia o danno a terzi e deve in ogni caso essere computata ai fini della prevenzione del rischio idraulico.

Art. 2.22 SUPERFICIE PERMEABILE

È definita superficie permeabile ogni superficie, sgombra da costruzioni sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche.

Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato e piantumata con arbusti e/o piante di alto fusto; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima 1,20 m., pedonali ma non carrabili purché inghiaciati o realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio.

Nelle sole aree di pertinenza delle costruzioni con destinazione artigianale ed industriale, ferme restando le quantità di verde a prato e/o piantumato previste dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G., la percentuale minima di superficie permeabile può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche.

Art. 2.23 CASA SINGOLA

Per casa singola si intende l'edificio unifamiliare, circondato su quattro lati da terreno di pertinenza di proprietà esclusiva, costituito da un'unica unità immobiliare, salvo la diversa attribuzione di categoria catastale tra la parte residenziale, comprensiva di pertinenze ed accessori, e l'autorimessa.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, redatto secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 2.24 CASA BINATA

Per casa binata si intende l'edificio costituito da due unità immobiliari terra-tetto, a destinazione residenziale, ciascuna delle quali aperta su almeno due lati verso terreno di pertinenza e proprietà esclusiva, separate tra di loro da un tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzioni di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della casa binata le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite al fabbricato residenziale con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, redatto secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della valutazione di superficie coperta e volumetria edificata è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna delle due. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La casa binata non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le due unità immobiliari residenziali che la costituiscono, ma non è ammessa alcuna parte, sia dell'edificio, come dell'area scoperta o dei percorsi di accesso, a comune.

Art. 2.25 CASA A SCHIERA

È definito a schiera l'edificio costituito da unità immobiliari, aperte con almeno due lati su area scoperta condominiale o di proprietà esclusiva, accorpate in numero superiore a due e separate da tratto verticale di muratura in comune che unisca, senza soluzione di continuità, le fondazioni alla copertura.

Fanno parte della casa a schiera le rispettive autorimesse, anche se censite separatamente ai fini catastali.

La presenza di magazzini, uffici od altre unità con destinazione d'uso comunque diversa da quella residenziale, esclude l'edificio dalla presente definizione.

L'autorimessa ed i posti auto in genere, anche se scoperti, e l'area scoperta di pertinenza devono in ogni caso essere asservite alla singola unità immobiliare residenziale con vincolo pertinenziale registrato e trascritto, redatto secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Ai fini della valutazione di superficie coperta e volumetria edificata è consentito che le singole unità non dispongano di aree di pertinenza esclusiva direttamente proporzionali alle loro dimensioni, purché nell'atto di vincolo pertinenziale sia individuata l'area totale asservita all'insieme delle unità e quella parziale asservita a ciascuna. Tali aree parziali non potranno subire variazioni o frazionamenti.

La casa a schiera non è soggetta ad alcun vincolo di simmetria né di identità dimensionale tra le varie unità immobiliari residenziali che la costituiscono; è ammesso che, per motivi derivanti dall'impostazione progettuale del complesso, siano presenti parti di superficie esterna condominiali, purché queste non siano limitate esclusivamente ai percorsi di accesso ma comprendano anche spazi verdi. Non sono comunque ammesse autorimesse comuni, mentre possono essere condominiali spazi di parcheggio eccedenti il rapporto di 1 mq ogni 20 metri cubi di costruzione

purché sia ricavato comunque all'interno della singola unità immobiliare un garage delle dimensioni minime previste dalle N.T.A. del P.R.G..

Art. 2.26 CASA A BLOCCO

È definito a blocco l'edificio, costituito da più unità immobiliari con destinazioni d'uso conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico, o comunque, nel caso di fabbricati esistenti, legittime, senza limitazione della distribuzione di tali unità in senso verticale o in senso orizzontale.

L'edificio a blocco deve essere dotato di accesso condominiale e di parti comuni, con l'eccezione dovuta al caso che le limitate dimensioni dell'edificio ed il particolare posizionamento delle unità, consentano un accesso indipendente ed aree di pertinenza esclusiva per ciascuna o più unità, nel qual caso il lotto originario può essere frazionato in aree di pertinenza che però non potranno dare luogo, quali che siano le loro dimensioni, ad ulteriori incrementi parziali di superfici coperte e volumi rispetto a quanto utilizzato al momento del rilascio del certificato di abitabilità.

L'asservimento delle aree di pertinenza e delle autorimesse, condominiali o in proprietà esclusiva, deve risultare da atto di vincolo registrato e trascritto, da presentare all'Amministrazione prima del rilascio del certificato di abitabilità e redatto secondo il modello predisposto dall'Amministrazione Comunale.

Art. 2.27 OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO

Sono definite tali le opere che non comportino alcuna durevole e permanente trasformazione edilizia e/o urbanistica del territorio e che per loro stessa natura risultino destinate a soddisfare necessità contingenti, limitate puntualmente nel tempo (dal giorno - al giorno) e non ricorrenti.

La precarietà dell'opera è determinata essenzialmente dalla sua strumentalità e/o funzionalità al soddisfacimento delle esigenze temporanee sopra indicate.

Ai fini della qualificazione della precarietà dell'opera sono irrilevanti la tecnica costruttiva impiegata, la natura dei materiali adoperati, la più o meno facile rimovibilità delle parti che la compongono, la destinazione soggettivamente attribuita dagli interessati, l'infissione al suolo.

Rientrano nel novero delle costruzioni precarie, a fini esemplificativi, le costruzioni e/o opere funzionali a lavori in corso soggetti a Concessione Edilizia.

Non possono essere considerate precarie le opere che vengono installate e rimosse secondo un preciso ciclo periodico destinato a rinnovarsi sempre con le stesse modalità per un tempo indeterminato e illimitato.

Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.

Art. 2.28 OPERE STAGIONALI

Sono definite stagionali quelle opere e/o interventi volti ad insediare sul territorio comunale, su suolo pubblico o privato, manufatti finalizzati al soddisfacimento di esigenze di carattere stagionale.

Sono disciplinate a seconda che, per le caratteristiche costruttive o di installazione ripetuta, siano soggette a Concessione Edilizia o ad Autorizzazione Edilizia.

PROCEDURE

Art. 3 OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA

È subordinata al preventivo rilascio della Concessione Edilizia ogni attività e la realizzazione o la posa in opera di qualsiasi manufatto che, anche se facilmente smontabile ed indipendentemente dai materiali usati e dalla tecnica costruttiva impiegata, sia teso a soddisfare interessi tendenzialmente stabili nel tempo, sia continuativi, sia stagionali ma ricorrenti, e produca una modificazione urbanistica od edilizia dello stato dei luoghi.

Sono fatte salve le disposizioni di legge relative alle opere soggette a Denuncia di Inizio Attività e sono escluse le opere che la legge assoggetta specificatamente ad altre procedure autorizzative o che esonera dalla Concessione Edilizia.

Fatta salva la disposizione generale ed a puro titolo esemplificativo, è necessaria la Concessione Edilizia per :

- **Interventi di nuova edificazione, sopraelevazione ed ampliamento di fabbricati ;**
- **Ristrutturazione di fabbricati esistenti con opere che interessano simultaneamente una delle categorie del seguente primo elenco se accompagnate a una o più delle categorie dell'elenco successivo, ovvero entrambe le categorie del primo elenco :**
 - A) Mutamento di destinazione d'uso senza opere a ciò preordinate ;**
 - B) Modifiche di prospetto.**
 - a) Frazionamento di unità immobiliari ;**
 - b) Accorpamento di unità immobiliari ;**
 - c) Modifiche distributive comprese nella categoria D1, D2, D3 ;**
 - d) Variazione o inserimento di orizzontamenti.**

Fermo restando quanto disposto dalla vigente legislazione in merito alle opere realizzabili a seguito di Denuncia di Inizio Attività e a quanto previsto in materia di opere pubbliche comunali, è necessaria la Concessione Edilizia anche per :

- **Attrezzature, impianti ed opere pubbliche o d'interesse o d'uso pubblico, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, con le esclusioni previste per le opere di interesse dello stato o ad esse equiparate ;**
- **Chioschi, edicole ed ogni altro manufatto, che alteri lo stato dei luoghi anche se su suolo pubblico con concessione permanente ;**

Oltre alle strutture prettamente edilizie realizzate in metallo, muratura ordinaria o cemento armato, sono da considerarsi opere soggette a Concessione Edilizia le seguenti :

- **Strutture pressostatiche o tensostatiche, ancorché coperte con materiale rimovibile stagionalmente ;**

- Box prefabbricati di qualsiasi genere e dimensione, anche semplicemente appoggiati al suolo, non costituenti pertinenza di cantieri edili o di manifestazioni a carattere temporaneo, e comunque con permanenza non predeterminata specificatamente unitamente alla data di rimozione ;
- Manufatti, anche aperti lateralmente, in qualunque modo assicurati al suolo, costituenti superficie coperta secondo le definizioni del presente Regolamento ;
- Roulotte, rimorchi e case mobili, anche se regolarmente immatricolati, quando la stabile permanenza e/o l'utilizzazione di servizi di rete, ovvero la dotazione di scarichi, ne configuri un uso prolungato nello stesso luogo.

Sono inoltre oggetto di Concessione Edilizia i seguenti interventi :

- Varianti a Concessioni Edilizie che comportino variazione degli elementi di valutazione urbanistica (volume, superficie coperta, altezza, distanze dai confini) in misura superiore a quanto previsto dalla legislazione regionale in adempimento dell'Art. 25 della Legge n. 47/85, o non compresa tra gli interventi di variante ammessi a Denuncia di Inizio Attività dalla legislazione vigente.
- Opere di trasformazione dei suoli quando esse siano funzionali ad una diversa utilizzazione dell'area, fatto salvo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia di Denuncia di Inizio Attività.
- Manufatti a carattere stagionale nei casi in cui l'installazione è prevista o richiesta per più di una stagione consecutiva.

Art. 4 CONCESSIONE EDILIZIA

Art. 4.1 SOGGETTI LEGITTIMATI

Hanno titolo a richiedere la Concessione Edilizia i seguenti soggetti, nei limiti del proprio diritto, e fatti comunque salvi i diritti dei terzi :

- 1) il proprietario dell'immobile ;
- 2) il superficiario nei limiti del contratto di costituzione del diritto di superficie ;
- 3) l'enfiteuta nei limiti del contratto di enfiteusi ;
- 4) l'usufruttuario e il titolare del diritto di uso e di abitazione, nei limiti dei relativi contratti ;
- 5) il titolare di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie, limitatamente agli interventi rientranti nel titolo ;
- 6) il locatario limitatamente agli interventi di manutenzione straordinaria urgenti ai sensi dell'Art. 1577 del Codice Civile ;
- 7) l'affittuario agrario ;

- 8) il beneficiario del decreto di occupazione d'urgenza ai sensi delle disposizioni vigenti in materia di espropriazione per pubblica utilità ;
- 9) il concessionario di beni demaniali o comunque di proprietà pubblica o di miniere, purché dimostri che l'atto di Concessione del bene immobile consente gli interventi oggetto dell'istanza di Concessione Edilizia ;
- 10) gli altri soggetti individuati da specifiche disposizioni legislative.

In luogo del titolare possono presentare domanda :

- 1) il delegato, procuratore o mandatario ;
- 2) il curatore fallimentare ;
- 3) il commissario giudiziale ;
- 4) l'aggiudicatario di vendita fallimentare.

La domanda e gli elaborati progettuali devono essere sottoscritti dal proprietario o dall'aveente titolo, come sopra individuato. In nessun caso sarà considerata ammissibile la domanda presentata unicamente dal progettista dei lavori, salvo che lo stesso sia stato delegato dall'aveente titolo con procura speciale da allegare alla istanza, facendone esplicito riferimento nella sottoscrizione della domanda.

Il titolo deve essere attestato con copia autentica dell'atto registrato e trascritto, nei casi in cui la trascrizione sia necessaria.

In caso di comunione di proprietà l'istanza di Concessione Edilizia deve essere presentata congiuntamente da tutti gli aventi titolo.

In caso di trasferimento del diritto sul bene oggetto di Concessione Edilizia, è fatto obbligo all'aveente causa comunicare all'Amministrazione Comunale detta circostanza, al fine del trasferimento a proprio nome dell'intervento.

Non sono ammesse domande che non ottemperino quanto prescritto dal presente articolo.

Art. 4.2 DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La richiesta di Concessione Edilizia può essere presentata esclusivamente all'Ufficio dell'Amministrazione Comunale abilitato a riceverla, che viene individuato all'interno del Servizio Programmazione e gestione del Territorio e Tutela Ambientale.

L'Ufficio in questione, al momento stesso della presentazione, verifica che :

- la richiesta sia presentata su apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale dall'aveente titolo come individuato all'Art. 4.1 ;
- alla domanda siano allegati almeno tutti gli elaborati tecnici ed i documenti indicati negli Articoli 17 dal 17.1 al 17.8 del presente Regolamento, debitamente firmati da progettista abilitato in relazione alla tipologia dell'intervento ;
- l'oggetto della domanda indichi la precisa qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento. Non possono essere accettate istanze generiche, riferite ad atti autorizzativi imprecisati o prive dell'oggetto come sopra indicato ;

- la domanda ed i relativi allegati rispettino le norme in materia di bollo.

L'Ufficio abilitato a ricevere le domande accetterà le sole istanze che rispettino tutti i punti precedenti e, in questo caso, rilascerà attestato dell'avvenuta presentazione con indicazione del numero di protocollo ed individuazione del Tecnico istruttore Responsabile del procedimento.

Le domande che non rispettino anche uno solo dei punti precedenti non saranno accettate ed al presentatore verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto presentatore.

Il Tecnico istruttore Responsabile del Procedimento non potrà, successivamente alla presentazione della domanda, richiedere integrazioni concernenti elaborati o documentazioni previste dal presente Regolamento come obbligatorie fin dalla presentazione della domanda stessa.

Art. 4.3 ELEMENTI DELL'ATTO DI CONCESSIONE EDILIZIA

L'atto di Concessione Edilizia deve contenere :

- a) Gli estremi della richiesta e della Concessione Edilizia ;
- b) Le generalità e il codice fiscale, se persona fisica, la ragione sociale e il numero di partita I.V.A., se società, dell'istante ;
- c) La descrizione delle opere e l'indicazione delle categorie d'intervento con l'elencazione degli elaborati tecnici di progetto allegati, quale parte integrante e sostanziale della Concessione Edilizia ;
- d) L'esatta ubicazione e l'identificazione catastale dell'immobile o dell'area oggetto dell'intervento ;
- e) Gli estremi del documento attestante il titolo di legittimazione del richiedente la Concessione Edilizia ;
- f) Gli estremi di approvazione dell'eventuale strumento urbanistico attuativo al quale la Concessione Edilizia è subordinata ;
- g) Gli estremi delle deliberazioni del consiglio comunale di determinazione dell'entità e delle modalità di pagamento del contributo di concessione ;
- h) Gli estremi delle autorizzazioni di competenza di organi esterni al Comune che siano necessarie ai fini del rilascio della Concessione Edilizia. La Concessione Edilizia deve anche richiamare le eventuali condizioni o prescrizioni imposte da tali organi ivi compreso il nullaosta dell'ente proprietario, se diverso dal richiedente, e specificatamente relativo all'intervento oggetto della Concessione Edilizia ;
- i) La data e l'esito dell'istruttoria ;
- j) La data e l'esito dei pareri obbligatori delle commissioni consultive comunali. Qualora le decisioni del soggetto preposto al rilascio della Concessione Edilizia non siano conformi a tali pareri esse devono essere adeguatamente motivate
- k) Il termine entro il quale devono avere inizio nonché il termine per l'ultimazione i lavori ;
- l) L'entità e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi dell'Art. 3 della Legge n.10 del 1977, secondo quanto specificato nelle relative deliberazioni regionali e comunali ed eventualmente l'indicazione e l'importo delle opere di urbanizzazione primaria da realizzarsi da parte del richiedente, ovvero le disposizioni di legge per le quali non è dovuto il versamento degli oneri ;

- m) L'entità e le modalità di versamento del contributo sul costo di costruzione ;
- n) Il nominativo e la firma del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che propone con relazione motivata l'atto, nonché l'indicazione dell'autorità alla quale proporre ricorso e dei relativi termini ;
- o) Le prescrizioni speciali relative all'intervento.

All'atto di Concessione Edilizia è allegato il foglio di prescrizioni generali che deve essere sottoscritto dal concessionario al momento del ritiro della Concessione Edilizia stessa.

La Concessione edilizia deve essere ritirata dal richiedente o dall'avente causa entro 180 giorni dalla data di notifica del rilascio. Trascorso tale termine la richiesta verrà archiviata e conseguentemente per realizzare eventuali interventi dovrà essere presentata nuova istanza al Sindaco.

Art. 4.4 DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La Concessione Edilizia decade :

- 1) Se entro un anno dalla data della notifica al concessionario del provvedimento concessorio, non siano iniziati i lavori.

La data di inizio e di termine dei lavori deve essere comunicata dal titolare della Concessione Edilizia all'Amministrazione Comunale mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'Archivio Generale dell'Ente.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza della Concessione Edilizia sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Concessione Edilizia.

- 2) Per mancata ultimazione delle opere assentite nel triennio, fatte salve le ipotesi di cui all'Art. 4, comma IV°, della Legge 28.1.1977 n° 10.

Nelle ipotesi delineate dall'Art. 4, IV° comma, della legge sopra citata, per poter proseguire i lavori il titolare del provvedimento concessorio deve presentare istanza motivata chiedendo la proroga del termine di ultimazione dei lavori stessi.

La proroga viene concessa, ove ricorrano i motivi riportati al successivo articolo, con atto motivato da notificarsi al concessionario.

- 3) Per l'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche con le quali essa sia in contrasto, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

Il termine decadenziale rimane sospeso solo nei casi di espressa previsione legislativa, per cause di forza maggiore o per factum principis.

La decadenza della Concessione Edilizia per mancato inizio o per mancata ultimazione dei lavori nei termini prescritti deve essere formalmente dichiarata dall'Amministrazione con apposito atto.

La declaratoria di decadenza non deve essere preceduta dal parere della Commissione Edilizia.

La Concessione Edilizia decaduta viene considerata inesistente.

Art. 4.5 PROROGA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Ove sussistano motivi indipendenti dalla volontà del concessionario che hanno impedito l'ultimazione dei lavori nei termini previsti nella Concessione Edilizia, tali termini possono essere prorogati su istanza del concessionario presentata almeno trenta giorni prima della scadenza della concessione, corredata da tutti gli elementi e documenti atti a comprovare i motivi per i quali si richiede la proroga.

Tali motivi sono di norma :

- a) mancata o ritardata erogazione di mutui o finanziamenti necessari per l'esecuzione dell'opera, purché tempestivamente richiesti ;
- b) indisponibilità, anche parziale, dell'immobile per mancato rilascio dell'immobile da parte del locatario, purché sia dimostrato l'avvio tempestivo di procedura di sfratto ;
- c) fallimento della ditta esecutrice dei lavori con la quale sia stato stipulato regolare contratto ;
- d) decesso del concessionario o del titolare della ditta esecutrice dei lavori ;
- e) sospensione dei lavori per scavi e ricerche archeologiche disposte dall'autorità competente ;
- f) verificarsi di calamità naturali che abbiano impedito l'attività di cantiere e/o arrecato gravi danni alle attrezzature ;
- g) mancata o ritardata approvazione di variante sostanziale.

Non può essere considerato motivo indipendente dalla volontà del concessionario qualsiasi ritardo conseguente a provvedimenti di sospensione dei lavori o di sequestro disposti dall'Amministrazione Comunale o dall'Autorità Giudiziaria e riferiti ad interventi non autorizzati.

Il Dirigente del Servizio Programmazione e Gestione del Territorio e Tutela Ambientale, verificate motivazioni e congruità dei nuovi termini richiesti, in relazione a tali motivi, emette l'atto di Concessione totale o parziale ovvero di diniego della proroga.

Scaduto il termine per la presentazione dell'istanza di cui al primo comma del presente articolo, la richiesta di proroga non può essere accolta e, per la prosecuzione dei lavori, deve essere inoltrata istanza di rinnovo della concessione.

Art. 4.6 RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Nel caso di decadenza della Concessione Edilizia il soggetto che intenda realizzare l'intervento deve richiedere il rinnovo della stessa, che viene qualificato come nuovo provvedimento, e come tale soggetto a tutte le disposizioni vigenti in materia al momento del rilascio.

Qualora non siano sopravvenute, dalla data di rilascio della Concessione Edilizia, nuove disposizioni di legge o degli strumenti generali od attuativi Comunali che limitino o modifichino le originali caratteristiche regolamentari ed urbanistiche del progetto, e sempreché non vi siano modifiche al progetto iniziale, non viene acquisito il preventivo parere della Commissione Edilizia, ma la nuova Concessione Edilizia è rilasciata d'ufficio sulla base di certificazione del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento che attesti la permanenza delle norme e delle leggi che costituiscono presupposto per la conformità dell'atto concessorio.

Di tale certificazione è fatta menzione nella nuova Concessione Edilizia.

La nuova Concessione Edilizia concerne esclusivamente le opere non realizzate entro il termine di decadenza.

Art. 4.7 RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO SU UNO SCHEMA PRELIMINARE DI PROGETTO

Chi ha titolo a richiedere una Concessione Edilizia su qualsiasi tipo di immobile può presentare domanda, indirizzata al Sindaco, esclusivamente presso l'ufficio abilitato a riceverla per ottenere un parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.

Il parere comunicato all'avente titolo costituisce parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di concessione ed è assunto come riferimento solo per gli elementi deducibili dalla documentazione presentata per la richiesta di parere preventivo, documentazione che è riportata nell'Art. 17.8.

Art. 5 VARIANTI

Nessuna variante sostanziale così come definita dalla Legge Regionale. n. 39/94 può essere eseguita senza il preventivo rilascio di nuova Concessione Edilizia, da richiedere con le modalità previste per il rilascio di Concessione Edilizia ed allegando la documentazione prescritta negli Articoli 17 del presente Regolamento.

Le istanze di variante devono essere conformi a quanto indicato nel presente Regolamento nonché alla normativa in materia urbanistico-edilizia in vigore al momento della presentazione.

La Concessione Edilizia di variante può prevedere una proroga dei termini di ultimazione dei lavori qualora la complessità delle nuove soluzioni, o i tempi di istruttoria, esame e rilascio si prolunghino, per cause indipendenti dalla volontà del richiedente, per oltre 90 giorni dalla presentazione dell'istanza ; negli altri casi restano invariati i termini per l'ultimazione dei lavori, nonché le scadenze per la corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Per le varianti non sostanziali si applicano le procedure di legge vigenti, purché non vengano modificate le caratteristiche generali, decorative ed estetiche dell'opera, e siano osservate tutte le prescrizioni contenute nella Concessione Edilizia originale.

Si considerano elementi prescrittivi della Concessione Edilizia tutti quelli riportati nei grafici e relativi alle finiture esterne, anche se non esplicitamente riportati nell'atto di concessione.

Art. 6 INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono oggetto di Concessione Edilizia o di specifico atto autorizzativo secondo quanto previsto dalle leggi vigenti.

La demolizione è subordinata al preventivo parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati o alla preventiva approvazione di Piano di Recupero o Particolareggiato o di Lottizzazione convenzionata, relativi all'area.

Non è consentita la demolizione di immobili se non previo parere favorevole della Commissione Edilizia sul progetto per la realizzazione di nuovi fabbricati, salvo quando :

- la demolizione sia necessaria per accertate deficienze statiche o igieniche ;
- sussista la destinazione, risultante da convenzione trascritta, a spazio o servizio pubblico o a verde privato dell'area di risulta ;
- si inserisca nella ricostruzione o riordino di edifici industriali o artigianali ;

- si tratti di costruzioni inutilizzate ed in contrasto con i vincoli di destinazione del P.R.G. vigente ;
- sia in ottemperanza di specifica ordinanza sindacale

Di tali circostanze deve essere fatta completa, specifica e comprovata menzione in apposita relazione-dichiarazione sottoscritta dal proprietario e dal direttore dei lavori, contestualmente alla presentazione della istanza di demolizione.

L'assenza di tale relazione-dichiarazione, da redigere nella forma della dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio, non consente la sua autorizzazione che, ove attuata e, nell'impossibilità di verificare successivamente le condizioni che consentono la demolizione, rendono l'intervento soggetto alle sanzioni penali e amministrative previste per l'esecuzione di opere in assenza di Concessione Edilizia.

La demolizione è altresì subordinata a :

- libertà da cose e persone dell'intero fabbricato ;
- chiusura degli scarichi che rimangono inutilizzati ;
- impegno a sistemare e recingere i terreni che non abbiano utilizzazione immediata ;
- protezione e conservazione del patrimonio arboreo ed in genere naturale ;

Di tali impegni deve essere fatta specifica menzione nell'apposita dichiarazione-relazione, sottoscritta dal proprietario e dal Direttore dei Lavori ; nella stessa dichiarazione-relazione deve essere indicata la destinazione dei materiali di risulta, nonché attestata l'esistenza o meno di materiali per i quali le leggi vigenti prescrivano speciali procedure di smaltimento. In ogni caso, una volta effettuata la demolizione, deve essere prodotta la certificazione rilasciata da ditte autorizzate al recupero e riciclaggio per i materiali inerti o allo smaltimento nel caso di presenza di rifiuti che richiedano speciali procedure di smaltimento.

La demolizione non può essere effettuata per gli immobili dichiarati di interesse pubblico a termine delle vigenti leggi per la conservazione del patrimonio archeologico, storico, artistico e ambientale, né per gli immobili compresi negli elenchi o costituenti parti di organismi edilizi od urbani che rappresentino insieme con caratteristiche tipiche ed unitarie.

La demolizione deve essere eseguita e documentata prima del rilascio della nuova Concessione Edilizia, di cui costituisce presupposto essenziale.

Art. 7 OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

È necessaria l'Autorizzazione Edilizia per tutte le opere e gli interventi, non soggetti a Concessione Edilizia né a Denuncia di Inizio Attività, che costituiscono trasformazione del territorio e, più in generale, dell'ambiente naturale e/o urbano.

Sono soggetti legittimati alla sottoscrizione della domanda di Autorizzazione Edilizia gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Concessione Edilizia come elencati nell'Art. 4.1, nonché l'affittuario od il gestore dell'esercizio. La presentazione della domanda di Autorizzazione Edilizia avviene con le stesse modalità individuate all'Art. 4.2 per la presentazione delle istanze di Concessione Edilizia.

Fatta salva la disposizione generale ed a puro titolo esemplificativo, è necessaria la Autorizzazione Edilizia anche per :

- a) insegne ;
- b) installazioni pubblicitarie fisse ;
- c) tende aggettanti mobili o fisse ;
- d) sistemazioni esterne di aree libere che comunque non prevedano l'esecuzione di costruzioni in elevazione o nel sottosuolo ;
- e) allestimenti di spazi pubblici in concessione stagionale o permanente con elementi fissi per i quali non sia richiesta la Concessione Edilizia ;
- f) installazione di strutture a carattere precario e temporaneo.

L'Autorizzazione Edilizia è rilasciata dal Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie, acquisito il parere della Sottocommissione Edilizia e di altri eventuali Enti od uffici.

Non è richiesto il parere della Sottocommissione Edilizia nel caso l'intervento sia previsto in adempimento di specifica ordinanza o sia conforme a tipologie predeterminate sulla base di specifici piani o progetti unitari approvati dall'Amministrazione Comunale. La conformità è in questo caso attestata dal tecnico istruttore Responsabile del Procedimento e riportata nell'atto autorizzativo.

Art. 8 OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Le opere subordinate a Denuncia di Inizio Attività sono quelle elencate dalla legislazione vigente.

Sono altresì soggette a Denuncia di Inizio Attività ai sensi dell'Art. 19 della Legge 241/90, le opere interne che rispettino integralmente le limitazioni imposte dall'Art. 26 della Legge 47/85. Per l'esecuzione delle medesime è sufficiente la presentazione, anche contestualmente all'inizio dei lavori della Denuncia di Inizio Attività corredata dalla documentazione (vedi Art. 17.1) e dagli elaborati di cui agli Articoli 17 del presente Regolamento in relazione al tipo di intervento. Per quanto riguarda il procedimento di controllo e gli eventuali atti conseguenti si applicano le disposizioni di cui all'ultimo periodo dell'Art. 19 della Legge 241/90.

Sono soggetti legittimati alla sottoscrizione della Denuncia di Inizio Attività gli stessi individuati per la presentazione della domanda di Concessione Edilizia come elencati nell'Art. 4.1.

Non è ammesso scindere un intervento in più Denunce di Inizio dell'Attività quando la compresenza di interventi diversi configuri l'opera tra quelle soggette a Concessione Edilizia.

Non è ammesso altresì realizzare un intervento complessivamente soggetto a Concessione Edilizia scindendolo in parti per alcune delle quali venga presentata Denuncia di Inizio Attività e per le rimanenti venga richiesta Concessione od Autorizzazione Edilizia : gli interventi devono essere in questo caso ricompresi tutti in un'unica richiesta di Concessione od Autorizzazione Edilizia.

Sono escluse dalla Denuncia di Inizio Attività inoltrata ai sensi dell'Art. 26 della Legge 47/85 le opere per le quali sia richiesta la Concessione Edilizia (Ristrutturazione D1, D2, D3 - Restauro).

A tutti gli effetti di legge la Denuncia di Inizio Attività deve essere documentata e seguire le procedure di esecuzione delle opere edilizie come definite dal presente Regolamento e dalle norme e leggi vigenti.

Le opere oggetto di Denuncia di Inizio Attività devono essere sempre dirette da tecnico abilitato, da nominare contestualmente alla Denuncia di Inizio Attività, che ne rimane responsabile anche durante l'esecuzione.

Art. 9 AMBITI ED IMMOBILI PER I QUALI NON È CONSENTITA L'ESECUZIONE DI INTERVENTI MEDIANTE DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ

Non è consentita l'esecuzione di opere mediante presentazione di Denuncia di Inizio Attività nei seguenti casi :

- Immobili notificati ai sensi della Legge 1089/39 e della Legge 1497/39 ;
- Immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e della Legge 431/85 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex Art. 7 della Legge 1497/39 ;
- Immobili ricadenti all'interno del perimetro del Parco Naturale di Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli limitatamente agli interventi per i quali sia previsto preventivo nullaosta dell'Ente Parco ;
- Immobili sottoposti a particolari discipline di tutela dallo strumento urbanistico, come gli immobili compresi negli elenchi.

Art. 10 VERIFICA DELLA CONFORMITÀ DEI PROGETTI

Art. 10.1 CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI EDILIZIE

Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento verifica al momento della presentazione della domanda che la documentazione e gli elaborati presentati siano tutti quelli indicati come necessari negli Articoli 17 del presente Regolamento e siano regolarmente sottoscritti da un tecnico abilitato nell'ambito delle competenze attribuitegli dalla legge e dagli ordinamenti professionali.

Ai fini del rilascio della Concessione Edilizia o Autorizzazione Edilizia, il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento esamina nel merito, in ordine cronologico di presentazione, la documentazione e gli elaborati progettuali relativi a calcoli, relazioni, dichiarazioni in ordine agli aspetti metrici, volumetrici e prestazioni d'opera.

Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento compila, su apposito modello prestampato, una relazione istruttoria scritta, nella quale dà atto :

- delle previsioni urbanistiche di P.R.G. o di eventuali piani attuativi ;
- della presenza di vincoli storici, ambientali, di rispetto o di altro tipo ;
- della classificazione oggettiva dell'intervento in rapporto alle definizioni di cui all'Art. 1 ;
- dell'acquisizione di tutti i pareri obbligatori e di eventuali pareri facoltativi ;

determina la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e conclude, attestandone la conformità:

- al presente Regolamento Edilizio ;
- allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo) ;
- alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia.

Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento deve richiedere l'iscrizione del progetto all'Ordine del giorno della Commissione competente per acquisirne il parere, ove necessario, nei termini di legge.

Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento deve comunque, entro i termini di legge, proporre con relazione motivata l'atto al Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie. Nel caso non sia stato acquisito il parere, pur dovuto, della Commissione Edilizia il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento deve motivare esaurientemente tale circostanza.

Per le opere su immobili ricadenti in zone sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della Legge 1497/39 e della Legge 431/85 limitatamente agli interventi per i quali, alterando lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dei fabbricati, sia prescritto il rilascio dell'Autorizzazione ex Art. 7 della Legge 1497/39, i termini di legge per il rilascio della Concessione Edilizia decorrono dall'efficacia, per mancato annullamento entro 60 gg. o per esplicita approvazione da parte del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali, della predetta Autorizzazione.

Art. 10.2 DENUNCIE DI INIZIO ATTIVITÀ

La presentazione della Denuncia di Inizio Attività avviene con le stesse modalità individuate all'Art. 4.2 per la presentazione delle istanze di Concessione Edilizia. Le Denunce di Inizio Attività che non rispettino anche uno solo dei punti indicati nell'articolo citato non saranno accettate ed al presentatore verrà rilasciata una dichiarazione di non accettazione con esplicita menzione delle inadempienze e/o della documentazione mancante e diffida dall'esecuzione delle opere. Tale dichiarazione verrà inviata anche al proprietario, nel caso sia diverso dal soggetto presentatore.

Per le Denunce di Inizio Attività accettate sotto il profilo formale il Tecnico istruttore Responsabile del procedimento entro 15 giorno dalla loro presentazione verifica, sotto il profilo sostanziale e ferma restando la responsabilità del professionista che assevera la conformità delle opere, la corrispondenza del progetto e della relazione di asseveramento alle norme vigenti, attestando con sigla e data sulla pratica l'avvenuta verifica della conformità. In caso, al contrario, sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, il Tecnico istruttore Responsabile del procedimento notifica entro il ventesimo giorno dalla presentazione della Denuncia di Inizio Attività agli interessati l'ordine motivato di non effettuare le previste trasformazioni, e, nei casi di false attestazioni dei professionisti abilitati, ne dà contestuale notizia all'autorità giudiziaria ed al consiglio dell'ordine o del collegio di appartenenza del progettista.

L'Amministrazione, fatta salva l'ordinaria attività di controllo, si riserva di effettuare controlli a campione direttamente sui cantieri relativamente a Denunce di Inizio dell'Attività estratte mensilmente a sorte tra tutte quelle presentate dal primo gennaio dell'anno.

Art. 10.3 PARERI PREVENTIVI

Lo schema preliminare di progetto viene istruito dal Responsabile del Procedimento che deve concludere con l'attestazione di conformità al presente Regolamento Edilizio, allo strumento urbanistico vigente (generale e/o attuativo), alle altre norme che regolano lo svolgimento dell'attività edilizia limitatamente agli aspetti illustrati nella documentazione di richiesta di parere preventivo.

In caso di conformità la richiesta è sottoposta al parere della Commissione Edilizia competente entro 60 giorni dalla data della sua presentazione. Il Parere viene trasmesso all'avente titolo dal

Responsabile del Procedimento e costituirà parte integrante dell'eventuale successiva richiesta di Concessione Edilizia.

In caso di non conformità il Responsabile del Procedimento trasmette entro 60 giorni al richiedente l'esito e le motivazioni dell'istruttoria.

Art. 11 CASI PER I QUALI NON DEVE ESSERE RICHIESTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

Non sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia gli interventi che ai sensi delle vigenti disposizioni sono subordinati a Denuncia di Inizio Attività, quelli che risultino dall'istruttoria del Tecnico istruttore Responsabile del procedimento non conformi alla normativa nazionale, regionale o locale che regola l'attività urbanistica ed edilizia, e quelli che, per legge o per altre norme regolamentari, non necessitano del preventivo parere della commissione, salvo che il Sindaco o Assessore delegato non ritenga opportuno acquisirlo comunque in relazione alle competenze consultive in materia di norme e di estetica edilizia che sono proprie della commissione stessa.

Per l'emissione dell'atto di definizione della istanza edilizia non è richiesto il parere della Commissione Edilizia nei seguenti casi :

- 1) Interventi di manutenzione straordinaria che non alterino lo stato dei luoghi e che non comportino modifiche all'aspetto esteriore del fabbricato ;
- 2) Interventi di restauro, adeguamento igienico o di ristrutturazione di tipo D1 che non comportino variazioni di sagoma geometrica o urbanistica, di volume, di superficie utile, di destinazione d'uso e che rispettino le originarie caratteristiche costruttive ed architettoniche e che non rechino pregiudizio alla statica dell'edificio ;
- 3) Interventi di superamento delle barriere architettoniche attuati con opere interne o con interventi esterni limitati alla realizzazione di rampe ;
- 4) Installazione di insegne fedelmente rispondenti alle norme del presente Regolamento ;
- 5) Sistemazioni esterne che non incrementano le superfici pavimentate o impermeabili ;
- 6) Rinnovo di concessioni edilizie solo nel caso previsto nell'Art. 4.6 ;
- 7) Verifiche di conformità ai sensi dell'Art. 13 della Legge 47/85.

Sono esclusi dalla presente previsione gli interventi di cui ai punti 2, 3, 4, 5, 7 se attinenti immobili soggetti al vincolo di cui alla Legge 1089/39 o se compresi nel 2° elenco di cui alla Legge Regionale n. 59/80 ; le verifiche di cui al punto 7 sono escluse anche se interessano immobili compresi nel terzo elenco di cui alla Legge Regionale n. 59/80 ; sono esclusi inoltre gli interventi di cui ai punti 4 e 5, ed ai punti 3 e 7 se interessano l'esterno del fabbricato, se attinenti immobili compresi in zone soggette a vincolo paesistico o ambientale.

I suddetti interventi sono autorizzati o negati d'ufficio, previa istruttoria che ne attesti la conformità al Regolamento edilizio ed alle altre norme applicabili o che ne attesti la non conformità.

E' fatto comunque obbligo l'ottenimento dei pareri di altri uffici, organi od enti ove richiesti dalle norme vigenti.

Il Responsabile del Procedimento, conclusa l'istruttoria con il proprio parere di conformità e con il riferimento ai pareri di altri uffici, organi od enti necessari, propone le eventuali prescrizioni da inserire nell'atto autorizzativo o la motivazione del diniego.

La proposta è controfirmata dal Dirigente.

Art. 12 OPERE A CARATTERE PRECARIO E TEMPORANEO.

È fatto obbligo per il soggetto che intenda realizzare un'opera a carattere precario e temporaneo, come definita dall'Art. 2.27 del presente Regolamento, che non sia configurabile come attrezzatura o installazione di cantiere legata all'esecuzione di opere per le quali sia già stata rilasciata la Concessione Edilizia, di chiedere l'Autorizzazione Edilizia prima della realizzazione dell'opera stessa, con l'indicazione della sua funzione nonché del periodo di tempo previsto per il suo mantenimento.

L'Autorizzazione Edilizia è rilasciata solo previo deposito cauzionale a garanzia della sua rimozione pari al valore del manufatto o delle opere e con importo minimo pari ad un milione.

Trascorso il termine indicato nell'Autorizzazione Edilizia di cui sopra, senza che l'opera precaria sia stata rimossa, l'opera è da considerarsi abusiva, con la conseguente applicazione delle disposizioni sanzionatorie vigenti in materia e la rimozione della stessa ad opera del Comune con spese a carico del titolare dell'Autorizzazione Edilizia. In questo caso il deposito cauzionale non verrà restituito anche se esso fosse superiore alle spese sostenute dal Comune per la rimozione.

Le opere a carattere precario e temporaneo devono comunque essere ammissibili ai sensi del presente Regolamento e delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale.

Nel caso che l'installazione dell'opera precaria e non correlata al rilascio di Concessione Edilizia sia prevista nell'ambito di area soggetta a vincolo di qualsiasi natura, dovrà essere ottenuto anche il nulla osta dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

Art. 13 OPERE DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria così come definiti dall'Art. 31 della Legge n.457/78, dall'allegato alla Legge Regionale n.59/80 e dal presente Regolamento, non sono soggette a Concessione Edilizia, né ad Autorizzazione Edilizia, né a Denuncia di Inizio Attività, ma a semplice comunicazione preventiva dell'inizio dei lavori all'Amministrazione Comunale da parte dell'avente titolo.

Nella comunicazione devono indicarsi con dettaglio le opere oggetto dell'intervento, il nominativo dell'eventuale tecnico incaricato di seguire i lavori, l'impresa esecutrice degli stessi e gli impianti presso i quali saranno smaltiti gli eventuali materiali di risulta.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria relativi a parti esterne dell'edificio deve altresì essere allegata adeguata documentazione fotografica che attesti lo stato originale delle finiture degli edifici e del manufatti oggetto dell'intervento.

Art. 14 INTERVENTI URGENTI

Le opere soggette a Concessione Edilizia, ad Autorizzazione Edilizia o subordinate a Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni, necessarie al fine di evitare un pericolo imminente

per la incolumità delle persone possono essere iniziate senza il preventivo rilascio della Concessione Edilizia o della Autorizzazione Edilizia o prima dei termini previsti per la Denuncia di Inizio Attività, limitatamente a quanto strettamente necessario a scongiurare lo stato di pericolo e sotto la personale responsabilità del proprietario e/o dell'avente titolo, anche per quanto riguarda la effettiva esistenza del pericolo.

È fatto comunque obbligo al proprietario e/o avente titolo di dare immediata comunicazione dei lavori all'Amministrazione entro le 24 ore successive inviando entro i successivi 7 (sette) giorni la documentazione relativa alle opere eseguite o in corso di esecuzione per l'esame delle stesse, secondo quanto previsto dal presente Regolamento in ordine alla documentazione necessaria, unitamente a dettagliata perizia tecnica che individui e descriva le condizioni della struttura, lo stato di pericolo per l'incolumità delle persone e cose, gli interventi già eseguiti e quelli da eseguire successivamente, ai quali potrà essere dato corso solo dopo il rilascio del provvedimento autorizzativo, salvo il caso che le opere siano comprese tra quelle per le quali è consentito il ricorso alla Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso si tratti di immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/39 e n. 1497/39 o compresi nel territorio del Parco Naturale Migliarino-S.Rossore-Massaciuccoli il proprietario e/o avente titolo deve dare comunicazione contestuale anche all'Ente preposto alla tutela del vincolo ai fini dell'adozione degli atti di competenza dello stesso.

Art. 15 MANUFATTI STAGIONALI

Tali manufatti sono soggetti a preventiva Autorizzazione Edilizia, nella quale deve essere espressamente indicato il periodo di validità della stessa, che non potrà essere superiore a mesi 6 (sei).

In caso di richiesta stagionale ma ricorrente l'opera è soggetta a Concessione Edilizia ed il periodo di installazione non deve essere superiore a mesi 6 (sei) e l'intervallo tra la rimozione e la successiva reinstallazione non deve essere inferiore a mesi 6 (sei).

Il richiedente l'installazione di un manufatto a carattere stagionale deve osservare quanto stabilito dall'Art. 8 del vigente "Regolamento per l'occupazione degli spazi ed aree pubbliche", approvato con delibera del Commissario Straordinario n. 69 del 17.11.1994, articolo a cui si fa espresso rinvio.

Qualora l'installazione di detti manufatti sia prevista su strade, marciapiedi o comunque percorsi anche privati ma di uso pubblico, l'Autorizzazione Edilizia è subordinata all'attestazione da parte dell'Ufficio Circolazione e Traffico della conformità alle norme del Codice della strada ed all'espressione del conseguente parere favorevole, che attesti l'assenza di impedimenti alla circolazione veicolare e pedonale, in particolare all'Art. 20 del Codice stesso, da formulare entro 30 giorni dal ricevimento della richiesta da parte dell'ufficio competente all'emanazione del provvedimento finale.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione Edilizia.

Il soggetto autorizzato all'installazione del manufatto a carattere stagionale è tenuto a rimuovere lo stesso entro il termine di sette (7) giorni dalla data di scadenza della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia rilascia al Comune deposito cauzionale o fideiussione di valore doppio rispetto al valore di quanto installato e comunque non inferiore a 5 milioni.

In caso di mancata rimozione e/o remissione in pristino l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente in danno dell'inadempiente, rivalendosi sulla citata fideiussione o deposito cauzionale.

Art. 16 VARIAZIONI DI DESTINAZIONE D'USO IN ASSENZA DI OPERE

Le variazioni di destinazione d'uso in assenza di opere a ciò finalizzate devono essere conformi alle destinazioni urbanistiche ammesse, devono dare dimostrazione della esistenza degli spazi destinati a standard previsti dalle Norme di P.R.G. in riferimento alla nuova destinazione d'uso e della sussistenza dei requisiti regolamentari, normativi ed igienico-sanitari richiesti per la nuova destinazione.

Gli spazi di standard devono già esistere ed essere già attrezzati allo scopo. Se è viceversa necessaria la loro realizzazione in funzione della nuova destinazione d'uso ai sensi di quanto indicato nel comma precedente, si configura la presenza di opere e l'intervento è soggetto a Concessione Edilizia.

Gli immobili devono essere immediatamente idonei sotto tutti i profili per l'utilizzazione secondo la nuova destinazione.



DOCUMENTAZIONE DI PROGETTO

Art. 17 DOCUMENTAZIONE RICHIESTA

Art. 17.1 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI CONCESSIONE EDILIZIA ED ALLE DENUNCIE DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ

Ogni istanza di Concessione Edilizia o di Denuncia di Inizio Attività deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

- 1) Domanda di Concessione Edilizia in bollo, indirizzata al Sindaco, redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo, nella quale si evidenzia l'eventuale avvenuta acquisizione di parere preventivo sul progetto, ovvero
- 2) Denuncia di Inizio Attività indirizzata al Sindaco, redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale, con indicazione della data di inizio dei lavori, delle generalità del Progettista, del Direttore dei lavori e della Ditta Appaltatrice, sottoscritta dall'avente titolo ;
- 3) Relazione Tecnica a firma di Progettista abilitato che indichi le categorie d'intervento previste e asseveri la conformità delle opere da realizzare allo strumento urbanistico generale o attuativo vigenti, al presente Regolamento, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie e della normativa vigente in materia urbanistico-edilizia ;
- 4) Scheda predisposta dall'Amministrazione Comunale, a seconda del tipo d'intervento, debitamente compilata in ogni sua parte, anche se negativamente, con allegate eventuali dichiarazioni o certificazioni richieste dalla scheda stessa in ordine alla mancata compilazione di alcune parti ;
- 5) Titolo di proprietà (copia dell'atto di proprietà, successione o compravendita) o dimostrazione del possesso di altro diritto reale di godimento ;
- 6) Documentazione comprovante la legittimità dello stato attuale (citare gli estremi di approvazione) con allegata dichiarazione ;
- 7) Documentazione catastale, in copia originale : estratto mappa catastale, planimetria catastale, certificato catastale ;
- 8) Estratto P.R.G. e/o Piani Attuativi in copia conforme rilasciata dal competente Servizio con localizzazione dell'intervento ;
- 9) Documentazione fotografica dello stato attuale dell'area o del manufatto oggetto di intervento e delle zone adiacenti dell'area e dell'intorno ambientale su tutti i lati del lotto ed individuazione planimetrica dei punti di ripresa delle foto ;

- 10) Gli elaborati grafici dei progetti devono essere presentati in triplice copia, firmati da proprietario e progettista abilitato ; le tavole, piegate in formato A4, devono riportare il numero di identificazione, ciascuna serie deve comprendere quanto indicato ai successivi articoli 17.3 (Elaborati grafici - nuova edificazione) 17.4 (Elaborati grafici - interventi di recupero) 17.5 (Ulteriori elaborati progettuali per interventi su immobili classificati negli elenchi), 17.6 (Elaborati grafici - interventi di manutenzione straordinaria.) 17.7 (Elaborati grafici - interventi di demolizione) a seconda del tipo di intervento ;
- 11) I progetti di nuovi fabbricati che prevedono fondi commerciali o artigianali devono indicare le parti di prospetto che saranno interessate dalle insegne e le loro caratteristiche generali ;
- 12) Bozzetto in scala ed a colori per gli interventi di arredo urbano quali tende, insegne, ecc. ;
- 13) Relazione tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge n. 13/89 e successive modificazioni, contenente la dimostrazione di conformità, corredata dai grafici, secondo le specifiche del D.M. n. 236/89 e della Legge 104/92 Art. 24, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle suddette leggi con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga ;
- 14) Progetto degli impianti come previsto dal Regolamento di attuazione della Legge 46/90, della Legge n.10/91 e del DPR 412/93, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto a presentazione preventiva del progetto, con richiamo esplicito alle norme che consentono la deroga ;
- 15) Documentazione attestante l'assenza di rischio idraulico o le misure da adottarsi per la sua prevenzione (del rischio idraulico) : progetto e relazione redatti da tecnico abilitato in conformità con le prescrizioni di cui alla Delibera C.R.T. n. 230/94 (e delibera. C.C. N. 93 del 27.10.94), nel caso che l'intervento ricada negli ambiti previsti dalla Deliberazione Regionale, o dichiarazione che l'intervento non è soggetto al disposto delle norme richiamate, con indicazione dei motivi della deroga ;
- 16) Documentazione relativa alla acquisizione del parere della Commissione N.I.P. (Nuovi Insediamenti Produttivi) nei casi previsti, ovvero parere della commissione N.I.P. con documentazione allegata e vidimata ;
- 17) Certificato di prevenzione incendi (C.P.I.) se dovuto, rilasciato da parte del comando dei VV.FF. ai sensi della Legge n.818/1994, oppure dichiarazione che attesti l'esenzione dal certificato stesso.(È possibile solo per opere soggette a Concessione Edilizia, presentare inizialmente copia della richiesta del C.P.I. inoltrata al Comando VV.FF. munita del relativo numero di pratica). Dovrà essere presentato prima del rilascio della Concessione Edilizia il definitivo parere preventivo ;
- 18) Relazione Geologica tecnica nei casi previsti dalla Legge ;
- 19) Modello ISTAT debitamente compilato e firmato in caso di interventi che comportano aumenti di volume (almeno prima del rilascio della Concessione Edilizia) ;
- 20) Attestazione di conformità al Nuovo Codice della Strada ;
- 21) Elenco dei documenti allegati alla richiesta debitamente firmato dal proprietario e dal progettista.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 481 del Codice Penale.

Nel caso in cui uno o più documenti richiesti sia già in possesso dell'Amministrazione Comunale, l'elenco dei documenti dovrà darne indicazione unitamente agli estremi necessari per la loro ricerca.

Art. 17.2 DOCUMENTI DA ALLEGARE ALLE ISTANZE DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Ogni istanza di Autorizzazione Edilizia deve obbligatoriamente essere accompagnata dalla documentazione sottoelencata, correttamente e completamente compilata, sottoscritta come indicato. Ogni carenza documentale rispetto a quanto elencato rende la domanda stessa non ricevibile da parte dell'Ufficio abilitato a riceverla e costituisce presupposto per l'inammissibilità dell'istanza fino al suo perfezionamento.

- 1) Domanda, indirizzata al Sindaco, redatta su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale e sottoscritta dall'avente titolo ;
- 2) Documentazione di cui ai punti 3, 4, 5, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 20, 21 del precedente Art. 17.1, ovvero dichiarazione attestante che alcune di esse non sono necessarie in riferimento all'intervento.

Le dichiarazioni devono essere sottoscritte dal progettista, quando è richiesta la sua presenza, anche ai sensi e per gli effetti di cui all'Art. 481 del codice penale.

Art. 17.3 ELABORATI GRAFICI - NUOVA EDIFICAZIONE

Gli elaborati grafici da allegare alla domanda relativamente ad interventi di nuova edificazione sono quelli di seguito specificati :

- a) Planimetria generale orientata e quotata dello stato attuale dell'area oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:500, con l'indicazione esatta di manufatti e delle essenze arboree e/o arbustive in essa presenti, la larghezza e profondità degli spazi pubblici e privati circostanti, gli estremi catastali dell'immobile, i nomi dei proprietari confinanti e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive, sotto firmata dal tecnico progettista in fede della conformità alla mappa catastale, con riportati gli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi ;
- b) Planimetria orientata e quotata, anche altimetricamente, dello stato di progetto del lotto di terreno urbanisticamente asservito in scala non inferiore a 1:200, con progettazione delle aree scoperte (come definite all'Art. 1.3), di quelle permeabili (come definite all'Art. 2.22 e secondo le prescrizioni di cui all'Art. 54) con indicazione delle sistemazioni di progetto comprensive del posizionamento delle specie arboree ed arbustive che si mantengono e/o quelle di nuovo impianto, delle recinzioni, degli eventuali Arredi da Giardino (vedi definizione ad Art. 2.21), delle eventuali aree per parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati, delle altezze degli edifici circostanti e delle distanze rispetto ad essi ;
- c) Schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami e delle acque meteoriche e domestiche, con la indicazione della strada ove è situata la fognatura pubblica, nonché il proporzionamento della eventuale fossa settica ; qualora si tratti di edifici da realizzarsi su strade private, dovrà essere indicato lo schema di collegamento alla fognatura comunale ; quando la zona è priva di fognature deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

d) Disegni degli elaborati progettuali, che devono essere redatti in scala metrica nel rapporto minimo di 1/100, salvo i prospetti che devono essere in scala 1/50, e devono contenere l'indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e spazi interni ed esterni ; dagli stessi elaborati deve risultare lo schema strutturale previsto dal progettista. Ciascun disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni ; in particolare devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, le dimensioni e le superfici dei vani, le dimensioni e le superfici delle aperture esterne, gli spessori dei muri e dei solai, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio, compreso il sottotetto. Nel caso di divergenza tra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

Nei disegni di progetto devono essere rappresentati :

- i prospetti ;
- le piante di ogni piano e della copertura, compresi i volumi tecnici posti al di sopra del piano di copertura ;
- almeno una sezione verticale quotata in corrispondenza della scala dell'edificio riferita alla quota del marciapiede della strada in fregio alla quale viene costruito l'edificio come quota 0,00 ;
- planimetria generale e sezioni atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico del piano di campagna originario, il tutto in scala non inferiore a 1:100 ;
- particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di almeno una striscia verticale di facciata con indicazione di tutti i materiali di costruzione e di rivestimento ;

Per gli interventi di particolare rilevanza dimensionale o che riguardino contesti ambientali di pregio l'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi di maggiore dettaglio, nonché fotografie, disegni, plastici o simulazioni tridimensionali a colori che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Una documentazione fotografica ad illustrazione dei caratteri ambientali è indispensabile nei casi di demolizione, di modifiche esterne e di edifici che si inseriscono fra costruzioni esistenti o in luoghi soggetti a vincolo paesistico.

Nel caso si tratti di opere soggette alla disciplina di particolari disposizioni di legge e di regolamento (come prevenzione incendi, igiene del lavoro, ecc.) gli interessati devono ottenere direttamente e presentare all'Amministrazione le relative autorizzazioni.

Ove la costruzione si affianchi ad edifici esistenti, il disegno del prospetto su strada deve essere ampliato sino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica ; nel caso di trasformazioni estetiche di fabbricati o prefabbricati esistenti la documentazione fotografica dovrà comprendere anche quella relativa ai fabbricati oggetto dell'intervento.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti in analogia a quelli edilizi.

Quando trattasi di insediamenti produttivi, dovrà essere allegata dettagliata relazione sul ciclo produttivo che si intende esercitare.

Art. 17.4 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI RECUPERO

Gli elaborati necessari per gli interventi su edifici esistenti sono i seguenti :

- 1) rilievo dello stato di fatto ;

2) stato di progetto ;

3) sovrapposizione dello stato di fatto e dello stato di progetto colorando di giallo le parti da demolire ed in rosso quelle da eseguire. Nel caso di varianti in corso d'opera dovrà essere presentata la sola sovrapposizione e lo stato di progetto.

Deve essere indicata la destinazione di tutti i locali prima e dopo l'intervento richiesto.

Dai grafici di progetto deve risultare inoltre lo schema strutturale previsto per l'eventuale consolidamento dell'edificio.

Gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi sulla tutela delle cose di interesse artistico, storico, architettonico, monumentale, ambientale, e sulla protezione delle bellezze naturali saranno soggetti alla preventiva approvazione da parte degli Enti a ciò preposti.

Dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti a) e b) dell'Art. 17.3.

Per ognuna delle tre serie sopraindicate (stato attuale, stato di progetto, sovrapposto), le tavole grafiche devono rappresentare, in scala 1:50 :

1) pianta di ogni singolo piano, compreso quella del sottotetto e di eventuali volumi al di sopra del piano di copertura, quotate sia altimetricamente, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00, che planimetricamente, adottando il sistema delle triangolazioni. Sulle piante dovranno essere riportate :

- le proiezioni a terra degli elementi costruttivi : volte, solai in legno e loro tipologia indicate secondo la casistica esemplificativa allegata al presente Regolamento Edilizio ;
- le pavimentazioni : materiali e loro disposizione ;
- le destinazioni d'uso ;
- la superficie di ogni vano, espressa in mq. ;

2) pianta della copertura con l'indicazione delle pendenze delle falde del tetto e dei materiali costituenti il manto ;

3) sezioni verticali in almeno due punti significativi dell'immobile, di cui una in corrispondenza del vano scale. Entrambe le sezioni dovranno essere opportunamente quotate, assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00 ;

4) prospetti di tutti i fronti del fabbricato, opportunamente quotati assumendo come riferimento la quota del marciapiede o della strada come quota 0,00. I prospetti dovranno riportare tutti gli elementi decorativi dell'immobile, quali : cornici, bugnati, marcapiani, marcadavanzali, mensole, eventuali reti tecnologiche ed impiantistiche, ecc. ;

5) Ogni qual volta l'intervento preveda modifiche di prospetto è richiesta la presentazione di documentazione fotografica di dettaglio e generale di tutti i fronti del fabbricato ed estesa anche agli edifici adiacenti e all'ambiente, naturale o costruito, circostante.

6) particolari costruttivi (prospetto e sezione) in scala 1:20 di una striscia verticale di facciata con indicati tutti i materiali di costruzione e di rivestimento ;

Solo per le tavole di progetto è richiesto :

- schema planimetrico in scala 1:200 della rete di smaltimento dei liquami, delle acque domestiche e meteoriche, con l'indicazione del punto d'immissione nella fognatura pubblica e relativi particolari costruttivi ; l'eventuale proporzionamento della fossa settica. Qualora si tratti di edifici prospettanti su strade private, dovrà essere indicato lo schema della fognatura per il collegamento alla fognatura comunale ; quando la zona è priva della fognatura pubblica deve essere rappresentato il sistema di smaltimento proposto.

Se l'edificio oggetto dell'intervento è affiancato da altri edifici, il disegno del prospetto sulla strada deve essere ampliato fino a comprendere i prospetti dei fabbricati contigui, di cui deve essere fornita una idonea documentazione fotografica.

Le destinazioni d'uso devono essere indicate anche su eventuali pertinenze esterne : aree libere, annessi.

È consentita l'eccezione alla completa rappresentazione del fabbricato solo nel caso che l'intervento sia relativo ad una singola unità immobiliare di fabbricato condominiale ; in tal caso, se l'intervento è riferito esclusivamente a modifiche interne, debbono essere allegate all'istanza di Concessione Edilizia o alla Denuncia di Inizio Attività piante e sezioni dello stato attuale, dello stato di progetto e dello stato sovrapposto.

In ogni caso, qualora l'intervento preveda anche modifiche di prospetto, i grafici debbono rappresentare l'intero prospetto dell'edificio e non solo la parte interessata dal progetto.

Art. 17.5 ULTERIORI ELABORATI PROGETTUALI PER INTERVENTI SU IMMOBILI CLASSIFICATI NEGLI ELENCHI

Per gli edifici monumentali e per quelli classificati negli Elenchi di cui alla Legge Regionale 59/80 sono richiesti i seguenti elaborati a firma di un tecnico competente ai sensi della legislazione vigente, in aggiunta a quanto già indicato per tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente :

- relazione contenente i risultati delle seguenti analisi preliminari all'intervento :
 - 1) analisi storico-bibliografica sull'organismo architettonico, sua costruzione e sua evoluzione nel tempo ;
 - 2) analisi materiale svolta sull'organismo edilizio, anche con piccoli saggi esplorativi, al fine di indagarne le modalità costruttive e distributive, ed evidenziarne i connotati architettonici, con particolare riguardo alla natura e qualità delle finiture ;
 - 3) analisi dello stato di conservazione ;
 - 4) documentazione fotografica esauriente sia degli esterni che di ciascun vano interno.
- Relazione storica sull'assetto dell'edificio oggetto dell'intervento (sintesi con rimandi bibliografici) ;
- Relazione tecnica contenente :
 - a) commento delle tavole di rilievo dal punto di vista dell'interpretazione storico/architettonica, dell'analisi del degrado e delle inefficienze eventualmente riscontrate ;
 - b) individuazione degli obiettivi del progetto (restauro conservativo, recupero funzionale, ecc.) ;

c) descrizione degli interventi previsti ;

Per gli edifici esistenti non soggetti a vincolo monumentale e non compresi negli elenchi ma localizzati all'interno delle zone di recupero come individuate dallo strumento urbanistico, ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria, sia esso da realizzarsi mediante rilascio di Concessione Edilizia, come con Denuncia di Inizio Attività, il progetto deve essere documentato analogamente a quanto previsto per gli edifici compresi negli elenchi.

Art. 17.6 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Per l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria interni alla singola unità immobiliare deve essere sempre prodotta la planimetria dell'unità con l'individuazione delle parti oggetto dell'intervento.

Nel caso che l'intervento preveda demolizioni e ricostruzioni, di qualsiasi genere ed entità esse siano, dovrà essere allegato stato sovrapposto con l'indicazione, in giallo, delle demolizioni ed, in rosso, delle nuove opere.

Ogni intervento manutentivo che riguardi parti esterne dell'edificio deve essere accompagnato da grafici che riportino lo stato attuale, con indicazione dei materiali presenti e del loro stato di conservazione, nonché di tutte le installazioni impiantistiche, private e pubbliche, e lo stato di progetto, anch'esso con indicazione dei materiali e delle relative finiture, nonché degli interventi necessari e previsti per il riordino delle installazioni impiantistiche in relazione alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio in materia.

Nel caso di facciate devono essere indicate anche gli impianti di cui alla parte settima del Regolamento, indicando gli estremi delle autorizzazioni relative e le proposte di riordino.

Nel caso l'intervento interessi aree esterne dovranno inoltre essere prodotte le planimetrie di cui ai punti a) e b) dell'Art. 17.3.

Ogni intervento manutentivo, anche se oggetto di Denuncia di Inizio Attività ai sensi della legislazione vigente, che non risponda alle prescrizioni sopra indicate, non può essere realizzato.

Nel caso di facciate è obbligatorio inoltre richiedere la verifica della campionatura dei colori prima di procedere alla definitiva tinteggiatura.

Art. 17.7 ELABORATI GRAFICI - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Per procedere alla demolizione degli edifici deve essere presentata all'Amministrazione comunale la seguente documentazione :

- 1) planimetria dell'area sulla quale insiste il fabbricato da demolire ;
- 2) quadro di insieme della zona circostante come da: planimetria della zona in scala 1/2000 dello stralcio di Piano Regolatore Generale, e/o eventuale Piano Particolareggiato o Piano di lottizzazione ;
- 3) piante e sezioni del fabbricato in scala 1/100 con indicate in nero le strutture delle quali è prevista la conservazione ed in giallo quelle per le quali è prevista la demolizione ;
- 4) completa documentazione fotografica interna ed esterna del fabbricato e dell'area di pertinenza ;

- 5) rilievo e descrizione dell'eventuale patrimonio arboreo esistente ed dell'area di pertinenza del fabbricato ;
- 6) relazione sulle modalità di esecuzione dei lavori di demolizione, sottoscritta dal Direttore dei lavori ;
- 7) indicazione degli estremi di eventuale presentazione di domanda di Concessione Edilizia per nuove costruzioni sulla medesima area ;
- 8) indicazione della discarica o dell'impianto di riciclaggio che dovrà accogliere i rifiuti speciali inerti risultanti dalla demolizione, nonché degli altri rifiuti speciali di qualsiasi genere secondo le norme nazionali, regionali o contenute nel presente Regolamento in materia.

Art. 17.8 ELABORATI DA ALLEGARE ALLE RICHIESTE DI PARERE PREVENTIVO

La documentazione minima da allegare alle richieste di parere preventivo è costituita da :

- a) Estratto di Piano Regolatore con individuazione dell'immobile o dell'area d'intervento.
- b) Rilievo dello stato attuale e stato di progetto in scala non inferiore a 1 a 500 per le aree, con l'indicazione dei limiti di proprietà, dei fabbricati circostanti con le relative altezze, delle strade limitrofe al lotto e delle alberature esistenti e, in scala non inferiore a 1 a 200, per gli immobili, con ulteriore indicazione delle distanze dai confini e dalle pareti degli edifici circostanti, delle piante di tutti i piani non ripetuti, adeguatamente quotate e corredate delle destinazioni d'uso dei locali, e con l'indicazione dei prospetti e di almeno due sezioni.
- c) Fotografie dello stato di fatto relativo all'immobile ed al suo intorno immediato.
- d) Relazione illustrativa dell'intervento da realizzarsi e soluzioni progettuali di massima attraverso opportune rappresentazioni prospettiche, assonometriche o, meglio, simulazioni tridimensionali computerizzate a colori, nonché individuazione dei principali materiali da impiegare.

La documentazione di cui sopra dovrà essere prodotta in doppia copia, sottoscritta da tecnico abilitato ed una copia sarà restituita insieme al parere della Commissione Edilizia Competente.

COMMISSIONI CONSULTIVE

Art. 18 DEFINIZIONI

La Commissione Edilizia, sia nella sua composizione Ordinaria che in quella Integrata ai sensi della vigente legislazione in materia di tutela del vincolo paesistico-ambientale, è l'organo tecnico ordinario di consulenza del Sindaco in materia edilizia.

Per le opere soggette ad Autorizzazione Edilizia, in aree non soggette a vincolo ambientale, l'organo consultivo competente è la Sottocommissione Edilizia.

La Commissione Urbanistica, nella composizione indicata al successivo articolo 22, è l'organo tecnico ordinario di consulenza del Sindaco in materia urbanistica.

Art. 19 LA COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 19.1 COMPITI

Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le opere pubbliche e private per le quali è fatto obbligo di richiedere la Concessione Edilizia.

Essa è chiamata ad esprimere il proprio parere in ordine agli aspetti compositivi ed architettonici delle opere edilizie e/o interventi edilizi ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale, relativamente a quelle opere che abbiano ottenuto il parere di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento.

Art. 19.2 COMPOSIZIONE E NOMINA

La Commissione Edilizia è composta dal Sindaco o dall'Assessore da questi delegato e da membri esperti nominati dal Sindaco, sentita la Giunta, individuati secondo la procedura di seguito riportata.

Hanno diritto di voto i soli membri che non partecipano in nessuna forma al procedimento che porta al rilascio della Concessione Edilizia o dell'Autorizzazione Edilizia, in base al principio della separazione della funzione consultiva da quella attiva al procedimento.

Il Sindaco o l'Assessore da questi delegato, che la convoca e la presiede, è membro di diritto senza diritto di voto.

Analogamente è membro di diritto senza diritto di voto il Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.

Sono membri esperti con diritto di voto :

- Esperto in materia di paesaggio e bellezze naturali ;
- Esperto in materia di tutela ambientale e difesa del suolo ;
- Esperto in materia di progettazione architettonica ;

- Esperto in materia di progettazione edilizia ;
- Esperto in materia di storia dell'arte ;
- Esperto in materia urbanistica.

I membri esperti sono nominati dal Sindaco, sentita la Giunta.

Per la nomina di questi membri esperti l'Amministrazione Comunale pubblica all'inizio di ogni mandato apposito avviso al pubblico contenente l'individuazione dei titoli di studio e professionali richiesti e dei criteri di selezione che verranno seguiti.

L'avviso al pubblico deve essere pubblicizzato tramite affissione all'Albo Pretorio, la pubblicazione sui principali quotidiani locali e mediante diffusione fra gli Ordini e Collegi Professionali provinciali e le Università degli Studi della Toscana.

I curricula di aspiranti esperti appartenenti a Ordini o Collegi Professionali devono essere validati dal rispettivo Ordine o Collegio professionale.

I membri esperti durano in carica non oltre il mandato del Sindaco che li ha nominati e rimangono in carica fino alla nomina dei nuovi membri.

Non possono far parte della Commissione Edilizia i rappresentanti di organi o istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla materia, salvo le esclusioni di legge. Possono essere nominati membri esperti dipendenti delle amministrazioni purché non in contrasto di interessi e/o impegnati in procedure collegate ai procedimenti.

Non possono far parte della Commissione contemporaneamente gli ascendenti ed i discendenti e gli affini fino al 4° grado nonché i collaterali fino al 3° grado.

Partecipano ai lavori della Commissione :

- Dirigenti e/o funzionari del Comune di Pisa, di cui uno con funzione di Segretario verbalizzante, designati dal Presidente in via permanente, Dirigenti o funzionari del Comune di Pisa o di altri enti, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione di particolari pratiche da trattare ;
- Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento con il compito di illustrare il progetto e di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e l'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori .

Possono assistere alle sedute delle commissioni, senza diritto di voto, due consiglieri comunali nominati dal Consiglio Comunale all'inizio del mandato, uno in rappresentanza della maggioranza ed uno in rappresentanza della minoranza consiliare.

Alle sedute possono altresì richiedere di assistere, senza diritto di voto, i Presidenti delle Circoscrizioni, limitatamente ai soli interventi ricadenti nel territorio di propria competenza. Tale richiesta va formulata in forma scritta al Presidente della Commissione Edilizia prima dello svolgimento della Commissione cui si intende partecipare.

I componenti esperti della Commissione Edilizia che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. La decadenza è dichiarata dal Sindaco, sentita la Giunta, che contestualmente procede alla sostituzione per il solo periodo residuo del mandato e con gli stessi criteri e procedure della nomina iniziale, attingendo ai nominativi degli

esperti per la specifica categoria in questione che hanno risposto al bando originario. Analogamente si provvede in caso di dimissioni volontarie dalla carica o di decesso.

Art. 19.3 FUNZIONAMENTO

La Commissione Edilizia si riunisce di norma nella sede municipale, in sedute ordinarie e straordinarie.

Le sedute ordinarie si tengono di norma settimanalmente ed il giorno e l'orario di convocazione di dette sedute è fissato dal Presidente all'inizio di ciascun mandato e comunicato per scritto a tutti i membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute.

La Commissione Edilizia può essere convocata in seduta straordinaria ogni volta che il Presidente lo ritenga necessario.

La convocazione delle sedute straordinarie deve essere comunicata per iscritto dal Presidente e deve pervenire ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute di norma almeno tre giorni prima della data stabilita per la seduta, unitamente all'ordine del giorno contenente l'indicazione delle pratiche sottoposte al suo esame. In casi eccezionali il Presidente può convocare la Commissione a mezzo di telegramma da far pervenire ai membri della Commissione nonché ai soggetti che possono assistere alle sedute almeno 36 ore prima della seduta.

L'ordine del giorno delle sedute è stilato dal Dirigente del Servizio Programmazione e gestione del Territorio e Tutela Ambientale, su richiesta di iscrizione da parte dei tecnici istruttori Responsabili dei procedimenti. Esso, unitamente a tutte le pratiche iscritte all'ordine del giorno comprensive delle istruttorie svolte dai tecnici istruttori Responsabili dei procedimenti, deve essere a disposizione dei commissari fin da tutta la giornata antecedente quella nella quale si svolge la Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide se è presente il Presidente e se intervengono la metà più uno dei suoi componenti.

Il numero legale dei componenti deve essere verificato al momento di ogni votazione. I pareri vengono resi a maggioranza assoluta dei voti dei componenti presenti aventi diritto di voto.

Tutti i pareri della Commissione devono essere adeguatamente motivati.

Il componente della Commissione Edilizia che sia autore di un progetto o comunque si trovi in conflitto di interessi in ragione di rapporti professionali e/o di parentela con l'autore o il committente del progetto stesso, non può presenziare al suo esame e deve allontanarsi dalla seduta al momento della sua valutazione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Il componente di commissione che abbia partecipato alla votazione su un progetto non potrà avere, nemmeno per il futuro, incarichi relativi al medesimo progetto o ad altro intervento relativo alla medesima area.

Il Presidente, sentita la Commissione, ha facoltà di ammettere alle sue adunanze il professionista autore del progetto, per avere chiarimenti sullo stesso. Il progettista deve comunque allontanarsi prima dell'inizio della lettura della relazione istruttoria da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento e dell'inizio della discussione. Di ciò deve essere fatta esplicita menzione nel verbale.

Delle adunanze della Commissione Edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal Presidente, dal Segretario e da un membro esperto. Tale verbale riporta i pareri espressi sui singoli progetti sottoposti all'esame della Commissione, le motivazioni dei voti contrari sul parere, il nominativo

degli astenuti e le eventuali dichiarazioni di voto. Detto verbale è sottoposto all'approvazione della Commissione Edilizia alla chiusura della seduta stessa.

I verbali delle adunanze della Commissione sono riuniti in apposito registro a cura del segretario della stessa.

Il parere espresso dalla Commissione Edilizia deve essere integralmente riportato, con la sola omissione delle dichiarazioni di voto, dall'ufficio competente sulla domanda relativa alla pratica esaminata con la dicitura "Esaminata dalla Commissione Edilizia nella seduta del giorno _____ con parere _____".

Su di una serie di copie degli elaborati dovrà essere apposto, al momento dell'espressione del parere da parte della Commissione competente, lo stesso timbro di cui sopra con la sola indicazione della data della seduta e del numero del parere.

I pareri della Commissione Edilizia sono resi noti al pubblico tramite affissione all'Albo Pretorio per giorni 30 e sono comunicati al richiedente con lettera raccomandata A.R. o mediante notifica.

Art. 20 LA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

Per il solo svolgimento dei compiti inerenti la gestione del vincolo paesaggistico di cui alle Leggi n.1497/39 e n. 431/85 la Commissione Edilizia è integrata con tre membri esperti in materia paesistica ed ambientale nominati dal Consiglio Comunale tra coloro che possiedono i requisiti di cui all'Art. 6 della Legge Regionale n° 52/79 come modificato dall'Art. 5 della Legge Regionale 24/93 e successive modifiche e integrazioni.

La Commissione Edilizia Integrata esprime a maggioranza il parere di cui al 1° comma dell'Art. 4 della Legge Regionale n. 52/1979, distinto da quello ordinario della Commissione Edilizia, con la presenza di almeno due membri aggregati. Il parere deve recare menzione dei voti espressi dai membri aggregati e delle relative motivazioni.

I membri nominati restano in carica per lo stesso periodo indicato per i membri esperti della Commissione Edilizia e possono essere rieletti una sola volta nello stesso Comune.

Per la loro nomina l'Amministrazione Comunale pubblica apposito bando contenente l'indicazione dei requisiti previsti di cui all'Art. 6 della Legge Regionale n° 52 del 2.11.1979 come modificato dall'Art. 5 della Legge Regionale 24 del 19.4.1993 e successive modifiche e integrazioni.

Il bando deve essere pubblicizzato tramite affissione all'Albo Pretorio, pubblicazione sui principali quotidiani locali e mediante diffusione fra gli Ordini e Collegi Professionali provinciali e le Università degli Studi della Toscana.

I nominativi dei candidati in possesso dei requisiti di legge sono proposti al Consiglio Comunale, che si esprime con voto limitato a due.

I membri aggregati della Commissione Edilizia Integrata che senza giustificato motivo rimangono assenti per più di tre sedute consecutive decadono dalla carica. Tale decadenza viene dichiarata dal Consiglio Comunale che contestualmente procede alla relativa sostituzione per il solo periodo residuo del mandato. Analogamente si procede nel caso di dimissioni volontarie dalla carica e di decesso.

Le regole di Funzionamento della Commissione Edilizia Integrata sono le stesse della Commissione Edilizia Ordinaria.

Art. 21 LA SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA

Essa esprime il proprio parere, obbligatorio ma non vincolante, su tutte le opere pubbliche e private in aree non soggette a vincolo ambientale per le quali è fatto obbligo di richiedere l'Autorizzazione Edilizia.

Il Sindaco o l'Assessore da questi delegato, che la convoca e la presiede, è membro di diritto senza diritto di voto.

Analogamente è membro di diritto senza diritto di voto il Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.

Sono membri esperti con diritto di voto :

- Esperto in materia di paesaggio e bellezze naturali ;
- Esperto in materia di progettazione architettonica ;
- Esperto in materia di progettazione edilizia ;
- Esperto in materia di storia dell'arte .

Partecipano ai lavori della Commissione :

- Dirigenti e/o funzionari del Comune di Pisa, di cui uno con funzione di Segretario verbalizzante, designati dal Presidente in via permanente, sia Dirigenti o funzionari del Comune di Pisa o di altri enti, qualora la loro presenza sia richiesta dal Presidente in relazione ad una più completa illustrazione degli argomenti da trattare che in relazione ad una più completa illustrazione di particolari pratiche da trattare ;
- Il tecnico istruttore Responsabile del Procedimento con il compito di illustrare il progetto e di dare lettura della relazione contenente la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento e l'attestazione di conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché dei pareri obbligatori .

Le riunioni della Sottocommissione Edilizia sono valide se è presente il Presidente e se intervengono la metà più uno dei suoi componenti, con la presenza di almeno tre membri esperti.

Per il resto le regole di Funzionamento della Sottocommissione Edilizia sono le stesse della Commissione Edilizia Ordinaria.

Art. 22 COMMISSIONE URBANISTICA

La Commissione Urbanistica è l'organo tecnico ordinario di consulenza del Sindaco in materia urbanistica.

È obbligatorio acquisire il parere della Commissione Urbanistica su tutti gli atti di pianificazione generale ed attuativa di competenza comunale, gli strumenti di pianificazione attuativa d'iniziativa privata, su atti di pianificazione richiesti da altri enti territoriali e su ogni altro atto di natura urbanistica di competenza del Consiglio Comunale.

Per l'espressione di pareri su progetti di pianificazione particolareggiata ed attuativa ed su atti di pianificazione generale e loro varianti, o su altri argomenti urbanistici, cartografici o normativi, per i quali il Sindaco o l'assessore delegato ritiene necessario acquisirne il parere, la Commissione

Edilizia è integrata con due membri esperti in materia urbanistica, nominati dal Sindaco, sentita la Giunta, con le stesse procedure indicate dall'Art. 19.2 per la nomina dei membri esperti della Commissione Edilizia.

Le riunioni della Commissione Urbanistica sono valide se intervengono il Presidente ed almeno la metà più uno dei suoi componenti, con la presenza di almeno 5 (cinque) membri esperti, di cui due necessariamente esperti in urbanistica.

La Commissione Urbanistica esprime i propri pareri a maggioranza dei presenti.

Per quanto riguarda la regolamentazione ed il funzionamento della Commissione Urbanistica si rimanda alle norme già dettate per la Commissione Edilizia all'Art. 19.3 del presente Regolamento.

Per l'espressione dei pareri di competenza relativi ad interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di cui alle leggi 1497/39 e 431/85, alla Commissione Edilizia Integrata sono aggregati i due membri esperti in urbanistica.

La Commissione Urbanistica così costituita esprime i propri pareri a maggioranza con la presenza del Presidente, di almeno la metà più uno dei suoi componenti, con la presenza comunque di almeno due membri aggregati della CEI e due membri esperti in urbanistica, distinguendo nella verbalizzazione il parere urbanistico da quello ambientale.

REQUISITI DEGLI EDIFICI

Art. 23 ACCESSIBILITÀ

Fatte salve le norme previste nella legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche, si specificano le seguenti prescrizioni.

Art. 23.1 DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Si definisce Barriera Architettonica qualsiasi dislivello superiore a cm. 2 non provvisto di rampa o altro impianto meccanico che consenta a portatori di handicap in carrozzella il suo superamento. Nel caso il superamento di dette barriere architettoniche attraverso l'utilizzo di rampe, esse non potranno avere pendenza superiore al 6% , con possibilità di deroga fino ad una pendenza massima dell'8%, nei soli casi di dimostrata impossibilità a realizzare rampe di pendenza pari al 6%.

In tutti i nuovi edifici, residenziali e non, ovvero in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, nonché a tutti gli interventi di modifica di aree esterne condominiali o accessibili dal pubblico, si applicano le norme del presente Regolamento e quelle della vigente legislazione nazionale e regionale in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Nei nuovi Edifici di Edilizia Economica e Popolare o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, è fatto obbligo di realizzare alloggi accessibili e fruibili da portatori di handicap in carrozzella per una quota di almeno il 2% delle unità immobiliari residenziali comprese nell'intervento, comunque in misura non inferiore ad un alloggio per ciascun intervento.

Negli edifici o nei locali pubblici o aperti al pubblico, ivi compresi negozi di qualsiasi genere e pubblici esercizi, nonché sedi di associazioni e circoli privati, è fatto obbligo di provvedere alla rimozione delle barriere architettoniche che impediscono l'accessibilità, in occasione di qualunque intervento eccedente la manutenzione ordinaria.

I negozi, i pubblici esercizi e le sedi di associazioni e circoli privati dovranno adeguare inoltre la dotazione di servizi igienici alle prescrizioni per renderli fruibili dai portatori di handicap quando sia obbligatoria la dotazione di servizi per il pubblico, o ancorché tale permanenza sia riservata ai soci, sia in occasione di interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, sia in caso di variazione di destinazione d'uso, anche senza opere, o di semplice variazione di utilizzazione.

Nessuna autorizzazione o licenza per l'esercizio dell'attività commerciale, ricreativa, di somministrazione, potrà essere rilasciata se non previa dimostrazione, anche sotto forma di perizia giurata da sottoscrivere su modello predisposto dall'Amministrazione Comunale da parte di tecnico abilitato, del soddisfacimento dei requisiti necessari per l'accessibilità e della visitabilità quando richiesto, previsti dai commi precedenti del presente Regolamento e dalla legislazione vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Art. 23.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER EDIFICI PUBBLICI E/O PRIVATI APERTI AL PUBBLICO.

Art. 23.2.1 Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto.

Nei nuovi edifici o parti di edifici che contengono sale destinate a riunioni, conferenze o spettacoli rivolti al pubblico sotto qualsiasi forma, nonché nei luoghi destinati al culto, una zona della sala deve essere accessibile ed utilizzabile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria.

La norma si applica anche nel caso di edifici esistenti che mutino destinazione od utilizzazione, anche in assenza di opere, nonché nei casi di ristrutturazione o restauro di edifici esistenti, anche se viene mantenuta la stessa destinazione od utilizzazione precedente, fatte salve le esigenze dettate da vincoli storici o monumentali, nel qual caso dovranno essere studiate le soluzioni possibili in relazione alle caratteristiche tutelate dal vincolo.

La zona fruibile deve essere raggiungibile mediante percorsi continui dall'esterno, raccordati con rampe o con ascensore ; sono consentiti i montascale solo nel caso di edifici esistenti e nel caso che le strutture e le esigenze di conservazione non consentano le altre soluzioni.

Tale zona deve essere dotata di stalli liberi, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alla sosta di sedie a rotelle, nel numero di almeno un posto per i primi cinquanta e di un posto per ogni successivi cento posti o frazione.

Lo stallo deve avere lunghezza non inferiore a ml. 1,20, larghezza non inferiore a ml. 1,10 e spazio libero, anteriore o posteriore, di larghezza pari a quella dello stallo e profondità non inferiore a ml. 1,20. La pavimentazione deve essere orizzontale.

Art. 23.2.2 Strutture ricettive.

Per strutture ricettive si intendono alberghi, pensioni, villaggi turistici, residenze alberghiere, campeggi, residenze agrituristiche.

In tali strutture tutte le parti comuni debbono essere accessibili anche a persone con ridotta o impedita capacità motoria.

Nel caso che il numero di stanze od alloggi sia inferiore a dieci, almeno una stanza od alloggio deve essere accessibile e fruibile e dotata di arredi, servizi igienici, percorsi interni e spazi di manovra che consentano un agevole uso da parte di persona su sedia a ruote. Nel caso che il numero sia superiore a dieci, le stanze o gli alloggi accessibili e muniti delle caratteristiche suddette debbono essere due ogni quaranta o frazione.

Nelle strutture ricettive l'accessibilità deve essere garantita esclusivamente da rampe o ascensori, sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di restauri o ristrutturazioni di edifici esistenti, con o senza cambio di destinazione d'uso.

Nei villaggi turistici e nei campeggi, oltre a tutti i servizi e attrezzature comuni, deve essere accessibile e dotato di servizi che ne rendano agevole l'uso da parte di persone su sedie a ruote, almeno il 5% delle superfici destinate al soggiorno degli ospiti, con un minimo di due unità.

Nel caso di servizi igienici comuni deve essere garantita l'esistenza di almeno un servizio igienico per portatori di handicap ogni quaranta ospiti o frazione.

Art. 23.2.3 Altri luoghi aperti al pubblico.

In tutti gli edifici o parti di edifici aperte al pubblico, sia per l'esercizio di attività commerciali che per lo svolgimento di attività direzionali, culturali o ricreative, ivi compresi i circoli privati anche se con accesso limitato ai soci, deve essere garantita l'accessibilità agli spazi di relazione.

Per spazi di relazione si intendono tutti gli spazi destinati a mostra e vendita nel caso di attività commerciali, tutti gli spazi di lavoro negli uffici e gli spazi di riunione, di incontro ed eventualmente di somministrazione, nel caso dei circoli privati.

Nel caso di nuovi edifici o di restauro o ristrutturazione di edifici esistenti, anche senza cambio di destinazione d'uso, l'accessibilità deve essere garantita da ascensori, piattaforme mobili o rampe. E' escluso l'uso di apparecchi montascale, se non nel caso di interventi di restauro e previa dimostrazione che le altre soluzioni siano incompatibili con le esigenze di conservazione del bene architettonico.

Deve essere comunque garantita, sia nei nuovi edifici, sia nel restauro o ristrutturazione totale o parziale degli immobili, sia nel caso di cambio di destinazione d'uso, la presenza di almeno un servizio igienico accessibile e fruibile dai portatori di handicap in carrozzella se si superano i 250 mq. di superficie utile, compresa quella di locali di servizio o di supporto. Nel caso di nuovi edifici o loro parti, destinati ad uffici, laboratori o negozi, e nel caso di ristrutturazioni o restauri di edifici con tali destinazioni e caratteristiche, dotati di unità immobiliari di ridotte dimensioni ma la cui somma superi detta superficie, dovrà essere individuato almeno un servizio igienico fruibile da portatori di handicap in carrozzella accessibile dagli spazi comuni.

Qualora, per le dimensioni dell'edificio, siano previsti più nuclei di servizi igienici, il numero dei servizi accessibili deve essere incrementato in proporzione.

Negli edifici o loro parti destinati ad attività sociali, scolastiche, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive, sia pubbliche che private, almeno un servizio igienico per ogni piano deve essere accessibile e fruibile da persona su sedia a ruote.

La presente norma si applica anche agli studi medici ed ambulatori privati, sia di nuova costruzione che ricavati in edifici esistenti con o senza cambio di destinazione d'uso.

Art. 23.2.4 Aziende soggette al collocamento obbligatorio.

Negli edifici sedi di aziende o imprese soggette a collocamento obbligatorio, il requisito dell'accessibilità si considera soddisfatto se sono accessibili secondo le definizioni data dal presente regolamento ove più restrittive rispetto alle norme nazionali tutti i settori produttivi, gli uffici amministrativi ed almeno un servizio igienico per ogni nucleo di servizi igienici.

Deve essere sempre garantita la fruibilità delle mense, degli spogliatoi, dei luoghi ricreativi e di tutti i servizi di pertinenza.

La presente norma si applica, oltre che nei casi previsti all'Art. 23.1, anche in tutte le variazioni di destinazione o di passaggio dell'azienda tra quelle soggette a collocamento obbligatorio.

Art. 23.2.5 Autorimesse

In tutti i nuovi edifici condominiali le autorimesse singole o collettive devono essere accessibili, ovvero, se a livello diverso dal piano terra, devono essere servite da ascensori od altri mezzi di sollevamento che raggiungano la stessa quota di stazionamento delle auto. Tale quota può essere raccordata anche mediante rampe con pendenza massima del 6% , purché di modesto sviluppo lineare.

Ogni nuovo edificio condominiale deve disporre, nella misura minima di uno ogni 50 o frazione di 50, di posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 da riservarsi agli eventuali veicoli a servizio di persone disabili contrassegnati da apposita simbologia.

Nella quota parte di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica o che comunque godano di agevolazioni, sovvenzioni o contributi pubblici, immediatamente accessibili, debbono essere reperiti posti auto con le caratteristiche descritte immediatamente sopra in numero pari a quello degli alloggi predisposti per portatori di handicap.

Art. 23.2.6 Impianti sportivi pubblici e privati

Gli impianti sportivi devono consentire la partecipazione e l'attività per persone portatrici di handicap mediante la predisposizione di spazi ed attrezzature idonee.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno uno spogliatoio accessibile delle dimensioni minime di cm 310 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Ogni impianto sportivo pubblico o privato deve garantire almeno una cabina doccia per sesso accessibile delle dimensioni minime di cm 180 per cm 180 e porta apribile verso l'esterno. Tutti gli elementi accessori in esso contenuti devono essere posizionati ad altezza tale da poter essere utilizzati da portatori di handicap in carrozzella.

Per i Servizi igienici si rimanda a quanto già normato all'Art. 23.2.3.

Le tribune e gli altri spazi riservati al pubblico devono prevedere, in zona che garantisca una buona visibilità delle competizioni che vi si svolgono, spazi riservati ai portatori di handicap, accessibili delle dimensioni minime di cm 110 per cm 120 e spazio libero anteriore o posteriore di pari larghezza e profondità non inferiore a cm 120, con pavimentazione orizzontale, delimitazione per mezzo di protezione di altezza minima di cm. 80 ed in numero di uno ogni 300 posti o frazione nei grandi impianti. Nei piccoli impianti il numero dei posti riservati della stessa tipologia e dimensioni sopra riportate non può essere inferiore a cinque.

Art. 24 REQUISITI DI ABITABILITÀ

Art. 24.1 PAVIMENTO PIANO TERRENO

Negli edifici di nuova costruzione non sono consentiti i "vespai", e deve essere garantito che il pavimento del piano terreno :

- sia posizionato ad una quota superiore, di almeno cm. 20, rispetto al piano stradale e/o al terreno circostante ;
- disponga di una sottostante camera d'aria dell'altezza minima di cm. 30, dotata di bocche esterne contrapposte atte a garantire una sufficiente ventilazione.

Art. 24.2 ALTEZZA MINIMA INTERNA PER EDIFICI RESIDENZIALI

Negli edifici residenziali l'altezza interna, dei locali, corrispondente alla distanza tra pavimento finito e soffitto e misurata come indicata all'Art. 2.7, è fissata in :

- a) 2,70 per locali adibiti a residenza ;
- b) 2,40 per locali adibiti a corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti ed ripostigli ;
- c) 2,20 per locali non destinati a permanenza delle persone : cantine, autorimesse private, locali di sgombero, lavanderie, locali tecnici.

Negli edifici soggetti ad interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata al punto precedente, nel caso si mantengano altezze già esistenti.

È ammessa, solo per vani legittimamente abitati, la modifica alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero degli orizzontamenti solo se essa porta al raggiungimento dei minimi di altezza prescritti o, ove non fosse possibile, comunque ad un miglioramento della situazione igienica relativa all'altezza.

L'altezza per i soppalchi aperti verso locali abitabili deve risultare :

- 1) minima di ml. 2,40, misurata tra l'intradosso della soletta portante del soppalco ed il pavimento del locale
- 2) minima di ml. 2,40, tra il piano di calpestio del soppalco e l'intradosso della copertura del vano abitabile.
- 3) la superficie dei soppalchi non deve superare il terzo di quella del locale interessato che dovrà possedere i requisiti minimi di superficie richiesta dall'Art. 25 indipendentemente dalla superficie del soppalco.

Art. 24.3 SALUBRITÀ, ILLUMINAZIONE ED AERAZIONE DEGLI ALLOGGI

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Negli alloggi tutti i locali devono avere l'illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso, eccetto quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

Deve essere assicurata, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori od esalazioni nei punti di produzione (cucina, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi già esistenti diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici soddisfacenti.

Art. 24.4 IMPIANTI

Gli alloggi devono essere dotati di impianto di riscaldamento conforme alle norme vigenti.

La progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici devono essere conformi alle leggi ed ai regolamenti di esecuzione.

Devono essere inoltre rispettati i disposti di cui alla Legge 46/90 e al Regolamento di esecuzione ivi compreso il deposito del o dei progetti se le dimensioni o la potenza degli impianti lo richiedono, prima del rilascio della Concessione Edilizia.

Le caratteristiche degli edifici medesimi devono essere adeguate alle norme delle leggi suddette e ai rispettivi regolamenti.

Art. 24.5 REQUISITI MINIMI DI ISOLAMENTO ACUSTICO

I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli alloggi devono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico o da altra fonte esterna, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti dagli alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Sono fatti salvi eventuali requisiti acustici passivi standard più restrittivi definiti con apposito DPCM ai sensi dell'Art. 3, lettera e), della Legge quadro sull'inquinamento acustico, 26 Ottobre 1995 n. 447.

Art. 24.5.1 Parametri di riferimento

I requisiti atti ad assicurare la difesa contro i rumori nell'edificio dovranno essere verificati per quanto concerne:

- a) Isolamento acustico normalizzato per via aerea tra ambienti adiacenti e sovrapposti, definito come $D_n = L_1 - L_2 + 10 \log T/T_0$, in cui L_1 è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente emittente nel quale è collocata la sorgente sonora, L_2 è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente ricevente, T è il tempo di riverberazione in secondo dell'ambiente ricevente e T_0 è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi.
- b) Isolamento acustico normalizzato tra ambiente interno e ambiente esterno, definito come sopra ma con emissione effettuata in ambiente esterno
- c) Rumorosità provocata dai servizi ed impianti dell'immobile;
- d) Rumore da calpestio, definito come $L_n = L - 10 \log T/T_0$ in cui L è il livello di pressione sonora in dB misurato nell'ambiente ricevente quando sul pavimento dell'ambiente emittente agisce la macchina normalizzata generatrice di calpestio, T è il tempo di riverberazione in secondo dell'ambiente ricevente e T_0 è il tempo di riverberazione di riferimento pari a 0,5 secondi.

Art. 24.5.2 Misurazioni e valutazioni

Le misure atte a verificare i requisiti di cui al punto precedente devono essere effettuate in opera.

La valutazione dei risultati delle misure, ai fini del controllo della loro rispondenza ai limiti richiesti, dovrà avvenire secondo le prescrizioni di cui alle raccomandazioni internazionali ISO 140R e 717R ed eventuali successive modifiche o integrazioni.

La strumentazione ed i metodi di misura dovranno essere conformi alla normativa internazionale I.E.C.

Art. 24.5.3 Indici di valutazione

Per i parametri individuati e misurati come precedentemente descritto, gli indici di valutazione dell'inquinamento acustico che devono essere assicurati e certificati dal costruttore e dalla direzione lavori prima del rilascio del certificato di abitabilità, sono quelli riportati dalla seguente tabella.

ZONA	Pareti interne	Pareti esterne
------	----------------	----------------

		Con serramento	Senza serramento	Solette
Industriale	40	35	45	42
Mista	40	35	42	42
Residenziale	40	32	40	42
Particolare tutela	40	30	35	42

Art. 24.5.4 Provvedimenti particolari

Nel caso di spazi abitativi confinanti con spazi destinati a pubblico esercizio, attività artigianali, commerciali, industriali, ricreative, o aree a forte concentrazione di traffico, devono essere previsti a cura del costruttore indici di fonoisolamento maggiori di 10 dB rispetto alla tabella di cui al capo precedente.

Se del caso potrà essere disposto in sede di autorizzazione edilizia il confinamento delle sorgenti di rumore in altre parti dell'edificio ovvero dichiarata l'incompatibilità delle stesse con la destinazione con conseguente disattivazione.

Art. 24.5.5 Rumorosità degli impianti

Il livello sonoro del rumore provocato in un alloggio da impianti tecnologici (ascensore, centrale termica, impianti di condizionamento, autoclavi, ecc.) installati in altri alloggi o in spazi comuni non deve superare i 25 dB(A) continui e i 30 dB(A) di punta.

Gli impianti di distribuzione dell'acqua e gli apparecchi idrosanitari dovranno essere realizzati, mantenuti e condotti in modo da evitare rumori molesti e dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici per eliminare ogni possibile disturbo.

Art. 24.5.6 Rumore da calpestio

Senza l'effetto di altre fonti di rumore, nell'alloggio non deve rilevarsi un livello sonoro maggiore di 68 dB quando al piano superiore venga messa in funzione la macchina normalizzata generatrice di calpestio.

È prescritto in ogni caso uno spessore minimo di cm. 25 dei solai e delle murature a confine con altre unità immobiliari o con spazi condominiali.

Art. 24.6 SERVIZI IGIENICI

Ciascun alloggio, deve avere almeno una stanza da bagno dotata dei seguenti apparecchi igienici : bidet, vaso, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Il locale adibito a bagno deve essere :

- fornito di idonea apertura verso l'esterno per il ricambio dell'aria oppure dotato di impianto di aspirazione meccanica.
- disimpegnato mediante antibagno nel quale può essere collocato solo il lavabo.

Nel caso di alloggi con più di due camere da letto deve essere previsto un secondo servizio igienico :

- il bagno principale deve avere una superficie utile minima di mq. 3,50 con lato minore non inferiore a ml. 1,40.
- il secondo bagno deve avere almeno : lavabo W.C. e bidet.

Il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza di m. 1,50 dei servizi igienici devono essere realizzati in materiali impermeabili, lisci e lavabili.

Nelle case di abitazione i servizi igienici non devono essere direttamente comunicanti con i locali in cui ci sia permanenza di persone e devono avere accesso dall'interno del fabbricato.

Art. 24.7 ESPOSIZIONE DEGLI ALLOGGI

Ogni alloggio nuovo o derivante da frazionamento o cambio di destinazione d'uso deve avere almeno due esposizioni finestrate su pareti tra loro ortogonali o contrapposte poste sullo stesso orizzontamento per fruire delle migliori condizioni di soleggiamento e ventilazione. La prescrizione non è considerata soddisfatta se una delle due esposizioni è posta sulla parete laterale di loggia o sulla parete di cavedio.

Per i soli alloggi monolocale come definiti all'Art. 25 la seconda esposizione non è richiesta.

Art. 24.8 VENTILAZIONE DEGLI ALLOGGI

Gli alloggi e i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire la diffusione delle esalazioni prodotte nei locali di servizio.

Art. 24.9 SCARICHI DA INSEDIAMENTI CIVILI E DA ATTIVITÀ PRODUTTIVE

Tutti gli edifici situati in zone servite da pubblica fognatura debbono essere collegati alla fognatura comunale. L'allacciamento e l'eventuale impianto di trattamento debbono essere realizzati in conformità alle disposizioni del vigente Regolamento per la Gestione per il Servizio di Pubblica Fognatura e previa autorizzazione dell'ente o società cui è affidata la gestione. Gli scarichi provenienti da insediamenti civili sono di norma accettati in fognatura separata tal quali, e in fognatura mista previa chiarificazione.

Gli scarichi provenienti da insediamenti industriali devono essere autorizzati dal Sindaco ai sensi della Legge n. 319/76 e successive modificazioni. La modulistica e le relative istruzioni per tale domanda sono disponibili presso il Servizio Tutela Ambiente.

Gli scarichi provenienti da insediamenti civili o industriali situati in aree non servite dalla pubblica fognatura dovranno essere trattati, in relazione alla qualità e quantità dei reflui liquidi ed alla natura del recapito finale, secondo quanto prescritto al Titolo VI del vigente Regolamento per la Gestione per il Servizio di Pubblica Fognatura. Per tali scarichi sono ammissibili trattamenti depurativi attraverso idonei impianti di chiarificazione, di subirrigazione, di subirrigazione drenata o di ossidazione biologica anche in relazione alle caratteristiche pedologiche del terreno.

Il progetto edilizio dovrà essere corredato dagli allegati relativi alle caratteristiche qualitative e quantitative dei reflui, alla soluzione tecnica individuata per il trattamento, al tracciato della fognatura interna e al recapito finale ; su tale aspetto verrà richiesto il parere del competente Servizio Tutela Ambiente.

Nel caso il recapito finale dello scarico sia un corpo idrico superficiale dovrà inoltre essere verificata la necessità di richiedere, a seconda della natura e della quantità dello scarico in

conformità alle vigenti leggi nazionali e regionali sulla tutela delle acque dall'inquinamento, specifica autorizzazione allo scarico. La modulistica e le relative istruzioni per tale domanda sono disponibili presso il Servizio Tutela Ambiente.

Art. 24.10 REGIMAZIONE E UTILIZZAZIONE DELLE ACQUE METEORICHE

Nei progetti e nell'esecuzione delle opere che in qualsiasi modo modificano il suolo deve essere prevista la corretta canalizzazione ed il recapito più opportuno delle acque meteoriche, tale da non alterare il reticolo idraulico di deflusso superficiale delle acque nelle aree scoperte adiacenti secondo le indicazioni della D.C.R.T. n. 230/94.

Nei nuovi insediamenti e nelle ristrutturazioni di interi edifici che abbiano spazi verdi di pertinenza deve essere prevista una cisterna di raccolta delle acque meteoriche della capacità minima di mc 5 per le case unifamiliari e per ciascuna unità di edifici binati o a schiera e di mc. 20 per tutti gli altri edifici, con incremento di 1 mc ogni 100 mc di costruzione, fino ad un massimo di 100 mc. Tali cisterne devono essere interrato e la superficie sovrastante è considerata impermeabile ai fini della prevenzione del rischio idraulico o poste all'interno dell'edificio. L'acqua raccolta dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'irrigazione.

Art. 25 MINIMI DI ABITAZIONE

Fatte salve le norme tecniche relative all'edilizia residenziale che usufruisce dei finanziamenti e contributi pubblici i minimi di abitazione sono i seguenti.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie utile netta abitabile non inferiore a mq. 20 ; per i primi quattro abitanti, ed a mq. 15 per ciascuno dei successivi.

La cucina abitabile deve avere una superficie minima di mq. 9 .

Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 12 se per una persona e di mq. 18 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza soggiorno di almeno mq. 18, in caso di cucina abitabile e di almeno 22 mq nel caso che l'alloggio sia dotato di cucinino o posto cottura.

Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provviste di finestra apribile.

L'alloggio monostanza o monolocale, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 32 e non inferiore a mq. 45 se per due persone .

Negli alloggi i corridoi, i disimpegni e i passaggi, devono avere il lato inferiore non minore di m.1,00 e devono garantire i disposti della Legge 13/89.

Nella dotazione degli alloggi, in luogo delle cucine, sono ammessi :

- i "cucinini", purché costituenti accessorio di altro locale ad uso di soggiorno-pranzo, e provvisti di :
 - 1) superficie minima di mq. 6,00 ;
 - 2) larghezza minima di ml. 1,50 ;
 - 3) illuminazione ed aerazione autonoma nel rapporto proprio dei vani abitabili con una superficie minima di mq. 1,00

- i "posti cottura" anche se non provvisti di illuminazione diretta, purché :
 - 4) superficie minima di mq. 4,00 ;
 - 5) l'apertura a tutta altezza fra "posto cottura" e soggiorno sia almeno della superficie di mq. 4,00
 - 6) sia dotata di una canna di aspirazione di almeno 2 dm² di sezione con idoneo aspiratore meccanico.

Quando la distanza dal vano di comunicazione tra "posto cottura" e soggiorno/pranzo e l'apertura apribile più vicina sia superiore a ml. 4,00 si dovrà prevedere una finestra di almeno mq. 0,50 di superficie o un impianto meccanico di ventilazione. In ogni caso il soggiorno/pranzo dovrà essere dotato di superficie finestrata apribile commisurata alla somma della sua superficie in pianta e di quella del "posto cottura".

Art. 26 SOTTOTETTI ABITABILI

I locali sottotetto possono essere dichiarati abitabili quando rispondono ai requisiti prescritti per le normali abitazioni, e precisamente per quanto riguarda l'altezza :

- 1) minima di m.2,20 all'intradosso e media di m.2,70 se adibiti a civile abitazione ;
- 2) minima di m.2,20 all'intradosso e media di m.2,40 se adibiti a servizi o disimpegni ;

e aventi un rapporto minimo di 1/8 tra superficie finestrata e superficie pavimentata.

Per gli edifici compresi nel Centro Storico l'utilizzazione abitativa ad uso residenziale di locali sottotetto con i requisiti sopra espressi, è consentita esclusivamente a servizio dell'unità funzionale sottostante, senza creazione di nuove unità immobiliari. Nel caso di variazione dell'utilizzazione dei locali sottotetto, questo deve essere asservito a detta unità con atto registrato e trascritto.

Art. 27 NEGOZI E UFFICI

Nelle nuove costruzioni e nel caso di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti i locali destinati a negozi e devono avere :

- 1) una altezza minima da pavimento a soffitto di m. 3,20, ridotta a ml 3 nel caso di superficie lorda comprensiva di accessori non superiore a mq 100 ;
- 2) non essere in comunicazione con i vani scala di accesso ad unità residenziali ;
- 3) la superficie minima di vendita dovrà essere corrispondente a quanto previsto dalle vigenti disposizioni in materia di commercio.

Negli edifici esistenti nel Centro Storico, possono essere utilizzati ad attività commerciale, fondi aventi altezza inferiore a ml. 3,20 comunque con un'altezza minima di 2,70 m.

Negozi con altezza inferiore ai minimi indicati, sono ammessi solo se l'attività risultava in atto all'entrata in vigore del Piano Regolatore.

Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti a seguito d'interventi di recupero (manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia, restauro) o di variazione di destinazione d'uso, i locali destinati a negozi o ad uffici devono essere dotati di adeguati servizi igienici, nel rapporto di almeno uno o quanti richiesti dalle norme vigenti in relazione al tipo di attività ed alla superficie delle unità.

Ogni servizio igienico deve avere i seguenti requisiti :

- 1) essere dotato di lavabo e W.C. ;
- 2) illuminati ed aerati direttamente ; oppure illuminati e ventilati artificialmente in modo idoneo, su conforme parere favorevole dell'Autorità Sanitaria competente.

Negli esercizi pubblici e nei locali aperti al pubblico, ivi comprese le sedi di associazioni ed i circoli privati, i servizi igienici nella quantità minima prevista dal presente Regolamento devono essere dimensionati in modo da garantirne la fruibilità da parte di persone portatrici di handicap in carrozzella.

Deve inoltre essere garantito il soddisfacimento di quanto disposto della Legge 13 del 1989 e della Legge n. 104 del 1992 nonché dalle norme del presente Regolamento in materia di superamento delle barriere architettoniche.

Per gli uffici si rimanda alle disposizioni regionali contenute negli "Indirizzi tecnici di igiene edilizia per i locali e gli ambienti di lavoro" che si intendono integralmente richiamate ed alle eventuali modificazioni delle stesse.

Art. 28 SCALE

Art. 28.1 DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI

Tutti gli edifici pluripiano debbono essere dotati di almeno una scala se la superficie lorda del piano da servire è inferiore o uguale a mq. 400 e di scale aggiuntive per ogni ulteriore superficie di mq. 350, o frazioni di superfici lorde del piano, oltre alle eventuali scale di sicurezza esterne.

Il numero minimo di scale richiesto deve essere ricavato all'interno dell'edificio o anche all'esterno, purché, in questo caso la scala non ecceda la superficie coperta ed il volume massimo consentiti e nel rispetto delle distanze previste dalle N.T.A. del P.R.G.

Le rampe e i pianerottoli degli edifici condominiali, degli edifici a destinazione direzionale, commerciale, turistica, artigianale e industriale, devono avere una larghezza utile non inferiore a ml. 1,20.

Le rampe delle scale devono :

- 1) essere attrezzate con corrimano continuo ed eventualmente anche centrale quando la larghezza della rampa superi m. 1,50 ;
- 2) avere una larghezza minima delle piattaforme di distribuzione, anche se servite da un solo ascensore di m. 1,50 ;
- 3) non devono comprendere più di 12 pedate di seguito senza un pianerottolo.

I pianerottoli di arrivo, qualora servano anche vani ascensore, debbono avere larghezza minima di ml. 1,50, per un tratto ampio almeno ml. 1,50, in asse con l'uscita dell'ascensore.

Le alzate dei gradini non devono avere altezze superiori a cm. 18 e devono essere calcolati secondo la formula $2A + P = \text{cm. da 63 a 67}$ (A= alzata ; P = pedata) ; i gradini devono avere, qualunque sia la loro forma, la larghezza minima di cm. 30 in corrispondenza dell'asse di percorrenza (cm. 35 dall'imposta interna).

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml. 1,00 ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.

Per le rampe e i pianerottoli di accesso a singole unità residenziali e interne alle unità per servizio di vani abitati è consentita una larghezza minima di ml. 1,00, riducibile a m.0,70 nel caso che la scala sia a giorno.

Nei nuovi edifici sono ammesse scale a chiocciola solo per accedere a vani accessori. Negli edifici esistenti ne è consentito l'utilizzo per l'accesso a vani abitabili purché il gradino abbia larghezza non inferiore a cm 60, alzata non superiore a cm 25 e pedata mediana non inferiore a cm 21.

Art. 28.2 PRESCRIZIONI ULTERIORI PER EDIFICI CONDOMINIALI

Le scale degli edifici condominiali che servono più di due piani fuori terra, compreso il piano terreno, debbono essere ventilate ed illuminate direttamente dall'esterno con parti finestrate apribili di superficie non inferiore, ad ogni piano, a 1/10 della superficie del vano scala.

Le scale poste a servizio dei piani superiori al secondo piano fuori terra, possono essere illuminate anche mediante lucernario della superficie non inferiore a 1/4 di quella del vano scala e munito di apertura atta a garantire la ventilazione diretta dall'esterno.

Art. 29 ASCENSORI

In tutti i nuovi edifici residenziali dotati di tre o più livelli od orizzontamenti abitabili o destinati a pertinenze e/o accessori, deve essere previsto almeno un impianto di ascensore, la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm. 130 x cm. 95, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm. 80 e posizionato in modo tale da garantire la visitabilità a ciascuna unità immobiliare da parte di portatori di handicap su carrozzella.

Sono escluse le unità immobiliari terra-tetto, unifamiliari.

In tutti i nuovi edifici non residenziali con più di un livello od orizzontamento, ivi compresi i piani interrati, intermedi o di copertura destinati a parcheggio, e con l'esclusione dei livelli destinati esclusivamente ad impianti tecnici o produttivi, deve essere previsto un impianto di ascensore la cui cabina non sia di dimensioni nette interne inferiori a cm. 140 x cm. 110, con porta posizionata sul lato corto e con luce netta minima di cm. 80.

In tutti i casi deve essere prevista una piattaforma di distribuzione anteriormente alla porta, con dimensioni minime di cm. 150 x cm. 150

Il vano ascensore e i locali macchine non debbono essere attigui a locali adibiti a camere da letto.

Per gli edifici esistenti impianti di ascensore possono essere inseriti all'interno degli stessi in adeguamento alla vigente normativa sul superamento delle barriere architettoniche. L'intervento d'installazione, compreso nella manutenzione straordinaria, deve tenere conto dei caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Nel caso l'ascensore non sia inseribile all'interno del fabbricato senza pregiudizio per le sue caratteristiche storiche o dei suoi caratteri architettonici ed ove dimostrato con idonea certificazione che l'intervento è necessario per soddisfare esigenze di persona residente nell'edificio con ridotta capacità motoria ovvero nel caso che l'installazione sia resa necessaria dalla legittima destinazione del fabbricato, può essere rilasciata Concessione Edilizia, in deroga alle limitazioni di superficie coperta e di volume, per l'installazione esterna dell'ascensore. Unitamente alla richiesta di Concessione Edilizia dovrà essere data dimostrazione adeguatamente motivata dell'impossibilità di soluzioni interne al fabbricato.

Per gli edifici esistenti, ove comprovate situazioni strutturali non consentano il raggiungimento delle dimensioni minime per gli ascensori e le antistanti piattaforme, prescritte dalle norme vigenti e dal presente Regolamento, possono ammettersi anche dimensioni inferiori.

Art. 30 ACCESSO VEICOLARE ALLE AREE ED AGLI EDIFICI

Quando per uscire dall'interno di un edificio o di una proprietà sulla sede stradale sia necessario superare un dislivello, il piano inclinato destinato agli autoveicoli deve terminare con un tratto pianeggiante della lunghezza di almeno ml. 2,50 prima della sede stradale stessa ed avere una pendenza non superiore al 20%., opportunamente raccordata ai livelli di arrivo e partenza

È concessa, a spese dell'edificante ed a cura dell'Amministrazione Comunale, la formazione di un passo carrabile nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli alle seguenti condizioni :

- larghezza non inferiore a ml. 3,50 e non superiore a ml. 6,50 ;
- distanza non inferiore a ml. 10,00 da ogni incrocio stradale, misurata dallo spigolo dell'edificio d'angolo ;
- distanza non inferiore a ml. 1,60 da un altro passo carrabile ed a ml. 0,80 dal confine dell'area interessata dall'edificazione. Qualora l'edificio sia contornato da più vie, l'accesso dei veicoli verrà concesso dalla via di minor importanza. Può essere concesso più di un passo carrabile qualora si realizzi un miglioramento della viabilità sia esterna che interna, con particolare riferimento ai complessi edilizi ed agli insediamenti residenziali.

Il passo carrabile non può creare comunque limitazioni alla funzionalità dell'uso del marciapiede da parte di pedoni con limitata capacità motoria o di portatori di handicap in carrozzella.

Art. 31 ALLOGGI PER STUDENTI

Chiunque intenda destinare un'unità immobiliare residenziale ad alloggio per studenti deve farne richiesta al Comune che la autorizza specificando nell'atto autorizzativo il numero massimo di studenti che vi possono essere alloggiati, stante le norme sui requisiti minimi degli alloggi e, collegate ad esse, quelle che fissano il numero massimo degli abitanti per il quale l'alloggio ha l'Autorizzazione all'abitabilità.

Il Comune provvede a compilare apposito elenco delle richieste pervenute e delle autorizzazioni rilasciate.

Nella domanda il richiedente deve indicare le proprie generalità, indicare l'esatta ubicazione dell'alloggio ed allegare alla descrizione dell'alloggio certificato catastale dello stesso e planimetria in scala 1:100, regolarmente quotata e riportando la destinazione di ciascun vano.

Agli attuali locatori di alloggi a studenti è fatto obbligo di regolarizzare la loro posizione entro e non oltre un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento, inoltrando richiesta di autorizzazione al Comune.

GESTIONE LAVORI, VIGILANZA, AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ.

Art. 32 RICHIESTA E CONSEGNA DEI PUNTI FISSI

Prima di iniziare i lavori di costruzione il titolare della Concessione Edilizia, deve richiedere all'Amministrazione Comunale l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui l'opera dovrà esattamente attenersi.

L'interessato deve apporre appositi picchetti a delimitazione dell'area e del perimetro del fabbricato da costruire.

Entro quindici giorni dalla data di ricevimento della richiesta di assegnazione dei punti fissi devono essere forniti al tecnico comunale incaricato gli operai e la strumentazione necessaria per la determinazione e la fissazione sul terreno dei picchetti, degli allineamenti e delle quote di livello. Delle risultanze dell'operazione viene redatto apposito verbale, in duplice copia e controfirmato dalle parti. Una copia del verbale deve essere conservata in cantiere ed essere esibita ad ogni eventuale controllo.

Dal verbale di allineamento deve risultare anche, se ed in quanto possibile, la quota della fognatura pubblica nel punto di allacciamento relativo.

La mancata effettuazione della visita, entro il termine di due settimane dalla data della richiesta, da parte dei tecnici comunali, non esime il richiedente da eventuali responsabilità circa l'ubicazione dell'opera se non eseguita in conformità dal progetto approvato.

All'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere il titolare della Concessione Edilizia deve chiedere all'Ufficio Comunale di competenza i punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed i punti di presa dell'acquedotto, qualora esistano tali infrastrutture.

Art. 33 INIZIO DEI LAVORI

L'inizio dei lavori deve essere comunicato dal titolare della Concessione Edilizia all'Amministrazione Comunale, per i controlli del caso, mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano all'Archivio Generale dell'Ente.

L'inizio dei lavori idoneo a impedire la decadenza della Concessione Edilizia sussiste quando le opere intraprese siano tali da manifestare una effettiva e non fittizia volontà da parte del concessionario di realizzare l'opera assentita, e siano tali da comportare una modificazione del preesistente assetto edilizio-urbanistico secondo il progetto approvato e la loro esecuzione sia comunque soggetta a Concessione Edilizia.

L'esecuzione dello scavo di sbancamento delle fondazioni non costituisce, comunque, inizio dei lavori se non è preponderante rispetto all'opera da realizzare.

La sola comunicazione di inizio lavori non costituisce valida prova dell'inizio effettivo degli stessi.

Art. 34 PRESCRIZIONI PER I CANTIERI

Art. 34.1 PRESCRIZIONI GENERALI

È cantiere ogni luogo nel quale vengono eseguite opere edilizie, sia di carattere privato che pubblico.

Nei cantieri dove si eseguano lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie devono essere rispettate le norme di legge in materia di sicurezza sul lavoro e prevenzione infortuni, le norme di prevenzione incendi, l'obbligo a termine di legge di denuncia di eventuali ritrovamenti, ogni cautela varia atta ed evitare danni e molestie a persone e cose pubbliche e private. Tali norme devono essere osservate da tutti coloro che esercitino le attività di cui sopra e per quanto loro spetti e compete i dirigenti, i preposti ed i singoli lavoratori.

Nei cantieri, siano essi relativi ad opere pubbliche o private, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella decorosa e chiaramente leggibile, di superficie non inferiore a mq. 1, nella quale dovranno essere indicati :

- 1) il nominativo del titolare della Concessione Edilizia o dell'atto autorizzativo o della Denuncia di Inizio Attività presentata all'Amministrazione ;
- 2) il nominativo e il titolo del progettista e del direttore dei lavori ;
- 3) il nominativo del calcolatore, eventuale, delle opere in cemento armato ;
- 4) il nominativo dell'assuntore dei lavori o la denominazione o ragione sociale dell'impresa esecutrice e dell'assistente del cantiere ;
- 5) la data e il numero della Concessione Edilizia o dell'atto autorizzativo ricevuto dall'Amministrazione o della Denuncia di Inizio Attività presentata all'Amministrazione ;
- 6) il tipo e titolo dell'opera in corso in realizzazione, la destinazione d'uso dell'immobile, la volumetria e l'altezza massima prevista in progetto ;
- 7) la data entro cui devono essere iniziati ed ultimati i lavori.

Tale cartello è esente dal pagamento della tassa sulle Pubbliche Affissioni.

Nei cantieri dovranno essere tenuti a disposizione delle autorità competenti copie conformi dei seguenti documenti :

- a) Concessione Edilizia firmata e relativi elaborati di progetto ;
- b) documenti di cui all'Art. 5 della Legge n.1086/71 (copia del progetto e della relazione vistata dal Genio Civile) per le opere di particolare impegno costruttivo in cemento armato, normale, precompresso o prefabbricato ;
- c) ovvero dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non vengono realizzate opere in cemento armato ;
- d) giornale dei lavori, periodicamente vistato dal direttore dei lavori ;
- e) progetto dell'impianto termico e documentazione relativa all'isolamento termico in ottemperanza alle leggi vigenti ;

- f) progetto dell'impianto elettrico e di ascensore con tutta la documentazione dell'applicazione della legislazione vigente ;
- g) ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria circa le modalità di progetto o le caratteristiche ambientali del luogo dove si interviene.

Per la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato ed organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivo odori, liquami, ecc..

Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni devono essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori responsabile del cantiere.

Art. 34.2 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RUMORE

È fatto obbligo di rispettare le norme vigenti in materia di inquinamento acustico sia di carattere generale che prescritte dal "Regolamento Comunale per la limitazione delle emissioni sonore prodotte da attività temporanee" approvato con delibera di Consiglio Comunale del 29 aprile 1994 n. 88 ed alle prescrizioni nazionali, regionali e locali, più restrittive, emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 34.3 PRESCRIZIONI SU OPERE DI SABBIATURA

L'operazione di sabbiatura dà luogo in genere ad emissioni sonore oltre i limiti massimi consentiti per le zone residenziali ai sensi dell'Art. 2 del D.P.C.M. 1.3.1991.

L'Art. 1, quarto comma, del citato D.P.C.M. prescrive che qualora le emissioni sonore provenienti da attività temporanee superino i limiti di cui sopra, inclusa quindi anche la sabbiatura a domicilio, devono essere autorizzate dal Sindaco, anche in deroga ai limiti massimi fissati dallo stesso D.P.C.M.

Relativamente alle emissioni sonore prodotte si applicano le norme contenute nel "Regolamento Comunale per la limitazione delle emissioni sonore prodotte da attività temporanee", approvato con delibera di C.C. del 29.4.1994, n. 88.

In ogni modo l'attività in oggetto dovrà svolgersi nelle seguenti fasce orarie:

PERIODO INVERNALE dal 1 ottobre al 31 marzo

dalle ore 8.30 alle ore 12.30

dalle ore 15.00 alle ore 18.00

PERIODO ESTIVO dal 1 aprile al 30 settembre

dalle ore 8.30 alle ore 12.30

dalle ore 16.00 alle ore 18.00

Al fine di ridurre i disagi causati dalle emissioni dovranno essere inoltre adottate le seguenti cautele:

- **adozione di aspiratori localizzati ;**
- **limitazione della fuoriuscita di polveri dal locale ove si sta operando ;**

- sistemi per la captazione delle polveri durante la pulizia delle facciate ;
- insonorizzazione della apparecchiature per la sabbiatura, in particolare del compressore.

Il Sindaco potrà richiedere in qualsiasi momento ai competenti servizi della U.S.L. di effettuare verifiche sulle emissioni di polveri e rumore provenienti dalla lavorazione, anche a seguito di esposto presentato dal singolo cittadino che si senta minacciato dall'attività oggetto del presente regolamento. In particolare per quelle strutture operanti per più giorni potranno essere verificati gli eventuali disagi causati agli abitanti limitrofi. Anche se la ditta che effettua i lavori di sabbiatura ha adottato tutti gli accorgimenti necessari e prescritti nel presente regolamento, ma per particolari condizioni locali della popolazione venisse riscontrato che l'attività reca comunque grave disagio e possibili danni per la salute pubblica, il Sindaco, su proposta del Servizio 2 della U.S.L. n. 5, può procedere alla sospensione cautelativa della lavorazione, in attesa di ulteriori verifiche da parte della U.S.L. con la eventuale collaborazione dell'ARPAT.

Non sono consentiti interventi di sabbiatura per gli edifici esistenti su solai lignei o coperture voltate, nonché su superfici in laterizio pieno o in pietra di qualunque genere.

Art. 34.4 PRESCRIZIONI PER LE RECINZIONI DI CANTIERE

La recinzione di cantiere deve essere stabile e decorosa e impedire la vista dell'interno.

Nell'ambito del centro storico e delle zone di recupero deve essere realizzata esclusivamente con una delle seguenti tipologie, sempre assicurata a struttura portante metallica e con altezza minima di ml. 2,00 :

- tavolato in legno verniciato in colore uniforme chiaro e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro deve essere dipinto lo stemma del Comune di Pisa (scudo con croce pisana) nei colori originari e di altezza minima 50 cm, a meno di essere interamente dipinti con motivi di facciata.
- pannelli in compensato o truciolare con dipinti i motivi di facciata ;

Solo per gli interventi di maggiore dimensione la recinzione di cantiere può essere realizzata con pannelli in metallo verniciato in colore uniforme e neutro. Sul lato di lunghezza maggiore ed al centro, deve essere dipinto lo stemma del Comune di Pisa (scudo con croce pisana) nei colori originari e di altezza minima 50 cm.

Nel centro storico non sono ammesse recinzioni di cantiere in rete metallica o plastica, né in pannelli di lamiera ondulata, né in altro materiale diverso da quelli indicati.

Per cantieri allestiti in zone di particolare pregio può essere prescritto nella Concessione Edilizia che i pannelli siano verniciati e dipinti anche con motivi di facciata o trompe l'oeil. Solo in questo caso possono essere previsti materiali diversi da quelli indicati al punto precedente, in relazione all'estensione della recinzione ed alle possibilità esecutive.

Eventuali coperture di aree di cantiere possono essere realizzate con lamiera ondulata a condizione che la stessa sia posta a quota più bassa di almeno 30 cm rispetto alla sommità della recinzione e non visibili dal piano marciapiede.

Al di fuori del centro storico le aree di cantiere afferenti interventi su edifici esistenti devono essere realizzate in conformità a quanto previsto per il centro storico ; sono invece consentite soluzioni diverse per i cantieri relativi alla costruzione di nuovi edifici, purché la soluzione adottata sia

uniforme, ordinata e non realizzata con materiali eterogenei o di recupero o in cattivo stato di conservazione.

Solo nel caso di recinzioni di cantiere dipinte con motivi di facciata può essere inserita l'indicazione del committente, dell'impresa esecutrice dei lavori, della ditta esecutrice della recinzione e dell'eventuale sponsor, mediante apposite inserzioni dipinte sullo stesso supporto e che complessivamente non eccedano un decimo della superficie dell'intera recinzione.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

Art. 34.5 PRESCRIZIONI IN MATERIA DI RIFIUTI

I rifiuti classificati inerti ai sensi del DPR 915/82 (materiali litoidi, calcinacci, vetri, mattoni, terra, sabbia e macerie) devono essere smaltiti presso impianti di riciclaggio pubblici o privati.

Eventuali rifiuti urbani pericolosi (in particolare contenitori di solventi o altre sostanze tossiche impiegate nelle lavorazioni, identificati con le apposite dizioni in etichetta) devono essere conferiti a smaltitori autorizzati.

I rifiuti metallici ferrosi devono essere avviati al riciclo presso impianti autorizzati a tale attività.

Nel caso che i lavori abbiano interessato strutture realizzate con cemento-amianto si deve procedere alla caratterizzazione del materiale ed al suo smaltimento sotto il controllo della Commissione Amianto presso impianti autorizzati per rifiuti tossici ove sia accertata la tossicità del materiale rinvenuto.

Art. 35 CAUTELE VARIE

Nell'esecuzione di opere edilizie, l'esecutore deve adottare, sotto la propria piena ed esclusiva responsabilità, tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone ed a cose e attenuare, per quanto possibile, le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione dei lavori, nonché eseguire le opere stesse con l'osservanza delle prescrizioni tecniche di buona costruzione, in conformità delle norme di legge e regolamenti vigenti, anche in materia di inquinamento atmosferico ed acustico.

Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore deve chiederne l'autorizzazione all'Amministrazione Comunale.

È vietato il deposito di materiali sciolti direttamente sul suolo pubblico; essi devono essere temporaneamente depositati, in attesa della loro utilizzazione, su piattaforme idonee, munite di sponde che ne impediscano la dispersione anche in caso di pioggia, e tali da garantire il sottostante scorrimento delle acque meteoriche.

Nel caso di cantieri che contengano, al loro interno o nelle immediate adiacenze, caditoie, bocche di lupo ed ogni altro elemento pertinente la pubblica fognatura, è fatto obbligo di adottare tutte le cautele atte a proteggere la fognatura stessa ed i relativi accessori dall'accidentale recepimento di materiali derivanti dall'attività di cantiere.

Al termine dei lavori deve essere verificata l'inesistenza di materiali di deposito all'interno dei pozzetti; la loro eventuale presenza deve essere eliminata a cura e spese dell'esecutore dei lavori prima della restituzione del deposito cauzionale.

Come previsto all'Art. 13 del Regolamento Spazi ed Aree Pubbliche l'autorizzazione per l'occupazione del suolo è subordinata al versamento di un deposito cauzionale infruttifero, numerario, calcolato in base alla superficie ed alle caratteristiche del suolo occupato, a garanzia dell'osservanza di tutte le condizioni previste nell'atto autorizzativo.

Lo stato dell'area di cantiere, prima dell'installazione del cantiere stesso, deve essere documentata fotograficamente, a cura e spese del concessionario. Il nullaosta per l'occupazione del suolo pubblico può essere rilasciato solo previo versamento del deposito cauzionale e deposito della documentazione fotografica.

Tale deposito viene utilizzato, in tutto o in parte, dall'Amministrazione Comunale per le spese di ripristino dell'area concessa.

Tale deposito viene quantificato :

- su strade sterrate o ghiaiate 5 volte la tassa di suolo pubblico dovuta per ciascun giorno ;
- su strade asfaltate 10 volte la tassa di suolo pubblico dovuta per ciascun giorno ;
- su aree di particolare pregio 20 volte la tassa di suolo pubblico dovuta per ciascun giorno ;

Gli edifici non devono invadere, neppure con le fondazioni, il suolo pubblico ; essi inoltre devono essere progettati e costruiti in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico stesso.

L'inosservanza delle norme sopra citate costituisce motivo per l'applicazione delle sanzioni pecuniarie e per la sospensione dei lavori fino alla regolarizzazione.

Art. 36 TUTELA DEI REPERTI STORICI ED ARTISTICI

Il titolare della Concessione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività o Autorizzazione Edilizia qualora venissero effettuati ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico od archeologico, deve darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale che chiederà l'intervento degli Enti competenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali in materia.

I lavori devono essere sospesi per la parte interessata dai ritrovamenti.

Prima dell'inizio dei lavori riguardanti interventi che vanno ad interessare il sottosuolo nelle aree dichiarate di interesse archeologico e comunque in tutte quelle assoggettate al vincolo di cui alla Legge n. 1089/39 deve essere preventivamente informata la Soprintendenza Archeologica ed i lavori dovranno essere eseguiti secondo le prescrizioni da essa indicate.

Art. 37 STRUTTURE PROVVISORIALI

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi con le disposizioni di legge vigenti in materia di Prevenzione degli infortuni sul lavoro.

Non è ammessa l'installazione di scale aeree, ponti mobili e apparecchi di sollevamento se non muniti di certificato di collaudo da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalla autorità competenti ed ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili dovrà rispondere alle norme di legge vigenti in materia.

È ammessa l'installazione provvisoria sopra le strutture provvisorie relative ad interventi su edifici esistenti, di richiami relativi alla attività comprese nell'edificio che a causa dei lavori risultano totalmente o difficilmente individuabili dal pubblico. Tali richiami possono essere solo non luminosi e dipinti su supporti rigidi delle dimensioni massime di mq. 3 e posti ad altezza non inferiore a m. 2 e non superiore a m. 5. Nel caso che detti richiami siano più di uno la loro posizione deve essere coordinata per livello di posizionamento e tipologia.

Art. 38 SCAVI E DEMOLIZIONI

Negli interventi di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti dagli stessi, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scottamenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini o molestia alle persone.

È vietato, altresì, calare materiali di demolizione verso la pubblica via. Quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali stessi dovranno venire calati entro recipienti o per appositi condotti od altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

Deve in ogni caso essere evitato il polverio mediante opportuna irrorazione dei materiali, od altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smantellamento che in quella del deposito a terra.

Gli scavi devono essere fatti in modo da impedire rovine e franamenti e le pareti di essi dovranno essere sufficientemente puntellate, salvo che non presentino adeguata scarpa ; quelli interessanti suolo pubblico o di uso pubblico dovranno essere racchiusi con apposita recinzione e convenientemente illuminati e segnalati durante le ore notturne.

La stabilità dello scavo deve inoltre essere assicurata in modo da :

- resistere alla spinta del terreno circostante ;
- non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti preesistenti ;
- consentire la continuità di qualsiasi traffico negli spazi stradali adiacenti.

Art. 39 DIVIETO DI INGOMBRO DI SPAZI PUBBLICI

È vietato ingombrare le vie e gli spazi pubblici adiacenti la costruzione.

Solo nel caso di assoluta necessità l'Amministrazione Comunale, a richiesta, può concedere il deposito temporaneo di materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del Regolamento di Polizia Urbana, nonché del Regolamento per l'Occupazione degli Spazi ed Aree Pubbliche.

I responsabili dei cantieri devono assicurare la costante pulizia del suolo pubblico comunque interessato dai lavori.

Art. 40 INTERRUZIONE DEI LAVORI

Nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione dei lavori, devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite nonché la pubblica incolumità.

Art. 41 OBBLIGO DI RIPRISTINO

Ultimati i lavori, il proprietario dell'edificio o la ditta esecutrice dei lavori devono riconsegnare all'Amministrazione l'area pubblica provvisoriamente occupata per la costruzione completamente libera a loro cura e spese e nello stato in cui è stata loro assegnata.

Qualora l'interessato non provveda ad eseguire, entro il termine massimo di giorni 15 dalla ultimazione dei lavori, le opere di ripristino del suolo pubblico, gli stessi sono eseguiti a cura dell'Amministrazione Comunale, a spese dell'interessato medesimo, anche avvalendosi del deposito cauzionale all'uopo previsto dall'Art. 35 del presente Regolamento.

Art. 42 VIGILANZA SULLA CONDOTTA DEI LAVORI

L'esecuzione dei lavori è soggetta a controlli di vigilanza da parte dei funzionari ed agenti di qualunque autorità preposta al controllo sanitario, antinfortunistico, edilizio o ambientale.

Il proprietario e l'assuntore dei lavori, prima del rilascio della Concessione Edilizia, sottoscrivono formale impegno a consentire l'ispezione del cantiere da parte del funzionario comunale e degli agenti di ogni autorità preposta. Il personale preposto a tale controllo è autorizzato ad entrare nel cantiere in qualsiasi momento.

Ferme restando le norme di cui all'Art. 32 del presente Regolamento circa la determinazione, da parte dell'Ufficio Comunale, dei capisaldi planimetrici ed altimetrici cui devono attenersi le nuove costruzioni, gli interessati devono comunicare per iscritto, al predetto Ufficio, entro quindici giorni dalla avvenuta realizzazione :

- 1) lo stacco delle strutture in elevato, per la verifica delle distanze e dei distacchi ; delle risultanze dell'operazione verrà redatto apposito verbale, in duplice copia controfirmato dalle parti ;
- 2) la realizzazione del solaio di copertura ;
- 3) l'ultimazione dell'opera.

Qualora sia contestata la mancata rispondenza delle opere realizzate alle norme di legge, a regolamenti, a prescrizioni del P.R.G. ed alle modalità esecutive dell'atto autorizzativo o della Denuncia di Inizio Attività presentata, l'Amministrazione ordina l'immediata sospensione dei lavori con riserva dei provvedimenti che risultino necessari per la modifica delle costruzioni e per la rimessa in pristino.

Quando un ordine per la demolizione d'ufficio di un'opera non si estende all'intero edificio, ma soltanto a una parte di esso può essere necessario che, sia per la corretta esecuzione dell'ordinanza dell'abbattimento sia per motivi di sicurezza e stabilità della restante parte dell'edificio, l'abbattimento debba comprendere anche parti non abusive, senza che sia dovuta indennità alcuna da parte dell'Amministrazione.

Art. 43 ULTIMAZIONE DEI LAVORI

L'ultimazione dei lavori deve essere effettuata entro il termine previsto dalla Concessione Edilizia o dell'atto autorizzativo e comunicata all'Amministrazione comunale entro 30 giorni, inviando apposito modello predisposto dal Comune, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o consegnata a mano presso l'Archivio Generale, debitamente firmato dal titolare dell'atto, dal direttore dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa esecutrice dei lavori.

Art. 44 AUTORIZZAZIONE ALL'ABITABILITÀ ED UTILIZZAZIONE DEGLI EDIFICI

Nessun edificio, a qualunque uso destinato, sia di nuova costruzione che esistente, può essere integralmente o parzialmente utilizzato prima che il Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie rilasci l'Autorizzazione all'abitabilità, di cui alle vigenti normative nonché al presente Regolamento.

L'Autorizzazione all'abitabilità viene rilasciata secondo le procedure di legge previo parere scritto del Direttore dell'U.O. Igiene Pubblica e del Territorio e dell'Ufficio Tecnico Comunale, ed in base alla documentazione di cui comma successivo.

Ai fini del rilascio dell'Autorizzazione all'abitabilità il titolare della Concessione Edilizia, Denuncia di Inizio Attività o Autorizzazione Edilizia deve presentare all'Amministrazione comunale i seguenti documenti :

- 1) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica in conformità all'Art. 8 della Legge n.1086/71, oppure dichiarazione con la quale il direttore dei lavori e il costruttore attestino che nella esecuzione dell'opera non sono state realizzate opere in cemento armato ;
- 2) certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco, in base alle vigenti disposizioni di legge oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso ;
- 3) certificato di prevenzione incendi ai sensi della Legge n. 818/84, oppure dichiarazione del direttore dei lavori che attesta l'esenzione dall'obbligo di presentazione del certificato stesso ;
- 4) dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi chi, sotto la propria responsabilità, la conformità delle opere eseguite, comprensive anche delle sistemazioni esterne se oggetto di intervento, al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, dichiarazione da sottoscrivere su apposito modulo predisposto dall'Amministrazione Comunale ;
- 5) documentazione fotografica di tutti i prospetti e delle sistemazioni esterne riprese da ogni prospetto ;
- 6) copia della dichiarazione e delle planimetrie presentate per l'iscrizione al catasto dell'immobile, con l'attestazione della avvenuta presentazione ;
- 7) dichiarazione del direttore dei lavori in cui certifi chi sotto la propria responsabilità che l'impianto termico dell'edificio è stato eseguito in conformità della Legge 10/91 e successive modificazioni ed integrazioni e del progetto depositato ;

- 8) dichiarazione da sottoscrivere da parte del direttore dei lavori su apposito modello predisposto dall'Amministrazione Comunale in cui attesti sotto la propria responsabilità che l'intervento rispetta le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche previste dal presente Regolamento (Articoli 23 e 29) e quelle di cui alla Legge 13/89 e del Regolamento di attuazione nonché quanto previsto dall'Art. 24 della Legge n. 104/92 nei casi richiesti ;
- 9) estremi dell'autorizzazione per l'allacciamento degli scarichi provenienti dal fabbricato alla fognatura comunale e dichiarazione del direttore dei lavori di conformità degli impianti di scarico al progetto approvato ;
- 10) dichiarazione di conformità degli impianti per il trasporto e l'utilizzazione di gas allo stato liquido o aeriforme all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna del combustibile gassoso fornito dall'ente distributore ;
- 11) dichiarazione di conformità degli impianti di produzione, di trasporto, di distribuzione e di utilizzazione dell'energia elettrica all'interno degli edifici a partire dal punto di consegna dell'energia fornita dall'ente distributore ;
- 12) dichiarazione di conformità impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, le antenne e gli impianti di protezione da scariche atmosferiche ;
- 13) documentazione attestante il tipo di rifiuti prodotti nel corso dei lavori ed il loro smaltimento presso impianti autorizzati con relativa documentazione rilasciata da dette ditte autorizzate allo smaltimento, secondo le prescrizioni di legge e del presente Regolamento secondo quanto prescritto dall'Art. 34.5 ;
- 14) Certificazione del Costruttore e del Direttore dei Lavori relativa al rispetto dei requisiti minimi di isolamento acustico di cui all'Art. 24.5.3.

L'Autorizzazione all'abitabilità è rilasciata per un numero massimo di persone che possono alloggiare nella singola unità immobiliare in relazione ai minimi di abitazione riportati all'Art. 25

L'Autorizzazione all'abitabilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione delle superfici permeabili secondo l'indice minimo di piantumazione stabilito all'Art. 54.

L'Autorizzazione all'abitabilità di edifici o locali di civile abitazione viene concessa anche in pendenza del rilascio del certificato di collaudo dei Vigili del Fuoco a condizione che dall'Autorizzazione all'abitabilità stessa vengano esclusi l'uso degli impianti e l'utilizzazione dei locali soggetti al rilascio del certificato di cui sopra.

L'Autorizzazione all'abitabilità può essere relativa anche solo a parti di edifici, purché le stesse siano dotate di totale autonomia funzionale sia per quanto riguarda l'aspetto edilizio sia per la presenza di standard edilizi e/o urbanistici commisurata alla parte di cui si chiede l'abitabilità, sia per l'ultimazione delle parti esterne di pertinenza. Del soddisfacimento di tali condizioni deve essere data espressa attestazione da parte del tecnico istruttore Responsabile del Procedimento nel verbale di sopralluogo ed essere riportato nel corpo dell'Autorizzazione all'abitabilità parziale.

Sulla base degli accertamenti e delle risultanze connessi all'istruttoria di abitabilità e alla relativa certificazione, l'Ufficio Comunale provvede all'eventuale aggiornamento delle trasformazioni urbanistiche.

SECONDA PARTE

ESTETICA EDILIZIA

Art. 45 RISPETTO DELLE ESIGENZE DI ESTETICA EDILIZIA

I fronti e tutte le parti degli edifici e costruzioni in genere, ivi comprese le recinzioni devono :

- rispondere alle esigenze del decoro edilizio, nel rispetto dell'ambiente urbano con particolare riferimento all'edilizia storica o storicizzata ;
- essere regolarmente intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle che non richiedono l'intonaco per le loro caratteristiche tipologiche ;
- curate nella corretta armonia delle linee architettoniche ed ornamentali e nella scelta dei materiali e delle tinte da impiegare nelle opere di finitura e decorazione.

I rivestimenti esterni ed ogni altro elemento decorativo o funzionale di facciata devono essere adeguatamente assicurati con idoneo ancoraggio.

Sui fronti principali degli edifici non deve essere applicata la cartellonistica stradale. Per quella pubblicitaria si rinvia alla specifica disciplina.

I prospetti laterali dei fabbricati e tutte le altre parti intonacate, destinati a rimanere in vista, devono essere rifiniti in armonia con le fronti principali.

Nel caso di parziali modifiche alla facciata di un edificio si deve, per quanto riguarda la ripresa dell'intonaco e della tinteggiatura, armonizzare la parte nuova con la vecchia.

Sulle facciate principali, con la sola esclusione per i discendenti pluviali, non sono ammessi tubi di scarico, canne di ventilazione e da fumo, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nell'insieme architettonico dell'edificio.

Le tubazioni del gas, le canalizzazioni telefoniche, elettriche e TV, possono essere collocate sulle facciate fronteggianti spazi pubblici solo dopo aver verificato l'impossibilità di altri passaggi alternativi ed in ogni caso il loro passaggio sul prospetto principale deve osservare particolari soluzioni architettoniche, che ne attenuino l'impatto visivo, quali incassi od altro.

Le canalizzazioni delle varie reti devono essere concentrate e posizionate in prossimità di marcapiani o discendenti od altra discontinuità in modo da ridurre al minimo il disordine della facciata.

Le varie canalizzazioni devono essere tinteggiate del colore della facciata.

I vincoli sopra espressi, come precisati e puntualizzati, nei successivi articoli 46 relativamente ai diversi tipi di impianti, sono il presupposto per l'esecuzione delle opere di rifacimento totale o parziale della facciata.

Al momento del rifacimento totale o parziale della facciata deve essere presentato, a cura del tecnico incaricato, a corredo della domanda tutta la documentazione prescritta riportata nell'Art. 17.6

Art. 46 IMPIANTI TECNOLOGICI

Art. 46.1 IMPIANTI TECNOLOGICI PUBBLICI

Per impianti tecnologici pubblici si intendono :

- i cavi della rete elettrica e telefonica
- le tubazioni della rete del gas, dell'acqua e del teleriscaldamento.

L'Amministrazione Comunale stabilirà con gli Uffici tecnici dell'ENEL, della TELECOM, dell'Azienda di distribuzione del gas e dell'Acquedotto un riordino globale delle reti distribuite, concordando metodi operativi, avendo come base i criteri guida di seguito esposti, immediatamente prescrittivi per gli interventi privati.

Art. 46.1.1 Cavi della rete elettrica e telefonica

Per gli edifici esistenti, nel caso di restauro di facciate, si devono riordinare in modo organico i cavi di rete elettrica e telefonica esposti nel prospetto principale, in modo da rendere pienamente leggibile l'impianto architettonico e nel contempo occultare alla vista la presenza dei cavi. Pertanto i criteri guida dovranno essere :

- a) calate verticali poste in corrispondenza dei confini di unità edilizie, che non necessariamente corrispondono ai confini della proprietà. Per quanto possibile le calate dei cavi devono essere nascoste dai pluviali di gronda ;
- b) percorsi orizzontali posti, di norma, sotto il manto di copertura immediatamente al di sopra del canale di gronda. Nel caso di presenza di fasce marcapiano o fasce di gronda, i cavi possono correre a vista nella parte superiore della modanatura, in modo da essere il più possibile occultati alla vista. In questo caso i cavi dovranno essere dipinti nello stesso colore della fascia ;
- c) rispetto assoluto delle presenze di pittura murale, di decorazioni plastiche e di elementi architettonici ;
- d) realizzazione di condotti sotto traccia atti ad accogliere i cavi.

Art. 46.1.2 Tubazioni di reti

Nel caso di installazione di nuovo impianto o di modifica di quello esistente, e comunque sempre nel caso di costruzione di nuovi edifici o di ristrutturazioni o restauri di edifici esistenti, le tubazioni del gas non possono essere installate a vista sulle facciate principali ma devono trovare alloggiamento sottotraccia o, ove ciò non sia possibile in relazione alle esigenze di conservazione delle strutture murarie antiche, sulle facciate interne, nascoste alla vista dalla pubblica via. Solo in casi eccezionali, previa specifica Autorizzazione Edilizia, possono trovare alloggiamento sulla facciata principale ; in questo caso, le tubazioni dovranno essere ordinatamente allineate in una delle estremità della facciata e convenientemente dipinte dello stesso colore della facciata stessa. Sulla facciata prospiciente la via pubblica è tollerata solo la tubazione principale che non può superare l'altezza di cm 50 dalla quota del piano stradale e deve, se possibile, essere installata in una apposita scanalatura.

Il contatore del gas deve trovare alloggiamento in un apposito luogo interno all'edificio o prospiciente cortili interni. Se, per prescrizioni di legge o regolamento, ciò non fosse possibile è ammessa l'installazione in una apposita nicchia, opportunamente occultata da una chiusura, secondo le prescrizioni seguenti :

- gli sportelli devono essere in ghisa colore naturale o del colore della facciata ;
- su facciate intonacate si ammettono sportelli a filo, opportunamente trattati per accogliere un intonachino identico a quello di facciata ;
- su facciate a mattoni a faccia vista o in pietra sono consentiti sportelli con telai in ferro e cornici a scomparsa e rivestimento con gli stessi materiali della facciata.

Le condutture dell'acqua non possono essere posizionate in facciata. Il contatore principale deve trovare alloggio in un apposito luogo all'interno dell'edificio o sulla recinzione. Se ciò non fosse tecnicamente possibile, è ammessa l'installazione in facciata in un apposita nicchia opportunamente occultata, secondo le prescrizioni già fornite per i contatori del gas.

Art. 46.2 IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVATI

Per impianti tecnologici privati si intendono i campanelli, i citofoni, i videocitofoni, la buca delle lettere e le cassette postali, gli impianti di condizionamento o refrigerazione, e quant'altro di utilità privata, comprese le antenne ed i cavi televisivi, i pannelli solari e le pompe di calore.

Per gli edifici esistenti tutte le installazioni di impianti tecnologici privati devono rispettare l'ordito architettonico della facciata.

È ammessa la installazione di impianti per la comunicazione che raggruppino varie funzioni (videocitofono, campanelli e cassetta delle lettere) purché siano realizzati in nicchia sugli sguinci, sul portone o sulla facciata.

Art. 46.2.1 Impianti di condizionamento ed altri impianti

È vietata l'installazione di impianti di condizionamento o gruppi di refrigeramento e qualunque altro impianto tecnologico in facciata, sulle coperture, sui balconi e comunque visibili dallo spazio esterno, salvo che essi siano mimetizzati nell'immagine dell'edificio, all'interno dei portoni, delle finestre o delle vetrine.

Nel Centro Storico e in generale nell'edilizia di interesse storico non è consentita in facciata neanche l'installazione dei terminali esterni di impianti di condizionamento d'aria, di refrigeramento e di qualunque altro impianto tecnologico.

Sulla facciata principale sono vietate prese d'aria per i camini o caldaie, nonché impianti per l'esalazione dei fumi e dei vapori.

Art. 46.2.2 Antenne e cavi televisivi

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria, di edifici con più unità immobiliari o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi, con necessità di antenna, è obbligatoria l'installazione di una unica antenna centralizzata. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi esterni ; tali cavi devono essere disposti all'interno dell'edificio e, ove non sia possibile, con le modalità già individuate per i cavi elettrici e telefonici. Nel Centro Storico non è consentita l'installazione di impianti particolari, quali antenne paraboliche.

Art. 47 CAMPIONATURE

La coloritura delle facciate, dei nuovi edifici e di quelli esistenti, deve essere eseguita secondo le indicazioni impartite dall'Ufficio Tecnico comunale, sulla base di campionature di colore, minimo tre campioni per ogni colore da impiegare. Per i materiali da impiegare si rimanda a prescrizioni specifiche contenute nel presente Regolamento.

È facoltà della Commissione Edilizia e della Commissione Edilizia Integrata richiedere in sede di esame dei progetti relativi ad edificio di particolare importanza, o di particolare interesse ambientale e paesistico, l'esecuzione di un'ideale e più estesa campionatura delle tinteggiature e dei rivestimenti di facciata, con riserva di modifiche esecutive anche sostanziali delle scelte di progetto, conseguenti ad una verifica in opera delle campionature stesse.

Art. 48 OBBLIGHI DI MANUTENZIONE

Ogni edificio deve essere mantenuto in tutte le sue parti in conformità con le disposizioni vigenti in materia di sicurezza, di igiene e di decoro pubblico, a cura e spese della proprietà.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di ordinare il restauro degli edifici, o parti di questi, ogni qualvolta le loro condizioni siano tali da menomare l'estetica, la sicurezza o da costituire fonte di pericolo per la pubblica incolumità, acquisito, qualora l'importanza dell'opera lo richieda, il parere della competente Commissione Edilizia. Può inoltre ordinare il restauro e la ricoloritura delle facciate danneggiate per vetustà, per cattiva costruzione e per mancanza di manutenzione, e per quelle manomesse per riparazioni, per inserimento di nuovi impianti, per collocamento o sostituzione degli infissi, di supporti, per l'applicazione di insegne e simili. In caso di inerzia della proprietà, scaduti i termini assegnati nell'ordinanza di restauro o riparazione, l'Amministrazione comunale esegue d'ufficio i lavori a spese della proprietà, fatte salve le sanzioni amministrative accessorie.

Nel rifacimento delle facciate non devono essere eliminate modanature, decori, cornici, balze ed altro e le parti danneggiate devono essere restaurate.

Art. 49 NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI

L'Amministrazione Comunale assegna ad ogni fabbricato il relativo numero civico e gli eventuali subalterni da apporsi a spese del proprietario. Eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono attuate a spese dello stesso.

Il numero civico deve essere collocato di fianco alla porta d'ingresso dell'edificio e di ogni altra apertura indipendente, a destra di chi la guarda, ad un'altezza variabile da m. 2,00 e m. 3,00, a seconda delle caratteristiche architettoniche delle aperture stesse.

Il proprietario dell'immobile è tenuto a conservare e mantenere l'indicatore sempre nel posto ove è stato collocato, in modo facilmente visibile.

In caso di demolizione di fabbricati, di cui non viene prevista la ricostruzione, o in caso di eliminazione di porte di accesso dall'esterno, il proprietario deve darne comunicazione all'Amministrazione Comunale, nel termine di quindici giorni, e restituire i corrispondenti indicatori che verranno così soppressi.

È fatto obbligo al proprietario di richiedere il numero civico nel caso di modifiche al fabbricato che comportino la realizzazione di nuove aperture.

L'attribuzione di toponomastica stradale e di numero civico ai fabbricati non costituisce dimostrazione della natura pubblica della strada, né della legittimità del fabbricato.

Art. 50 APPOSIZIONE DI INDICATORI DI PUBBLICO INTERESSE

È riservata all'Amministrazione Comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, sulle facciate degli edifici e delle costruzioni in genere, prospettanti sugli spazi pubblici e privati, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici e precisamente

- targhe contenenti le indicazioni toponomastiche (nomi delle strade, piazze, corsi, vicoli ed altri spazi simili);
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti e di idranti;
- mensole, ganci, condutture e/o canalizzazioni per l'illuminazione pubblica;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso;

Gli indicatori e gli altri apparecchi o impianti di cui sopra non devono in alcun modo essere sottratti alla visibilità pubblica, e saranno applicati nei luoghi stabiliti a cura e spese degli Enti od Amministrazioni interessati.

Art. 51 APPOSIZIONE E CONSERVAZIONE DI LAPIDI COMMEMORATIVE, STEMMI ED ALTRO

È facoltà dell'Amministrazione Comunale porre lapidi o targhe commemorative sui prospetti degli edifici fronteggianti spazi pubblici o di uso pubblico, fatto salvo il parere favorevole della proprietà dell'edificio.

Qualora, venga demolito un immobile, sul quale erano affisse lapidi commemorative, stemmi di interesse pubblico, il proprietario deve riconsegnarli all'Amministrazione Comunale, salvo il caso che sia prevista la loro ricollocazione sul fabbricato ricostruito in sito e fatti salvi eventuali diritti di proprietà.

Art. 52 QUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO

Le seguenti norme si riferiscono a tutto l'edificato esistente ricadente nel Centro storico e nelle zone di recupero, salvo diversa esplicitazione.

Art. 52.1 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SU EDIFICATO ESISTENTE

Qualsiasi intervento di manutenzione ordinaria o straordinaria deve essere volto alla conservazione delle caratteristiche originarie dell'organismo edilizio, o al loro ripristino qualora interventi successivi abbiano introdotto elementi incongrui sotto il profilo tipologico, strutturale o architettonico.

In tutti i casi ove ciò sia possibile, l'intervento di manutenzione straordinaria deve prevedere l'eliminazione di aggiunte o modificazioni contrastanti con le caratteristiche originarie o storicamente prevalenti, salvo il caso che le trasformazioni subite siano irreversibili o stratificate storicamente.

Interventi innovativi o modificativi delle caratteristiche strutturali, tipologiche o architettoniche, originarie o storicizzate, sono interventi non riconducibili alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetti al parere della Commissione Edilizia ed oggetto di Concessione o Autorizzazione Edilizia, nei casi previsti dalla legge.

Sono fatti salvi tutti i casi nei quali è obbligatorio il parere della Commissione Edilizia Integrata ai fini del rilascio dell'autorizzazione prevista dall'Art. 7 della Legge n. 1497/39.

Art. 52.2 COPERTURE

Le coperture, i loro aggetti ed i volumi sporgenti da esse, sono elemento architettonico di conclusione dell'edificio e pertanto di valore estetico, paesaggistico ed ambientale.

È vietato alterare la conformazione delle coperture a tetto e conseguentemente sono vietati interventi di :

- realizzazione di lucernari sporgenti dalle coperture. Fa eccezione la realizzazione di lucernari fissi o apribili destinati esclusivamente ad illuminare ed arieggiare i vani scala, purché realizzati con tipologie e materiali congrui con la tipologia architettonica della copertura e dell'edificio ; in questo caso la loro copertura può svolgersi su piani anche non paralleli alle falde del tetto ;
- realizzazione di terrazze incassate nella copertura (a tasca) ;
- realizzazione di terrazze ottenute con l'eliminazione di una porzione della copertura quando non siano pertinenza di preesistenti vani abitati e legittimamente abitabili ;
- sostituzione del manto in coppi ed embrici alla 'toscana' con altra tipologia o materiale ;
- rifacimento della gronda con materiali e conformazioni diverse dall'originale. La sostituzione di docce e pluviali, anche con materiali e soluzioni diversi da quelli in essere, o la loro installazione, se mancanti, è da considerarsi manutenzione ordinaria purché l'intervento sia eseguito con materiali e soluzioni nel rispetto della tradizione costruttiva locale (rame e ghisa).

E' vietato l'uso di materiali plastici per la realizzazione di docce e pluviali su tutto il territorio comunale.

Art. 52.2.1 Interventi di manutenzione straordinaria delle coperture

Negli interventi di manutenzione straordinaria :

- sono consentite nuove aperture a tetto o l'ampliamento di quelle esistenti solo nel caso che la copertura non sia altrimenti accessibile dall'interno dell'immobile e quindi che non siano già presenti nuove aperture, fino ad un massimo di una per falda della dimensione massima di mq. 0,50 e con chiusura a filo copertura ed a questa parallela ;
- è consentita la trasformazione di coperture piane in coperture a tetto, a capanna o a padiglione, di pendenza non superiore al 33 %, senza rialzare la quota di gronda, purché si realizzino falde

orientate secondo la dimensione minore in pianta e non si creino nuovi ambienti, o porzioni di ambiente, sottotetto aventi caratteristiche abitabili o suscettibili di utilizzazione abitativa con ulteriori interventi non strutturali. Previsioni progettuali diverse eccedono la manutenzione straordinaria e sono realizzabili solo con il rilascio di Concessione Edilizia.

- è consentito l'adeguamento della pendenza della copertura inclinata solo se giustificata dall'esigenza di inserire un nuovo manto di copertura in coppi ed embrici o marsigliesi, se le caratteristiche del fabbricato e di quelli circostanti lo consentono, purché non si vengano a creare ambienti corrispondenti a quelli descritti al capoverso precedente. In caso contrario l'intervento non si configura più come manutenzione straordinaria.

Nelle zone classificate A e B, nelle zone di recupero e nelle zone agricole negli interventi di manutenzione straordinaria :

- non è consentita la variazione delle caratteristiche strutturali ed architettoniche delle gronde, ivi compresi eventuali cornicioni sottogronda, e l'ampiezza dell'aggetto frontale e laterale, né del tipo del materiale di copertura, quando questi siano di tipo tradizionale o comunque corrispondenti alle caratteristiche originali o storicizzate dell'edificio.
- sono consentiti solo interventi che non apportino variazioni all'altezza in gronda né all'altezza del colmo dei fabbricati, lasciando inalterata la pendenza e comunque tutte le quote di intradosso della copertura, quale che sia la destinazione dei vani sottostanti. È ammesso un incremento delle quote di estradosso solo per motivi derivanti dalla sostituzione della struttura portante e/o dall'inserimento di massetti, guaine impermeabili, materiali termoisolanti. Possono essere ammesse soluzioni diverse solo previo rilascio della Concessione Edilizia previo parere della competente Commissione Edilizia.

Le coperture piane, per qualsiasi tipo di volume, non sono consentite all'interno del Centro Storico né all'interno delle zone individuate come zone di recupero.

Art. 52.3 FACCIATE

Nelle zone A, B e nelle zone agricole ed anche nel caso di gruppi di edifici aventi caratteristiche di omogeneità tipologica ed architettonica storicizzata, ancorché soggetti nel recente passato ad interventi di ristrutturazione che ne abbiano alterato le caratteristiche, in tutte le altre zone, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria delle facciate che non alterino le proporzioni tradizionali delle aperture in rapporto alla facciata stessa, né i materiali ed il disegno di eventuali cornici, davanzali, marcapiano quando questi appartengano alla originale o storicizzata definizione del prospetto.

È consentita la regolarizzazione degli allineamenti quanto questi siano stati alterati provocando disarmonia dei prospetti.

Non è consentita l'esecuzione di rivestimenti delle facciate con materiali estranei alla tradizione locale, salvo nel caso gli stessi siano preesistenti e connaturati alla tipologia dell'edificio. Nel caso di intervento a seguito di Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle vigenti disposizioni legislative, le coloriture dovranno essere preventivamente concordate con gli uffici comunali sulla base di idonee campionature come indicate dall'Art. 47 del presente Regolamento.

Gli interventi di manutenzione straordinaria delle facciate devono essere eseguiti in conformità a quanto previsto agli articoli 46 per quanto attiene agli Impianti tecnologici.

Interventi diversi da quanto sopra indicato sono ammessi solo previo rilascio della Concessione Edilizia.

Non sono ammesse tettoie aggiuntive, poste a copertura di insegne o dell'attacco delle tende di esercizi commerciali o comunque di aperture della facciata, negli edifici appartenenti agli elenchi, negli edifici posti all'interno del Centro Storico e sui fronti principali degli edifici compresi nelle altre zone. Possono, nei casi sopra indicati, essere realizzate solo se inserite in un progetto unitario di sistemazione delle facciate e comunque fino ad un aggetto massimo di ml. 0,50.

Art. 52.4 INTERVENTI OBBLIGATORI PER LA RIDUZIONE DEI SITI NIDIFICATORI DEI VOLATILI.

Su tutto il territorio comunale è fatto obbligo, sia nella realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, che in quelli di restauro o ristrutturazione, come anche nella realizzazione di nuovi edifici, prevedere la chiusura di tutte le aperture nella muratura, specie dei sottotetti, che possano consentire il riparo e la nidificazione di piccioni. Nel caso le aperture siano necessarie per l'areazione di vani altrimenti chiusi, è fatto obbligo di munirle di idonee grate o retini che diano garanzia di durabilità nel tempo e che siano inseriti armonicamente nel contesto architettonico del prospetto.

E' fatto altresì obbligo, in tutti i casi sopra detti, di installazione di dispositivi meccanici su tutti gli elementi che possano fungere da posatoi (cornicioni, mensole, aggetti di gronda, ecc.).

La previsione degli interventi sopra descritti dovrà essere esplicitamente indicata sia nelle relazioni che nei grafici relativi agli interventi, pena la loro non ammissibilità.

L'Amministrazione comunale potrà prevedere, con separato atto e secondo le disponibilità di bilancio, forme di contributo o agevolazione rapportate all'importo della tassa di occupazione del suolo pubblico dovuta per l'esecuzione degli interventi di cui al presente articolo.

Art. 52.5 INFISSI

Negli interventi di manutenzione straordinaria è consentito il recupero o il ripristino o il rifacimento degli infissi esterni esistenti, utilizzando materiali congruenti con le caratteristiche dell'edificio e colorazione idonea non contrastante con la tipologia delle aperture e con la connotazione storica dell'immobile.

È vietata su tutto il territorio comunale :

- l'installazione di nuovi infissi o la sostituzione di quelli esistenti utilizzando infissi in alluminio anodizzato di qualsiasi colore ;
- la modifica parziale degli infissi esterni di un immobile quando ciò non rientri in un progetto globale che giustifichi le scelte progettuali e che sia stato esaminato con esito favorevole dalla Commissione Edilizia ;
- l'installazione di controfinestre o zanzariere in assenza di persiane o avvolgibili ;
- l'installazione di controfinestre o zanzariere in alluminio anodizzato, salvo che l'edificio non sia originariamente munito di infissi di uguale materiale.

Nel Centro Storico è fatto obbligo di restaurare e conservare gli infissi esistenti, di sostituirli con infissi analoghi per foggia e finiture se essi sono in legno e non recuperabili. A seguito di interventi di restauro o ristrutturazione che riguardano l'immobile, è consentita l'introduzione di nuove

tipologie e nuovi materiali solo se specificatamente preventivamente autorizzati. È comunque vietata l'utilizzazione di alluminio, anche se verniciato, per tutti gli edifici compresi negli elenchi.

Sono ammessi i seguenti interventi :

- l'installazione di controfinestre o zanzariere anche con struttura metallica, a condizione che siano realizzate con profili sottili, verniciati a corpo o con elettrocoloritura con colori tradizionali e comunque uguali a quelli dell'infisso principale purché posizionato tra l'infisso interno e la persiana o avvolgibile esterno e purché non ci sia riduzione apprezzabile della superficie apribile.
- l'installazione di persiane o avvolgibili, a seconda dei casi, quando l'intervento riguardi un intero edificio o comunque le parti prospicienti spazi pubblici, e la tipologia prescelta non sia in contrasto con le caratteristiche architettoniche e compositive della facciata.
- la sostituzione di persiane con avvolgibili o viceversa quando l'intervento, esteso all'intero edificio o comunque alle parti visibili da spazi pubblici costituisca un adeguamento alle caratteristiche architettoniche della facciata oltre che a quelle degli edifici limitrofi e circostanti

Art. 52.6 BALCONI, BALCONI CHIUSI

Nelle nuove costruzioni e negli edifici esistenti in zone diverse da quelle di recupero sono ammessi i balconi in aggetto sulle strade pubbliche o private soltanto quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a m. 10,00 o a m. 8,00 se l'edificazione è consentita su un solo lato.

L'aggetto dei balconi non può essere ad un'altezza inferiore a :

- m. 4,00 dal piano del marciapiede ;
- m. 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede o se lo stesso ha una larghezza inferiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

Il parapetto che costituisce la difesa verso il vuoto deve avere un'altezza minima di ml. 1,00 ed essere inattraversabile da una sfera di diametro di cm. 10.

I balconi possono sporgere dal filo del fabbricato :

- non più di un decimo della larghezza della strada pubblica prospiciente ;
- non più di un decimo del distacco dei fabbricati nel caso che i balconi non siano prospicienti la pubblica strada, fatto salvo quanto previsto dall'Art. 2.12.

Quando il distacco tra fabbricati è inferiore a 10 ml., la sporgenza non può essere superiore a ml. 1,00.

Su tutto il territorio comunale negli edifici ove siano presenti balconi o logge chiusi e legittimati da concessione a sanatoria rilasciata a seguito di istanza di condono, può essere concessa la chiusura di altri balconi o logge solo nel caso che essi facciano parte di un progetto unitario che interessi almeno tutta la facciata e con i limiti sotto indicati :

- Chiusura di balconi o logge nei limiti della volumetria consentita dagli indici di superficie coperta, di volume e di distanza dai confini e dai fabbricati consentiti dalle norme di PRG ;
- Chiusura una tantum di balconi o logge, eccedenti gli indici di cui sopra, ma comprese nel 2 % delle volumetria legittima dell'edificio, purché di superficie utile inferiore a mq. 8,00 per ciascun elemento da chiudere.

Nel caso che il balcone o la loggia siano pertinenza di un vano abitabile che non disponga di altra autonoma apertura in grado di soddisfare i minimi prescritti di superficie finestrata apribile, la chiusura dello stesso è consentita solo quando tra questo ed il vano retrostante esista o venga prevista un'apertura di superficie non inferiore a 4,00 mq. priva di infisso e purché sia prevista una superficie finestrata apribile non inferiore ad un ottavo della superficie del balcone chiuso e del vano retrostante.

È consentita la realizzazione di balconi aperti solo se inquadrati in un progetto unitario di tutto l'edificio e nel rispetto di tutte le norme vigenti.

Negli edifici compresi nelle zone di recupero è ammessa la realizzazione di balconi solo sui prospetti interni, salvo che il balcone abbia anche la funzione di protezione dell'ingresso principale e sempre nei limiti generali di posizione e di dimensione fissati dal Regolamento edilizio e fatte salve le esigenze di estetica edilizia e di compatibilità architettonica e stilistica con il prospetto interessato, su conforme parere della competente Commissione Edilizia.

Art. 52.7 ABBAINI E LUCERNARI

Su tutto il territorio sono ammessi abbaini in luogo dei lucernari, solo previo rilascio di Concessione Edilizia, e solo nei seguenti casi :

- non sia altrimenti possibile l'accesso alla copertura ;
- nel caso che i locali sottotetto siano legittimamente abitati od abitabili e siano privi dei requisiti minimi di aerazione ed illuminazione.

Deve comunque prevalere, su ogni altro criterio di giudizio, il corretto inserimento architettonico nel contesto della copertura e fatte salve le prescrizioni di seguito indicate :

- la larghezza massima esterna degli abbaini non dovrà superare ml. 1,30 e il dislivello massimo esterno dal piano di falda di copertura all'intradosso di copertura dell'abbaino non dovrà superare ml. 1,50 ;
- la copertura dovrà essere ad unica falda con pendenza identica a quella della falda sulla quale è collocato ed orientamento opposto.

Per gli abbaini esistenti nei quali siano rilevabili elementi costruttivi riferiti a tecniche tradizionali, è obbligatorio il restauro conservativo. Solo in caso di perimento è ammessa la ricostruzione, conservando le forme precedenti ed impiegando le stesse tecniche costruttive.

Nel centro storico e nei nuclei di edifici esistenti con caratteristiche costruttive riconducibili all'anteguerra gli abbaini debbono essere obbligatoriamente muniti di infisso in legno ; in tutti i casi non sono ammesse persiane.

In alternativa agli abbaini, e fatto salvo quanto indicato all'Art. 52.2, possono essere consentiti lucernari per una superficie massima di mq 1 per falda.

Il posizionamento di lucernari nel manto di copertura potrà essere eventualmente consentito, previa dimostrazione di reali esigenze funzionali, con particolare riferimento all'uso del sottotetto e previa dimostrazione della compatibilità ambientale.

In ogni caso, a tale riguardo, deve essere presentata la documentazione fotografica ripresa al vertice dei coni ottici più significativi. Sono da escludersi in modo categorico superfici a specchio.

Art. 52.8 CAVEDI E CHIOSTRINE

Negli edifici esistenti possono essere realizzati cavedi e chiostrine, ai soli fini del miglioramento igienico dei fabbricati, solo a servizio delle scale o di locali accessori, quali corridoi, bagni, ripostigli.

Sono da ritenersi idonei per il soddisfacimento dell'aerazione trasversale solo nel caso che non sia possibile intervenire altrimenti.

Per gli edifici non compresi negli Elenchi di cui alla Legge Regionale n. 59/80 cavedi e chiostrine devono avere una superficie massima in pianta di mq. 4,00 e minima di mq. 2,00.

Negli edifici appartenenti al I° Elenco non sono consentiti.

Per gli edifici compresi nel II° e III° Elenco la superficie deve essere compresa tra mq. 1,00 e mq. 2,00, e sono ammessi solo per aerare non più di due piani abitabili sottostanti e solo per locali accessori privi di altre aperture.

Per i nuovi edifici da realizzarsi fuori dal centro storico possono essere previste chiostrine a partire dal piano terra, aventi superficie in pianta pari a un ventesimo della superficie delle pareti che la delimitano e non possono essere considerate ai fini del soddisfacimento dei requisiti di aerazione trasversale degli alloggi.

In tutti i casi le pareti prospettanti le chiostrine dovranno avere le stesse finiture di tutto l'edificio ed essere tenute in ordine ; in questi spazi sono vietati oggetti di qualsiasi genere.

Non è ammessa la chiusura di cavedi e chiostrine, nuovi od esistenti, con lucernari, anche se staccati dalla copertura.

Solo nei nuovi edifici è consentito che i locali di abitazione si affaccino su cortili interni se la superficie del cortile non è inferiore ad un quinto della superficie delle pareti che lo delimitano ed il lato minore è almeno due terzi del lato maggiore. Anche nei cortili sono vietati oggetti di qualsiasi natura.

Art. 53 CHIUSURA DI AREE EDIFICABILI E NON

Le aree libere da costruzioni di proprietà privata, edificabili e non, poste in fregio a spazi pubblici o di uso pubblico, possono essere opportunamente chiuse.

Le chiusure devono :

- avere carattere permanente e aspetto decoroso ;
- essere di altezza non inferiore a ml. 2,00 e non superiore a ml. 3,00 ;
- essere costituite da :
 - a) recinzioni con rete a maglia sciolta, sostenute da paletti di ferro, opportunamente schermate con siepi ;
 - b) muri di cinta.

Nel caso di aree edificabili di cui sia stata richiesta Concessione Edilizia, la chiusura può essere realizzata tramite assiti tinteggiati nel rispetto della normativa vigente nel campo della sicurezza e della viabilità.

Art. 54 SISTEMAZIONE DELLE SUPERFICI ESTERNE - INDICE DI PIANTUMAZIONE

L'area di pertinenza delle costruzioni deve essere oggetto di complessive sistemazioni nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli.

La superficie permeabile come definita all'Art. 2.22 deve essere opportunamente piantumata con specie di alto fusto con indice di piantumazione minima pari ad un albero ogni 60 mq. L'Autorizzazione all'abitabilità degli edifici è subordinata alla verifica dell'avvenuta piantumazione e dell'avvenuto attecchimento degli alberi.

Aree per il gioco bambini sono obbligatorie nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi che contengono più di 10 appartamenti, per una superficie minima di 10 mq. ogni 400 mc. di volume edificato. Esse debbono essere sistemate e mantenute a verde con le opportune attrezzature per il gioco.

Per quanto riguarda il Centro Storico le pavimentazioni esterne consentite nel rispetto delle norme vigenti in materia di permeabilità dei suoli devono essere realizzate esclusivamente in pietra o in cotto.

Art. 55 PROTEZIONE DEL PATRIMONIO ARBOREO E NORME PER GLI INTERVENTI SULLE ALBERATURE PRIVATE

Le piante di alto fusto sono protette su tutto il territorio comunale.

Per piante di alto fusto si intendono alberi con una circonferenza del tronco di almeno 80 cm misurata a 100 cm dal suolo. Se l'attaccatura della chioma è inferiore a tale altezza, la misura viene effettuata immediatamente sotto la attaccatura della chioma. Nel caso di alberi con più tronchi, si misura la somma delle circonferenze dei singoli tronchi.

Non sono soggetti alle presenti norme gli alberi da frutto, ad eccezione di olivi, noci e castagni.

E' fatto obbligo di conservare le piantumazioni esistenti nelle aree urbane e di provvedere alla loro sostituzione, nei casi in cui fosse necessario, con analoghe specie. Ogni abbattimento di piante che non sia compreso in un ciclo di avvicendamento culturale deve essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Comunale.

Su tutto il territorio del Comune di Pisa, anche quello non sottoposto a particolari vincoli di tutela ambientale e/o monumentale da specifiche leggi, l'abbattimento o la capitozzatura delle piante di alto fusto sono subordinati a specifico nullaosta da parte della Amministrazione Comunale, sentiti gli Uffici competenti.

Gli alberi di alto fusto come sopra definiti sono protetti e su di essi è vietato effettuare interventi di rimozione, di danneggiamento, di modifica strutturale, di disturbo alle radici con pavimentazioni impermeabili, con scavi o ammassi di materiali, con deposito o sversamento di sali, oli, acidi o basi, con posa di condutture ed eventuale fuoriuscita dalle stesse di liquidi, gas o altre sostanze.

Tra gli elaborati richiesti da allegare alle domande per Concessione o Autorizzazione Edilizia e alla Denunce di Inizio Attività deve essere presentata dal richiedente una planimetria che riporti eventuali alberi, la loro specie e le loro dimensioni (altezza, circonferenza del tronco e della chioma). L'eventuale autorizzazione di abbattimento verrà inserita nell'atto autorizzativo.

L'abbattimento per ragioni di pubblica o privata incolumità è consentito sulla base di specifica richiesta e attestazione rilasciata da un tecnico abilitato della effettiva pericolosità dell'albero ;

L'Amministrazione si riserva di far svolgere anche successivamente tutti gli accertamenti del caso e di adottare sanzioni in caso di abuso.

I nuovi impianti nell'ambito delle concessioni edilizie sono regolati dall'Art. 892 e seguenti del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini.

Chiunque esegue sugli alberi protetti dalle presenti norme interventi non consentiti è **assoggettato** a sanzione Amministrativa da lire 500000 a due milioni, ferme restando eventuali azioni penali nei casi previsti dalla legge. La sanzione è ridotta al minimo del caso di dimostrazione di avvenuto reimpianto di specie autoctona di alto fusto di altezza minima di metri 2 e di circonferenza minima, all'altezza di un metro, di almeno 40 cm con garanzia di attecchimento.

Queste norme devono essere osservate anche nel caso di alberi di minori dimensioni ma compresi in un piano particolareggiato ; per le specie di alberi per le quali sono state emanate a livello nazionale o regionale particolari norme di protezione tali norme prevalgono su quelle del presente Regolamento. Gli interventi su piante di platano sono regolati dal D.M. 412/87 "Lotta obbligatoria contro il cancro del platano".

Art. 56 RECINZIONI

La recinzione deve essere realizzata nel rispetto delle Norme relative alla distanza dal ciglio stradale, alla sicurezza del traffico e della visibilità richiesta dall'Ente proprietario della strada o dall'autorità preposta alla sicurezza del traffico.

Art. 56.1 TIPOLOGIE AMMISSIBILI

L'altezza massima delle recinzioni in relazione alle tipologie ammesse, è così definita :

- **Recinzioni opache in muratura piena a faccia vista o intonacata, anche se parzialmente forate da aperture : ml. 1,50 ; possono superare questa altezza solo i pilastri di sostegno del cancello, che non possono comunque superare ml. 2,20 ;**
- **Recinzioni costituite da base in muratura e cancellata in ferro, eventualmente intercalata da pilastrini in muratura : ml. 1,00 per la base in muratura e ml. 2,00 per il complesso della recinzione ; possono superare questa altezza, fino ad un massimo di ml. 2,20, gli eventuali pilastrini intercalati alla cancellata ;**
- **Recinzioni costituite da sola cancellata metallica, con cordolo di base di altezza non superiore a cm. 20 : ml. 1,70. In questo caso è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ed il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione ;**
- **Recinzioni in rete a maglia sciolta, con eventuale cordolo di base di altezza non superiore a cm. 20 : ml. 2,00. Il cancello non potrà superare l'altezza della recinzione ed è esclusa la realizzazione di pilastri in muratura ;**
- **Recinzioni in legno, costituite da pali infissi nel terreno, senza nessun tipo di fissaggio con malta, corrente orizzontale ed eventuali traversi inclinati o a croce all'interno delle specchiature tra i montanti : ml. 1,00.**

Sono consentite recinzioni in muratura intonacata anche di altezza superiore, ma nei limiti massimi di ml. 2,90, solo in presenza di particolari caratteristiche ambientali e tipiche, e solo nel caso siano giustificate da esigenze architettoniche di continuità di fronti murati.

Non sono consentite recinzioni costituite da :

- elementi prefabbricati pieni ;
- elementi prefabbricati forati, se non nel caso di restauro di recinzioni tradizionali già costituite da tali elementi o per adeguamento della nuova recinzione a recinzioni anteguerra, nel qual caso gli elementi prefabbricati dovranno avere la stessa tipologia figurativa esistente.
- muratura piena con forature contornate da elementi in laterizio ;
- muratura piena con mantellina costituita da tegole o piastrelle in cotto.

Sono invece consentite le seguenti finiture :

- faccia vista ;
- intonaco tinteggiato ;
- sommità a bauletto intonacato ;
- mantellina in pietra ;
- sommità in mezzane poste a cuspidate ;

Nei progetti di nuovi edifici deve essere obbligatoriamente prevista la recinzione, relazionata per caratteristiche tipologiche e costruttive con il nuovo fabbricato e con le recinzioni eventualmente esistenti nella zona immediatamente circostante. Non è ammesso procedere, successivamente al rilascio della concessione che non la prevedesse, se non come variante essenziale alla stessa, alla realizzazione di nuova recinzione.

Gli edifici a schiera e gli interventi edilizi coordinati devono essere corredati da recinzioni omogenee (stessa tipologia, stessi riferimenti dimensionali, stessi materiali e colori).

Nel caso di interventi edilizi plurimi coordinati (edificato a schiera, bifamiliare o quadrifamiliare, ecc.) le recinzioni interne (tra resede e resede individuale) possono essere realizzate solo con siepi vegetali e rete metallica.

Sempre nel caso di recinzioni relative ad interventi plurimi coordinati deve essere concordata, prima della realizzazione della recinzione, con l'azienda competente per la raccolta dei rifiuti solidi urbani l'eventuale realizzazione di appositi spazi, accessibili dalla via pubblica, opportunamente pavimentati ed adeguatamente schermati con siepi, da destinare all'alloggiamento dei cassonetti. Le tipologie costruttive di tali spazi sono indicate all'Art. 57 del presente Regolamento.

Nella costruzione e nel rifacimento di recinzioni di pertinenza di edifici esistenti si dovrà, in primo luogo, tenere conto della tipologia delle recinzioni immediatamente adiacenti e prospicienti, nonché della tipologia prevalente di quelle esistenti sulla stessa via ; in secondo luogo la recinzione dovrà relazionarsi alle caratteristiche storiche, tipologiche e di finitura del fabbricato di cui costituisce pertinenza.

Le coloriture delle recinzioni vanno relazionate ai riferimenti formali dell'ambiente urbano circostante. Esse saranno decise, in assenza del Piano del colore dell'ambiente urbano di appartenenza, dall'ufficio tecnico competente, sulla base di idonee campionature (in numero non inferiore a 3).

Tutte le recinzioni forate devono essere schermate verso l'area pubblica da siepi vegetali, almeno di pari altezza.

È facoltà dell'Amministrazione Comunale ordinare :

- il ripristino di recinzioni deteriorate, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con il mantenimento della tipologia.
- il ricorso a nuova tipologia prescritta, nel caso di rifacimento di recinzioni deteriorate ed in contrasto con eventuali prescrizioni regolamentari di zona,

In presenza di recinzioni realizzate anteguerra o anche successivamente, ma ritenute ugualmente di valore ambientale, per il corretto uso dei materiali, delle forme e delle dimensioni e che determinino una caratterizzazione ed un miglioramento dell'immagine architettonica e paesaggistica dell'ambito in cui sono collocate, è fatto obbligo di intervenire con la sola manutenzione straordinaria e con il divieto di qualsiasi tipo di sostituzione.

La realizzazione di recinzioni con sola siepe vegetale è sempre consentita previa comunicazione all'Amministrazione comunale.

Le recinzioni costituite da paletti di ferro o cemento e rete a maglia sciolta sono consentite solo negli orti urbani o nei resede individuali, e solo se schermate da siepi vegetali almeno di pari altezza.

Nelle zone agricole sono consentite solo recinzioni in legno e siepe vegetale.

Previsioni progettuali diverse da tutte quelle sopra indicate, se adeguatamente motivate, potranno essere oggetto di valutazione da parte della Commissione Edilizia competente ed eventualmente autorizzate mediante rilascio di Concessione Edilizia.

Art. 57 SPAZI PER RACCOGLITORI DI RSU E PER RACCOLTA DIFFERENZIATA

Nelle soluzioni per l'alloggiamento dei cassonetti dei RSU o per la raccolta differenziata, devono essere previste pavimentazioni impermeabili, con pendenza adeguata e canaletta per evitare scorrimento dell'acqua dalla sede verso il marciapiede o la sede stradale.

Il fondo deve essere provvisto di caditoia per la raccolta dell'acqua piovana e dell'acqua di lavaggio periodico della sede, collegata alla sede stradale.

Le sedi destinate ai raccoglitori, nel caso di nuova realizzazione in incasso nelle recinzioni, devono essere schermati almeno sul fondo e lateralmente dalla recinzione stessa, se in muratura e di altezza adeguata ; negli altri casi la recinzione deva essere integrata con siepi.

Ove le dimensioni dell'area recintata e la distanza dal fabbricato più vicino lo consentano, devono essere ricercate soluzioni che prevedano una apposita piazzola che consenta di riparare anche dal lato strada la vista del cassonetto.

Nei casi in cui tra la recinzione e la sede stradale è previsto il marciapiede, lo stesso deve essere provvisto di abbassamento a livello del piano viabile, mantenendo la distinzione data dai materiali con cui è realizzato, e raccordato alla quota normale con rampe di pendenza non superiore al 6%.



ARREDO E ATTREZZATURA DELL'AMBIENTE URBANO

Art. 58 DEFINIZIONI

Questa parte regolamenta l'installazione o l'esposizione nell'ambiente urbano, di manufatti ed oggetti di qualsiasi natura aventi le funzioni di :

- segnalare ai cittadini lo svolgimento di attività commerciali o produttive di beni e/o servizi ;
- arredare l'eventuale spazio urbano collegato a dette attività ;
- trasmettere messaggi pubblicitari attraverso strutture fisse ;
- costituire spazi di somministrazione legati ad attività di pubblico esercizio ;
- fornire pubblici servizi ai cittadini.

Tutti questi elementi costituiscono elemento fondamentale per la qualità dell'immagine e della fruizione degli spazi urbani e la loro installazione o esposizione deve essere preventivamente autorizzata dal Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie nei modi indicati al successivo Art. 64.

Art. 58.1 INDICATORI DI ATTIVITÀ PRIVATE

Si intendono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, diretti a segnalare un'attività economica privata in un ambiente urbano (sia che siano installati od esposti presso la sede dell'attività cui si riferiscono, sia che indichino il percorso per il suo raggiungimento).

Sono compresi nella definizione :

- le insegne ed i marchi ;
- le targhe ;
- le tende aggettanti ;
- le bacheche ;
- gli indicatori direzionali (frecce) ;
- le sorgenti luminose specificamente finalizzate alla evidenziazione della sede di un'attività.

Art. 58.2 INDICATORI DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO INTERESSE

Si intendono tutti i manufatti a carattere permanente che segnalano servizi pubblici o di pubblica utilità quali :

- ospedali, case di cura, poliambulatori pubblici e privati ;
- farmacie ;
- tabaccai e rivendite di valori bollati ;
- sedi delle forze dell'ordine (Polizia di Stato, Carabinieri, Guardia di Finanza, Vigili del Fuoco, Vigili Urbani ecc.).

Art. 58.3 ATTREZZATURE PUBBLICHE

Sono i manufatti installati nello spazio pubblico dagli enti preposti alla erogazione di pubblici servizi quali :

- cabine telefoniche ;
- cassette postali ;
- cassonetti per la raccolta dei rifiuti ;
- cestini fissi ;
- impianti di pubblica affissione ;
- elementi della pubblica illuminazione ;
- rastrelliere porta-bici ;
- manufatti di dissuasione della sosta ;
- paline e pensiline di attesa del trasporto pubblico ;
- manufatti destinati a servizi igienici.

Sono altresì compresi apparecchi privati di distribuzione automatica di beni di pubblica utilità (biglietti di viaggio ecc.,) nonché gli apparecchi bancomat, cash/dispenser.

Sono inoltre considerati elementi di attrezzatura pubblica gli accessori alle reti impiantistiche, quali : gli armadietti telefonici o elettrici, nonché ogni altro elemento tridimensionale necessario per il controllo o l'erogazione di servizi di rete.

Art. 58.4 ARREDI PRIVATI

Sono tutti gli oggetti e manufatti, realizzati con materiali di qualsiasi natura, installati od esposti nelle pertinenze accessorie di attività private, su suolo pubblico o privato che hanno la funzione di arredare l'ambiente urbano collegato a dette attività o funzionali allo stesso esercizio dell'attività, quali :

- vetrine ;
- chioschi ed edicole ;

- coperture di spazi collegati a pubblici esercizi su suolo pubblico o privato ;
- pedane ;
- fioriere ;
- ombrelloni, tavolini, sedie, panchine ;
- cestini portarifiuti ;
- distributori automatici di merci varie ;
- impianti e messaggi pubblicitari (striscioni, stendardi, ecc.).

Art. 58.5 CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE INSEGNE, DEI MARCHI E DELLE TARGHE

Le insegne si distinguono quanto a :

DISPOSIZIONE rispetto al piano della facciata :

- a) parallela, a lettura frontale
- b) ortogonale (a bandiera) a lettura laterale

FORMA

- a) rettangolare con asse principale verticale
- b) rettangolare con asse principale orizzontale
- c) curvilinea con corda verticale
- d) curvilinea con corda orizzontale
- e) mistilinea con asse principale verticale
- f) mistilinea con asse principale orizzontale
- g) quadra
- h) circolare

POSIZIONE rispetto all'apertura del fondo :

- a) interna
- b) superiore
- c) laterale

LUMINOSITÀ

- a) con sorgente luminosa interna
- b) retroilluminata
- c) non luminosa
- d) illuminata da sorgente luminosa esterna

TIPO COSTRUTTIVO

- a) a cassonetto
- b) a lettere tridimensionali staccate
- c) a filo di neon
- d) a pannello
- e) in vernice
- f) in vetrofanie
- g) marchio
- h) targhe

Sono da considerare marchi le insegne di modesta dimensione ed impatto, rispondenti alle seguenti caratteristiche :

- 1) pannelli di spessore max di cm 3 con superficie inferiore a 0,20 mq, con il lato minore non superiore a cm 30, realizzati in ferro, rame, bronzo, legno verniciato e non, pietra, plexiglas trasparente ed altro con lettere e simboli riportate o dipinte ;
- 2) scritte a filo di neon o a lettere staccate occupanti meno di 1/3 della larghezza dell'apertura e comunque occupante una superficie non superiore a 0,20 mq ;
- 3) pannelli a lettura frontale aggettanti parallelamente all'apertura aventi altezza massima cm 40, larghezza max cm 20, spessore max cm 5 e posizionate all'interno del filo dell'apertura con un distacco massimo dal filo della muratura di cm 5.

Art. 58.6 AMBITI URBANI

Si distinguono, all'interno del centro abitato i seguenti ambiti di applicazione delle norme di cui alla presente parte del Regolamento Edilizio :

A - CENTRO STORICO, (COME INDIVIDUATO DAL P.R.G.) ALL'INTERNO DEL QUALE SI DISTINGUONO LE SEGUENTI SITUAZIONI SPAZIALI :

A1- piazze monumentali, le piazze soggetto a vincolo Ambientale o sulle quali prospetta anche un solo edificio compreso nel primo elenco ;

A2- lungarni

A3- vicoli, strade urbane di larghezza inferiore a m. 5 misurata tra le facciate opposte. Si escludono dalla definizione gli eventuali slarghi aventi larghezza superiore a m. 5 e compresi nella Z.T.L. o pedonalizzati.

A4- loggiati

A5- altri spazi (vie e piazze)

B - AMBITI STORICI ESTERNI AL CENTRO STORICO (CORRISPONDENTI ALLE ZONE DI RECUPERO EDILIZIO URBANISTICO PERIMETRATE CON APPOSITA DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE)

C - AMBITI TURISTICI DEL LITORALE (MARINA, TIRRENIA, CALAMBRONE)

D - AMBITI PERIFERICI (GLI AMBITI INTERNI AL CENTRO ABITATO DIVERSI DAI PRECEDENTI)

Art. 59 PROGETTI UNITARI

Per ambiti urbani unitari (vie o porzioni significative di vie, piazze, slarghi, ecc.) o comunque per parti urbane morfologicamente omogenee, allo scopo di coordinare l'inserimento delle varie attrezzature dell'ambiente urbano, come definite ai precedenti articoli Art. 58, l'Amministrazione Comunale può elaborare un progetto di sistemazione integrata e prescrivere, tramite ordinanza sindacale, gli interventi di competenza dei vari soggetti pubblici e privati titolari delle attrezzature stesse.

Tali progetti riguarderanno, di norma, anche il riassetto delle pavimentazioni stradali ed il restauro delle facciate.

Progetti unitari per ambiti omogenei (intere piazze o vie o vicoli) possono essere promossi anche da associazioni di categoria o associazioni temporanee di privati, anche in parziale deroga alle prescrizioni relative alle tipologie ed ai materiali, purché il progetto consenta un incremento apprezzabile della qualità ambientale rispetto a quello che può essere determinato da interventi singoli.

Tali progetti sono sottoposti al parere della Commissione Edilizia competente.

Gli interventi previsti dai progetti unitari debbono essere eseguiti contestualmente da tutti i proponenti associati.

La completa realizzazione del progetto unitario approvato deve essere garantita da polizza fideiussoria di importo pari al complesso degli interventi (o da deposito cauzionale di pari importo), che verrà svincolata (restituito) alla completa realizzazione degli interventi previsti dal progetto unitario.

Art. 60 INDICATORI DI ATTIVITÀ PRIVATE

Art. 60.1 PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

Nel caso che l'intervento contempri l'installazione anche di uno solo degli elementi definiti all'Art. 58.1 esso deve :

- assumere come quadro di riferimento progettuale l'assetto globale della facciata in cui si inserisce, nel rispetto delle caratteristiche estetiche, architettoniche e decorative dell'edificio, di cui deve garantire la lettura ;
- non determinare disturbo, per posizione, colori ed intensità luminosa, alla circolazione, sia pedonale che veicolare, nel rispetto delle norme del vigente Codice della Strada - e conseguente Regolamento di attuazione - e del Regolamento di Polizia Urbana.

Gli indicatori in questione devono essere installati in prossimità dell'ingresso al piano terra dei locali alle cui attività si riferiscono, con la sola eccezione degli indicatori direzionali. Se le attività sono ubicate ai piani superiori le suddette forme pubblicitarie devono essere collocate accanto al portone sotto forma di targa non luminosa.

In presenza di più attività da segnalare ai piani superiori, la relativa segnaletica deve essere raggruppata in una apposita ed omogenea struttura informativa.

Non è ammesso alcun indicatore d'attività ai piani superiori al piano terra, salvo che sotto forma di vetrofanie.

Nessuna indicatore di attività o forma pubblicitaria è consentita su :

- coperture degli edifici
- pilastri (o colonne) ed arcate (o architravi) di portici ;
- strutture aggettanti quali : balconi, pensiline, tettoie ;
- murature in pietra viva ;
- paramenti in muratura di mattoni a facciavista di carattere storico ;
- elementi di facciata aventi funzione decorativa.

Non sono altresì consentite forme di pubblicità dipinta o incollata sulla sede stradale o sul marciapiede.

È obbligatoria la rimozione di tutti gli indicatori in questione non più utilizzati o riferiti a cessate attività, salvo il caso di insegne dipinte aventi carattere storico, delle quali è obbligatoria la conservazione. La rimozione degli indicatori di attività private deve essere effettuata, a cura degli interessati, entro 30 giorni dalla data di cessazione dell'attività stessa, trascorso il quale termine l'Amministrazione comunale ordina la rimozione, assegnando i termini. In caso di ulteriore inerzia l'Amministrazione comunale provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività cessata, fatte salve le sanzioni amministrative previste.

Sopra gli indicatori di attività private, ad esclusione dei soli marchi e delle targhe, è obbligatorio riportare numero e data dell'Autorizzazione Edilizia che autorizza l'installazione della stessa, in posizione visibile e con caratteri di altezza compresa tra 3 e 5 cm.

In caso di esposizione non autorizzata di indicatori di attività, l'Amministrazione Comunale, fatte salve le altre sanzioni di tipo amministrativo ed eventualmente penali, provvede ad ordinarne la rimozione assegnando il termine ed occulta fino al momento della rimozione stessa alla vista l'indicatore in questione con l'apposizione di materiale opaco. In caso di non ottemperanza all'ordinanza di rimozione l'Amministrazione provvede d'ufficio addebitando le spese sostenute al titolare dell'attività.

Art. 60.1.1 Insegne, Marchi, Targhe

Le insegne, le targhe, i marchi e ogni altro elemento pubblicitario consentito devono essere apposte in corrispondenza dell'apertura dei locali cui fanno riferimento.

Nel caso di aperture di notevole altezza (superiori a ml. 3,00) non è consentito l'apposizione dell'insegna in posizione superiore all'apertura.

È vietata l'apposizione di più di un'insegna per ciascuna apertura.

Ove sulla stessa facciata siano già presenti insegne di diversa caratteristiche tecniche, come definite all'Art. 58.5, è facoltà dell'Amministrazione prescrivere l'adeguamento della nuova insegna a quelle in essere ed anche prescrivere l'adeguamento di tutte ad un unico modello.

In presenza di riquadratura (spazio predisposto nella facciata per alloggiare l'insegna) l'insegna dovrà essere ivi posizionata.

La insegne non dovranno occultare rostre poste al di sopra dell'apertura.

Le insegne poste al di sopra dell'apertura devono avere una dimensione di base non superiore alla larghezza dell'apertura stessa, né possono comprendere più aperture.

Non è consentita l'apposizione di insegne soprastanti tende.

È vietato associare all'insegna riferita all'attività, messaggi o marchi pubblicitari generali o specifici dei prodotti commercializzati o altro esuli dal nome e dal logo della attività.

Non sono ammesse insegne ortogonali (a bandiera) a lettura laterale.

Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, ecc.) o marchi luminosi negli edifici appartenenti al I° e II° Elenco di cui all'Art. 7 della Legge Regionale 59/80.

I marchi, se riferiti ad uno stesso edificio devono uniformarsi tra loro per dimensioni, posizione e materiali.

I marchi dovranno essere posizionati ad una altezza minima da terra di ml. 1,00 e ad una altezza max da terra di ml. 2,50 riferita al bordo superiore.

I marchi in posizione laterale devono distare dalle eventuali cornici presenti o dalle aperture almeno 15 cm..

I marchi in posizione sovrastante l'apertura devono essere posti ad una distanza minima di 35 cm. da cornici e marcapiani.

Art. 60.1.2 Tende aggettanti

L'apposizione di tende deve assumere come riferimento formale l'unità-edificio e a riferimento dimensionale l'apertura di cui intende costituire protezione.

Le tende non devono costituire ostacolo alla circolazione, né occultare la segnaletica stradale o la toponomastica.

Negli spazi aperti alla circolazione veicolare, ivi comprese le Z.T.L., le tende sono ammesse solo in presenza di marciapiede ; il loro oggetto non deve essere superiore a 1,5 ml e deve essere arretrato almeno 50 cm dal bordo esterno del marciapiede.

Le tende devono lasciare libera un'altezza minima di 2,20 ml tra marciapiede e punto più basso delle stesse.

Le tende devono rispettare i seguenti vincoli :

- 1) Essere riavvolgibili con movimento ad estensione o con movimento a rotazione escludendo quindi tende fisse rigide o su struttura rigida.
- 2) Rientrare nel riquadro dell'apertura cui si riferiscono, salvo che non ostino motivazioni di natura geometrico-dimensionale o conservativa ; in tal caso la sporgenza laterale massima della tenda rispetto all'apertura non dovrà superare i 15 cm.
- 3) In ogni caso non è ammessa l'installazione di tende che coprano più di un'apertura.
- 4) Essere prive di pendagli a frange.

- 5) Non essere realizzate con materiali plastici.
- 6) Le tende aggettanti da uno stesso edificio devono presentare la stessa tipologia, essere costituite dal medesimo materiale e presentare colori tra loro armonizzati.
- 7) Le tende riferite ad una stessa attività devono essere identiche.
- 8) Non sono ammesse scritte pubblicitarie né indicanti l'attività se non in alternativa alle insegne commerciali. In tal caso le scritte dovranno essere ospitate dal pendaglio verticale, dell'altezza massima di cm 35.
- 9) Non è ammessa l'installazione di tende che coprano rostre od elementi decorativi di pregio dell'edificio.

L'Amministrazione Comunale si riserva di disporre, con ordinanza sindacale, l'uniformazione delle tende relative ad una intera via ad un modello unificato con colori rientranti in una gamma cromatica coordinata.

Art. 60.1.3 Bacheche

L'apposizione di bacheche sui fronti degli edifici prospettanti la pubblica via o spazi di uso pubblico, è consentita nei seguenti casi e limiti :

- a) Farmacie, in corrispondenza delle quali è consentita l'apposizione di bacheche esterne, delle dimensioni massime di cm 20x30, anche luminose, che segnalano i servizi di turno ;
- b) Pubblici esercizi che, per l'esposizione del menù/listino prezzi, possono utilizzare bacheche delle dimensioni massime di cm 30x40, anche luminose.
- c) Organi della Pubblica Amministrazione, per l'espletamento delle finalità di pubblicizzazione relativa ai compiti di istituto, in corrispondenza della sede o nei luoghi pubblici di maggiore frequentazione posti nell'ambito territoriale di competenza ;
- d) Partiti politici in corrispondenza delle sedi ;
- e) Associazioni di volontariato e culturali, purché operanti a livello nazionale, in corrispondenza delle sedi ;
- f) Altre Associazioni, in apposite bacheche opportunamente posizionate a cura dell'Amministrazione Comunale ;
- g) Cinema, in corrispondenza delle sale o, esclusivamente per l'esposizione di locandine, in gruppi di almeno tre in altre posizioni compatibili con le prescrizioni specifiche per ambiti.

Le bacheche affisse a parete esterna (prospettante su, o comunque visibile da spazio pubblico), fatte salve le prescrizioni specifiche ed escluse quelle di cui al punto g), devono avere un ingombro massimo compreso nei limiti di : ml. 1,00 di altezza, ml. 1,20 di base, ml 0,12 di spessore.

Esse debbono essere poste ad un'altezza minima da terra di ml. 1,20.

Per tutte le altre attività la bacheca dovrà essere posizionata internamente all'apertura (ingresso, androne, vano negozio) di accesso all'attività. In presenza di androni o di vetrine con notevole arretramento, la bacheca deve essere applicata nello spessore della muratura o all'interno della vetrina.

Le bacheche devono essere realizzate in legno o metallo verniciato in armonia con i colori della facciata, con l'esclusione di qualsiasi forma di anodizzazione evitando di occultare elementi in pietra viva o di natura decorativa.

In alternativa alle bacheche possono essere utilizzati degli espositori mobili realizzati in profilato di ferro. Tali espositori possono essere collocati sul suolo pubblico solo in zone pedonali.

Art. 60.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER AMBITI STORICI E/O OGGETTO DI VINCOLO PAESAGGISTICO

Particolari criteri di rispetto e adattamento estetico ai caratteri stilistici dell'edificio o dell'ambiente urbano devono essere osservati nell'inserimento di Indicatori di attività private su edifici vincolati ai sensi della Legge n.1089/39 ovvero compresi negli elenchi di cui alla Legge Regionale n.59/80, ovvero inclusi in ambiti di vincolo paesaggistico ex Legge n. 1497/39 e 431/85, nonché nell'intera zona Centro storico.

Art. 60.2.1 Insegne, Marchi, Targhe

Negli edifici inseriti negli elenchi e comunque nel Centro Storico :

- Non sono consentite insegne con sorgente luminosa interna di qualsiasi tipologia costruttiva (a cassonetto, a filo di neon, a lettere staccate tridimensionali, ecc.) ;
- Insegne a lettere staccate tridimensionali retroilluminate sono consentite nei casi nei quali una sola attività sia prevalente nell'utilizzazione del fabbricato ed abbia rilevanza di interesse pubblico (uffici pubblici, sedi di banche, sedi di aziende erogatrici di pubblici servizi, sedi di assicurazioni) ;
- Non sono consentite luci mobili o intermittenti, né luci colorate ;
- Non sono consentite insegne tridimensionali.

Specifiche interne all'ambito A :

- In ambito A.1 (Piazze monumentali) ed A2 (Lungarni e relative piazze) non sono ammesse insegne luminose di sorta, ma solo marchi non luminosi interni all'apertura.
- In ambito A.3 (Vicoli) sono ammesse esclusivamente insegne dipinte o con tipologia di marchio ;
- Per le restanti parti dell'Ambito A si ammettono insegne :
 - 1) luminose, con luce fissa, limitatamente ai tipi : marchi
 - 2) non luminose, di tipo a pannello piano con eventuale sorgente luminosa esterna.

In Ambito B si ammettono, oltre alle insegne ammesse in A, anche insegne a lettere scatolari staccate metalliche retroilluminate ;

In Ambito C non si ammettono insegne a cassonetto.

In Ambito D non si danno prescrizioni aggiuntive rispetto a quelle generali.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, l'Amministrazione fornisce indicazioni esemplificative negli allegati grafici al presente Regolamento.

Art. 60.2.2 Tende aggettanti

Specifiche interne all'ambito A :

In ambito A.1 (Piazze monumentali) Non è consentita l'installazione di tende aggettanti ;

In Ambito A2 (Lungarni e relative piazze) sono consentite tende aggettanti esclusivamente in tela di colore neutro ;

In ambito A.3 (Vicoli), per le specifiche caratteristiche spaziali (ridotta sezione trasversale) cui si associano generalmente caratteri di storicità, sono escluse tende di qualsiasi natura.

In Ambito A.4 (Loggiati) le tende poste a chiusura di loggiati devono essere posizionate al filo interno della struttura architettonica ed, in presenza di arcate, interessare esclusivamente la parte superiore alla quota d'imposta dell'arco.

Per il posizionamento ed indicazioni progettuali rispetto a particolari tipologie di aperture, l'Amministrazione fornisce indicazioni esemplificative negli allegati grafici al presente Regolamento.

Art. 60.3 EDIFICATO RECENTE E NUOVI EDIFICI

L'installazione degli indicatori di attività private su edifici di costruzione recente (dopo la guerra) deve seguire i criteri di rispetto ed adattamento estetico ai caratteri dell'edificio dettati dalla norma generale, in particolare utilizzando obbligatoriamente, ove presenti, gli spazi appositamente previsti per l'inserimento delle insegne.

I progetti per la costruzione di nuovi edifici che prevedano la realizzazione di attività non residenziali al piano terra dovranno indicare, nell'elaborato relativo ai particolari costruttivi, lo spazio dedicato ad accogliere gli indicatori di attività private, in armonia con le linee architettoniche della facciata interessata.

In difetto di tale previsione non potrà essere autorizzata l'apposizione degli indicatori di attività private al di fuori dello spazio-vetrina.

La presente norma vale anche nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia.

Art. 60.4 NORMA TRANSITORIA

È fatto obbligo ai titolari delle attività di apporre, sugli indicatori di attività esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento, entro tre mesi dall'entrata in vigore dello stesso, gli estremi del provvedimento autorizzativo edilizio comunale in base al quale è stato installato l'indicatore stesso. L'inosservanza, fatti salvi i provvedimenti per installazione non autorizzata, è soggetta a sanzione amministrativa.

Gli Indicatori di attività private esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento e regolarmente autorizzati debbono essere uniformati ai criteri ed alle prescrizioni dettati dal presente Regolamento entro 18 mesi dalla sua entrata in vigore. Per gli indicatori non rispondenti ai suddetti criteri e prescrizioni dovrà essere richiesta l'Autorizzazione Edilizia alla sostituzione, ferma restando la facoltà dei titolari di proporre interventi di adeguamento.

Art. 61 INDICATORI DI ATTIVITÀ DI PUBBLICO INTERESSE

Per tali attività, in deroga alle prescrizioni generali, è consentito l'uso di indicatori luminosi "a bandiera", purché unificati per forma, dimensioni, colore e logo per ciascuna tipologia di attività.

Tali indicatori possono riportare solo il logo che esprime la categoria del servizio e non la denominazione per esteso dell'attività.

Per la loro installazione si deve comunque fare riferimento alle prescrizioni generali ed a quelle specifiche riferite agli ambiti urbani.

Art. 62 ATTREZZATURE PUBBLICHE.

Gli enti erogatori di servizi di rete sottopongono all'Amministrazione comunale, con cadenza di norma annuale, il programma degli interventi di sviluppo, adeguamento, trasformazione delle reti di propria competenza, esprimendo in termini progettuali adeguati le proprie esigenze di collocazione di attrezzature come individuate al precedente Art. 58.3.

Le attrezzature non rivolte alla pubblica fruizione devono essere :

- incassate nelle murature di recinzione o di facciata, purché l'inserimento sia compatibile con le norme di disciplina di intervento sull'edificio ;
- staccate dagli edifici, su autonomo supporto, negli altri casi.

In ogni caso tali attrezzature non possono essere né inserite né ubicate in prossimità di edifici inclusi nel 1° e nel 2° elenco di cui alla Legge Regionale 59/80.

Gli enti proprietari devono garantire la piena efficienza ed il decoro di tali strutture. In difetto è facoltà del Sindaco o Assessore delegato ordinarne la rimozione.

I cassonetti per la raccolta dei rifiuti devono essere posti esclusivamente in luoghi facilmente accessibili dai mezzi di raccolta e di lavaggio. In ogni caso non possono essere posti in adiacenza di edifici inclusi nel 1° e nel 2° elenco di cui alla Legge Regionale 59/80. Ove tecnicamente possibile, essi devono essere fatti oggetto di schermatura con siepi verdi.

Art. 63 ARREDI PRIVATI

Art. 63.1 PRESCRIZIONI GENERALI VALIDE SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE.

Su tutto il territorio comunale, e fatte salve le prescrizioni più restrittive riportate nei successivi articoli 63.2 riferite ad ambiti soggetti a particolare tutela, valgono le norme e le prescrizioni di seguito riportate.

Art. 63.1.1 Infissi - vetrine

Gli infissi devono essere montati al filo interno dello spessore delle murature.

I grafici allegati alle istanze di Autorizzazione Edilizia devono comprendere l'indicazione del tipo di materiale, del suo trattamento e del colore.

Per la chiusura notturna di fondi privi di serrande si può ricorrere a cancelletti in ferro.

Per quanto riguarda i materiali si rimanda a quanto prescritto all'Art. 52.5.

Art. 63.1.2 Edicole - Chioschi

Per la vendita di giornali e riviste l'Amministrazione Comunale può concedere, nelle posizioni individuate nello specifico piano delle localizzazioni (da approvarsi con deliberazione consiliare soggetta al solo controllo di legittimità), l'installazione, su suolo pubblico o privato, di manufatti chiusi specifici denominati edicole. Detti manufatti possono avere dimensione massima in pianta di 6,00 mq. ed altezza massima esterna di ml 3,50.

Con lo stesso piano, o con atto distinto, l'Amministrazione Comunale approva la localizzazione, nelle zone prive di sufficienti dotazioni commerciali, anche di strutture denominate chioschi e destinati alla vendita, oltre che di giornali e di riviste, anche di altre tabelle merceologiche. Tali manufatti possono avere superficie massima in pianta non superiore a 16 mq, altezza massima esterna di ml 3,50 e non consentire l'accesso del pubblico all'interno.

In assenza del piano sopra detto può essere concessa la ristrutturazione o la sostituzione dei manufatti esistenti, regolarmente autorizzati ed in possesso di concessione permanente di suolo pubblico, purché essi siano ricondotti alle caratteristiche dimensionali e tipologiche prescritte dalle presenti norme.

In ogni caso :

- 1) Non è consentita l'installazione di chioschi o edicole su sedime stradale, fatta eccezione per le edicole che possono essere localizzate nelle vie del centro storico pedonalizzate, nelle piazze pedonalizzate o comprese nella Z.T.L. e negli spazi di parcheggio pubblico esistenti in tutte le zone, purché l'installazione non crei impedimento alla circolazione dei veicoli e dei pedoni, anche con ridotta capacità motoria o portatori di handicap in carrozzella, e non si riduca in maniera apprezzabile (oltre l'1 %) lo spazio di parcheggio. In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Servizio Circolazione e Traffico di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime ;
- 2) I chioschi e le edicole possono essere collocati su marciapiede esistente o appositamente creato solo nel caso che sia mantenuto uno spazio di marciapiede per la circolazione pedonale di larghezza non inferiore a ml. 2,00 e sia garantita l'accessibilità a tali strutture da parte di soggetti portatori di handicap ;
- 3) Fuori del centro storico essi devono essere collocati a distanza non inferiore a ml 30 da incroci stradali ;
- 4) Gli espositori mobili aggiuntivi non possono ingombrare una superficie maggiore del 20% della superficie coperta dell'edicola/chiosco ;
- 5) Le "civette" devono essere alloggiare in specifici spazi previsti nella struttura, evitando l'appoggio di espositori mobili agli edifici o manufatti circostanti e devono essere riservate alla pubblicizzazione dei giornali e delle riviste. Non possono essere appoggiate a muri o strutture in genere ;
- 6) I chioschi e le edicole devono essere realizzati esclusivamente utilizzando come materiali : legno, ferro, ghisa, vetro. E' esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore ;
- 7) Non sono consentite forme pubblicitarie dei prodotti venduti, salvo le testate dei quotidiani che potranno essere esposti esclusivamente con pannelli non luminosi né a cassonetto e nei limiti dell'altezza massima del manufatto. Per i chioschi è consentita un'insegna, relativa al

genere di attività e priva di indicazioni pubblicitarie, realizzata secondo le norme sulle insegne e posizionata in posizione frontale senza eccedere dall'altezza massima prevista per il manufatto.

Art. 63.1.3 Chioschi adibiti a pubblico esercizio

Ad esclusione del Centro Storico è consentita l'installazione di chioschi adibiti ad pubblico esercizio o comunque alla somministrazione di cibi e bevande purché su suolo pubblico, non sottratto alla circolazione, alla sosta o al verde pubblico o d'arredo, e purché conformi ai regolamenti igienico sanitari e non in contrasto con prescrizioni urbanistiche o con vincoli ambientali.

La superficie complessiva coperta comprensiva anche di tende fisse o aggettanti non può essere superiore a mq 20 se il pubblico non può accedervi e di mq. 50 se la somministrazione avviene all'interno. In questo caso il chiosco e le sue pertinenti accessibili al pubblico debbono osservare tutte le prescrizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche, ivi compresa la dotazione di servizi igienici fruibili da portatori di handicap in carrozzella.

Può essere richiesta, alle stesse condizioni e prescrizioni sopra riportate, la collocazione stagionale di chioschi per un periodo non eccedente mesi quattro per ciascun anno. La rimozione deve essere garantita da deposito cauzionale da versarsi prima del rilascio dell'Autorizzazione Edilizia di importo pari a tre milioni ed essere eseguita entro sette giorni dalla scadenza dell'Autorizzazione. In caso di mancata rimozione entro il termine suddetto l'Amministrazione, ferme restando le sanzioni amministrative ed eventualmente penali, provvede alla rimozione a spese del titolare dell'Autorizzazione trattenendo il deposito cauzionale anche nel caso esso fosse superiore alle spese sostenute per la rimozione.

In ogni caso il suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale.

Per quanto riguarda i materiali è in ogni caso esclusa l'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore

In ogni caso è prescritto il parere vincolante del Servizio Circolazione e Traffico di conformità alle Norme del Codice della Strada e dell'ente proprietario del sedime.

Art. 63.1.4 Arredi esterni complementari a pubblici esercizi

Per l'installazione degli arredi in questione è necessario presentare un progetto organico e l'installazione stessa è soggetta ad Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Dirigente del Servizio competente alla firma delle Concessioni ed Autorizzazioni edilizie.

Gli elementi in questione possono essere collocati solo in spazi pedonali protetti, senza recare intralcio o limitazione alcuna alla circolazione veicolare, pedonale o ciclabile e nel rispetto delle norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3 dell'Art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2, che dovrà essere attestato dal Servizio Circolazione e Traffico,.

L'eventuale concessione del suolo pubblico, sia che si tratti di installazioni stagionali che permanenti, non può essere concesso prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il

rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed al dimostrato versamento dell'eventuale deposito cauzionale o polizza fideiussoria.

Art. 63.1.4.1 Fioriere

La collocazione di fioriere è ammessa esclusivamente a delimitazione dello spazio pubblico o privato complementare ad un'attività di pubblico esercizio. È ammessa solo a titolo temporaneo e comunque dietro sottoscrizione di un impegno, garantito da deposito cauzionale di un milione, a garanzia sia della loro continuativa manutenzione sia della loro rimozione al termine dell'intervallo temporale autorizzato.

Non sono ammessi contenitori in materiali plastici o cementizi.

Art. 63.1.4.2 Ombrelloni

Si ammettono solo con struttura in legno e copertura in tela grezza di unica tonalità di colore per ciascun esercizio, priva di qualsiasi scritta o marchio pubblicitario.

Art. 63.1.4.3 Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti

Si ammettono solo con struttura in ferro verniciato o in legno e piano-tavolo anche in marmo, con esclusione di materiali plastici.

Art. 63.1.4.4 Pedane

Le pedane devono essere realizzate in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibili ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Ove le dimensioni lo consentano le pedane devono essere delimitate da fioriere.

Art. 63.1.4.5 Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi

È consentita, per la fruizione stagionale da parte dei clienti e con le limitazioni di seguito riportate, la copertura stagionale di spazi esterni su suolo pubblico o privato ed antistanti o adiacenti a pubblici esercizi quali bar, ristoranti, pizzerie. Non è invece consentita per attività commerciali non configurabili come pubblici esercizi.

Non possono essere autorizzate coperture stagionale di spazi collegati ad esercizi che non siano già accessibili e dotati di servizi igienici idonei anche all'uso da parte di portatori di handicap in carrozzella.

Tali coperture devono essere realizzate con elementi corrispondenti alla definizione data per i gazebo (vedi Art. 2.15.1) ed hanno durata rigorosamente stagionale, secondo la definizione data all'Art. 2.28 e come regolamentati dal punto di vista delle procedure all'Art. 15.

Tali coperture non sono in nessun caso ammesse nel centro storico.

Tali manufatti devono essere :

- ad uso esclusivo del pubblico esercizio cui sono collegati ;
- collocati esclusivamente in zone libere dalla sosta o dal transito di auto e comunque nel rispetto delle norme del Codice della Strada ;

- sostenuti da profilati in legno o metallo verniciato, con esclusione dell'utilizzazione di alluminio anodizzato di qualunque colore ;
- coperti con copertura in tela di colore chiaro naturale e prive di scritte di qualunque natura ;
- privi di qualsiasi forma di chiusura verticale ;
- completamente smontabili ;
- appoggiati al suolo, se pubblico, senza alcun tipo di infissione nella pavimentazione in modo da consentire la loro rimozione stagionale senza comportare interventi di ripristino del suolo.

Tali manufatti possono :

- essere accompagnati da fioriere, cestini, punti luce da indicare nel progetto sottoposto all'Amministrazione ;
- avere un piano di appoggio e di calpestio autonomo rispetto al suolo solo nel caso che lo stesso sia già pavimentato e purché tale pedana sia realizzata in legno trattato, in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso, da non ostacolare il normale deflusso delle acque piovane e da essere accessibile ai sensi delle leggi in materia di superamento delle barriere architettoniche. Tale pedana deve essere delimitata da fioriere.

Se posti su suolo pubblico è obbligatorio che l'appoggio del manufatto avvenga su pedana come descritto al comma precedente.

Tali manufatti e relativi elementi di arredo devono essere tenuti in perfetto ordine e pulizia, pena la revoca dell'Autorizzazione Edilizia e dell'eventuale concessione di suolo pubblico.

In presenza di una serie di esercizi commerciali allineati su uno stesso fronte prospettico è obbligatoria la presentazione di un progetto unitario per materiali, illuminazione, colori, altezze e forme.

L'eventuale concessione del suolo pubblico non può essere rilasciata prima dell'approvazione del progetto edilizio, mentre il rilascio dell'atto autorizzativo di tipo edilizio è subordinato all'avvenuta stipula del contratto ed alla dimostrazione dell'avvenuto versamento del deposito cauzionale o stipula della polizza fideiussoria previsti dall'Art. 15.

Art. 63.1.4.6 Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in Ambito C

Per i soli pubblici esercizi (come individuati all'Art. 63.1.4.5) ricadenti in Ambito C (Ambiti turistici del Litorale) come definito all'Art. 58.6, che abbiano una superficie di somministrazione non superiore a 100 mq è consentita, previo rilascio di Concessione Edilizia, la permanenza continuata dei manufatti descritti all'Art. 63.1.4.5 con la possibilità di chiusura stagionale (massimo 6 mesi) degli stessi nei soli mesi invernali da indicare esplicitamente nella domanda e da riportare come prescrizione dell'atto di Concessione Edilizia, con pannelli trasparenti facilmente rimovibili con struttura in legno o metallo verniciato ed esclusione di alluminio anodizzato di qualsiasi colore, e vetro di sicurezza.

Deve essere comunque garantita una superficie apribile non inferiore ad un ottavo della superficie complessiva dell'esercizio, cioè comprensiva degli spazi interni in muratura ed altezza minima di m. 2.70.

Per tali manufatti valgono le prescrizioni di cui all'Art. 63.1.4.5.

La superficie coperta dell'installazione non può eccedere il 100% di quella di somministrazione dell'esercizio, con un massimo di mq. 100.

Il rilascio della Concessione Edilizia non dà in ogni caso diritto all'occupazione di superficie coperta e all'utilizzazione di volumetria.

Le caratteristiche del manufatto non potranno in nessun caso variare nel tempo rispetto al progetto approvato ed oggetto di Concessione Edilizia, né acquistare caratteristiche strutturali che ne configurino la permanenza a tempo indeterminato e/o la difficile rimozione.

Il rilascio della Concessione Edilizia non costituisce perciò alcun titolo riguardo a diritti soggettivi estesi nel tempo; a tale scopo il concessionario deve produrre atto d'obbligo registrato e trascritto con il quale si impegna a rimuovere il manufatto a semplice richiesta dell'Amministrazione e a non renderlo oggetto di trasferimento della proprietà o delle autorizzazioni amministrative necessarie per l'esercizio dell'attività.

Il soggetto concessionario dell'installazione del manufatto con chiusura a carattere stagionale è tenuto a rimuovere la stessa entro il termine di sette (7) giorni dalla data di scadenza riportata nella Concessione Edilizia. A garanzia della rimozione il richiedente prima del ritiro della Concessione Edilizia versa al Comune deposito cauzionale di valore doppio rispetto al valore di quanto installato a carattere stagionale e comunque non inferiore a lire 5 milioni. In caso di mancata rimozione l'Amministrazione Comunale provvederà direttamente alla rimozione in danno dell'inadempiente, rivalendosi sul citato deposito ed revocando la Concessione Edilizia che non potrà essere rilasciata almeno per i successivi tre anni.

Art. 63.1.4.7 Tende con appoggio a terra

Le tende montate su telai rigidi appoggiati a terra sono ammesse solamente per i pubblici esercizi (bar, ristoranti, pizzerie) là dove gli spazi esterni e le caratteristiche degli edifici lo consentano, salvaguardando le esigenze della circolazione veicolare, dei cicli e dei pedoni e nel rispetto delle Norme del Codice della Strada, in particolare il comma 3 dell'Art. 20, che prescrive che l'occupazione dei marciapiedi può essere consentita fino ad un massimo della metà della loro larghezza, purché in adiacenza dei fabbricati e sempre che rimanga libera una zona per la circolazione dei pedoni larga non meno di ml 2.

Non è consentita l'associazione alle stesse di: tettoie, vetrate, pannellature e qualsiasi altra struttura rigida, anche se rimovibile, a protezione della tenda o del suo meccanismo.

Per tali strutture valgono le norme già date all'Art. 63.1.4.5 sia per quanto riguarda la stagionalità di tali strutture, sia il deposito cauzionale necessario, sia per la necessità dell'Autorizzazione Edilizia per la loro installazione, sia per le altre norme, compresa la non ammissibilità di tali strutture all'interno del Centro Storico.

Su tali elementi non sono consentite scritte pubblicitarie, al di fuori del nome o marchio dell'attività cui si riferiscono, su di un unico lato. È vietato l'utilizzo per la struttura di alluminio anodizzato.

Art. 63.1.5 Impianti e messaggi pubblicitari

Art. 63.1.5.1 Impianti pubblicitari

La disciplina di questa tipologia di attrezzatura (tabelloni, posters) a carattere sia permanente che temporaneo, è rinviata allo specifico Piano stralcio degli Impianti di Pubblicità e relativo Regolamento di attuazione che indica le tipologie, eventualmente distinte per ubicazione, le quantità, le localizzazioni ammesse, le dimensioni, nonché le procedure per la loro installazione.

Art. 63.1.5.2 Messaggi pubblicitari

Rientrano in questa categoria gli elementi espositivi di messaggi pubblicitari temporanei (striscioni, standardi o plance, totem.) a richiamo di manifestazioni varie (spettacoli, mostre, fiere, ecc.) di natura sia pubblica che privata. Anche per tali forme pubblicitarie sarà cura dell'Amministrazione adottare specifico piano analogo per contenuti a quello dell'articolo precedente.

La loro installazione è subordinata ad un provvedimento autorizzativo del dirigente del servizio comunale competente, che indica la ubicazione e assegna i termini entro i quali gli elementi debbono essere rimossi.

Art. 63.2 ULTERIORI PRESCRIZIONI PER AMBITI STORICI E/O OGGETTO DI VINCOLO PAESAGGISTICO

Art. 63.2.1 Infissi - vetrine

In Ambito A.1 (Piazze monumentali) ed A2 (Lungarni e relative piazze) non è consentita la realizzazione di vetrine arretrate dal filo interno della muratura.

Art. 63.2.2 Edicole - Chioschi

Nell'ambito A di cui all'Art. 58.6 non sono consentiti chioschi.

Specifiche interne all'ambito A :

Negli Ambiti A3 (Vicoli) ed A4 (Loggiati) non è consentita l'installazione di edicole.

In Ambito A1 (Piazza Monumentale) ed Ambito A2 (Lungarni e relative piazze), limitatamente alle piazze connesse ai lungarni, è consentita l'installazione o la sostituzione di edicole purché corrispondenti ad un'unica tipologia standard con caratteristiche formali unificate (forma, materiali, colori) da approvarsi preventivamente da parte dell'Amministrazione Comunale sulla base di una proposta progettuale presentata dall'Associazione di Categoria o direttamente da tutti gli edicolanti coinvolti.

Art. 63.2.3 Arredi esterni complementari a pubblici esercizi

In tutto il Centro Storico non è consentita la copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi come normata all'Art. 63.1.4.5 né le Tende con appoggio a terra come normate all'Art. 63.1.4.7.

Nel centro storico, ad eccezione dei Loggiati, gli spazi in questione possono essere arredati solo collocando ombrelloni con struttura in legno e copertura in tela color tela naturale.

Specifiche interne all'ambito A :

In Ambito A1 (Piazza Monumentale) non è consentita l'installazione di fioriere mentre l'esposizione di tavolini, sedie, ombrelloni e cestini portarifiuti è consentita limitatamente all'orario di apertura dell'esercizio ed è subordinata prescrittivamente all'unificazione su tutta la piazza degli oggetti da collocare attraverso un progetto unitario da presentare a cura di tutti gli esercenti interessati.

In Ambito A2 (Lungarni e relative piazze) è ammessa la collocazione di fioriere, tavolini, sedie, ombrelloni e cestini.

In Ambito A3 (Vicoli) le fioriere sono ammesse solo sulla base di un progetto coordinato per l'intero vicolo e purché non venga creato intralcio o limitazione alla circolazione ciclabile e/o

pedonale. Tavolini, sedie, poltroncine, ombrelloni, cestini portarifiuti non sono ammessi se non negli spazi eventualmente protetti dalle fioriere e con le stesse prescrizioni relative all'unificazione degli oggetti da collocare valide per l'Ambito A1.

In Ambito A4 (Loggiati) è ammessa la collocazione di tavolini, sedie e cestini. Gli ombrelloni e le fioriere non sono consentiti.

Art. 63.3 PRESCRIZIONI SPECIALI PER LE VETRINE STORICHE

L'Amministrazione Comunale procede alla individuazione delle vetrine cui riconoscere valore storico-architettonico, attraverso la formazione di specifici elenchi tramite una deliberazione di Consiglio comunale soggetta al solo controllo di legittimità. Tali vetrine ed annessi elementi di arredo devono essere fatti oggetto di soli interventi di manutenzione conservativa e non possono in ogni caso rimosse o manomesse.

Art. 64 AUTORIZZAZIONI PER GLI ELEMENTI DI ARREDO URBANO

L'installazione di elementi descritti e normati nella presente parte settima del presente Regolamento Edilizio è subordinata al rilascio di specifica Autorizzazione Edilizia tranne nei casi in cui non sia già prevista la necessità della Concessione Edilizia.

Per quanto riguarda le modalità di richiesta, la documentazione da presentare e gli elaborati grafici da allegare si rimanda agli specifici articoli relativi ai rispettivi atti autorizzativi.

Le autorizzazioni di cui sopra possono essere revocate qualora gli interessati non mantengano gli impianti in stato di buona conservazione ed in ogni altro caso di pubblico interesse.

L'installazione di indicatori di attività private (insegne e marchi) a carattere provvisorio è consentita, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, per un periodo massimo di due mesi.

Tali impianti dovranno essere realizzati in tabelloni di legno o altro materiale verniciato, portare la dicitura "insegna provvisoria" e la data di esposizione.

La loro installazione deve comunque rispettare i criteri riportati all'Art. 60.1.

Art. 65 SANZIONI PER ESPOSIZIONE ABUSIVA DI ELEMENTI DI ARREDO PRIVATI

Ferme restando le procedure sanzionatorie già indicate negli Articoli precedenti, nel caso che le installazioni non autorizzate siano poste su suolo pubblico, l'Amministrazione provvede ad interdire fin dal momento dell'accertamento l'utilizzazione commerciale dello spazio pubblico fino alla rimozione del o dei manufatti abusivamente installati.

Art. 66 MOSTRE PERMANENTI O PROVVISORIE SU AREE LIBERE

Le mostre, o esposizioni permanenti di merci sono soggette ad Autorizzazione Edilizia da parte dell'Amministrazione comunale.

Esse sono consentite limitatamente a merci quali : autoveicoli, attrezzature per campeggio, piante e fiori, materiali edilizi, materiale ed attrezzi per l'agricoltura, alle seguenti condizioni :

- nelle aree che non hanno destinazione urbanistica commerciale, non siano eseguite opere edilizie di sorta ;
- che l'area sia schermata da recinzione o siepe verde di altezza minima ml 2,00.

Le attività di cui al presente articolo non sono consentite nel Centro Storico ed in ambito soggetto a vincolo paesaggistico, salvo che nelle zone a destinazione commerciale.

Le mostre o esposizioni temporanee su suolo pubblico sono consentite per il periodo massimo di giorni 7. La concessione del suolo pubblico è subordinata al deposito di una cauzione a garanzia del ripristino dei luoghi a seguito di eventuali danneggiamenti.

NORME FINALI

Art. 67 SANZIONI

La Giunta con proprio atto deliberativo determina l'ammontare delle sanzioni, ove già non previste nel testo del presente Regolamento, per le contravvenzioni alle norme, fatte salve quelle che non siano già esplicitamente previste da leggi nazionali o regionali in materia.

Art. 68 NORME FINALI E TRANSITORIE

Le norme del presente Regolamento Edilizio prevalgono su quelle precedentemente in vigore ed in particolare sostituiscono per quanto non compatibili le norme di cui agli articoli 17.1, 19.5 e 19.6.3 secondo alinea della Variante al P.R.G. per la definizione degli interventi di recupero e la disciplina degli interventi nel Centro Storico adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 159 del 22 novembre 1996, che al comma 2 del dispositivo esplicitamente rimanda all'adozione del nuovo Regolamento Edilizio per le materie di cui agli articoli citati.

Le norme del presente Regolamento Edilizio possono non applicarsi ai progetti edilizi presentati, completi di tutta la documentazione prevista dal precedente Regolamento Edilizio e dalle altre norme vigenti, prima del trentesimo giorno successivo all'entrata in vigore del nuovo Regolamento.

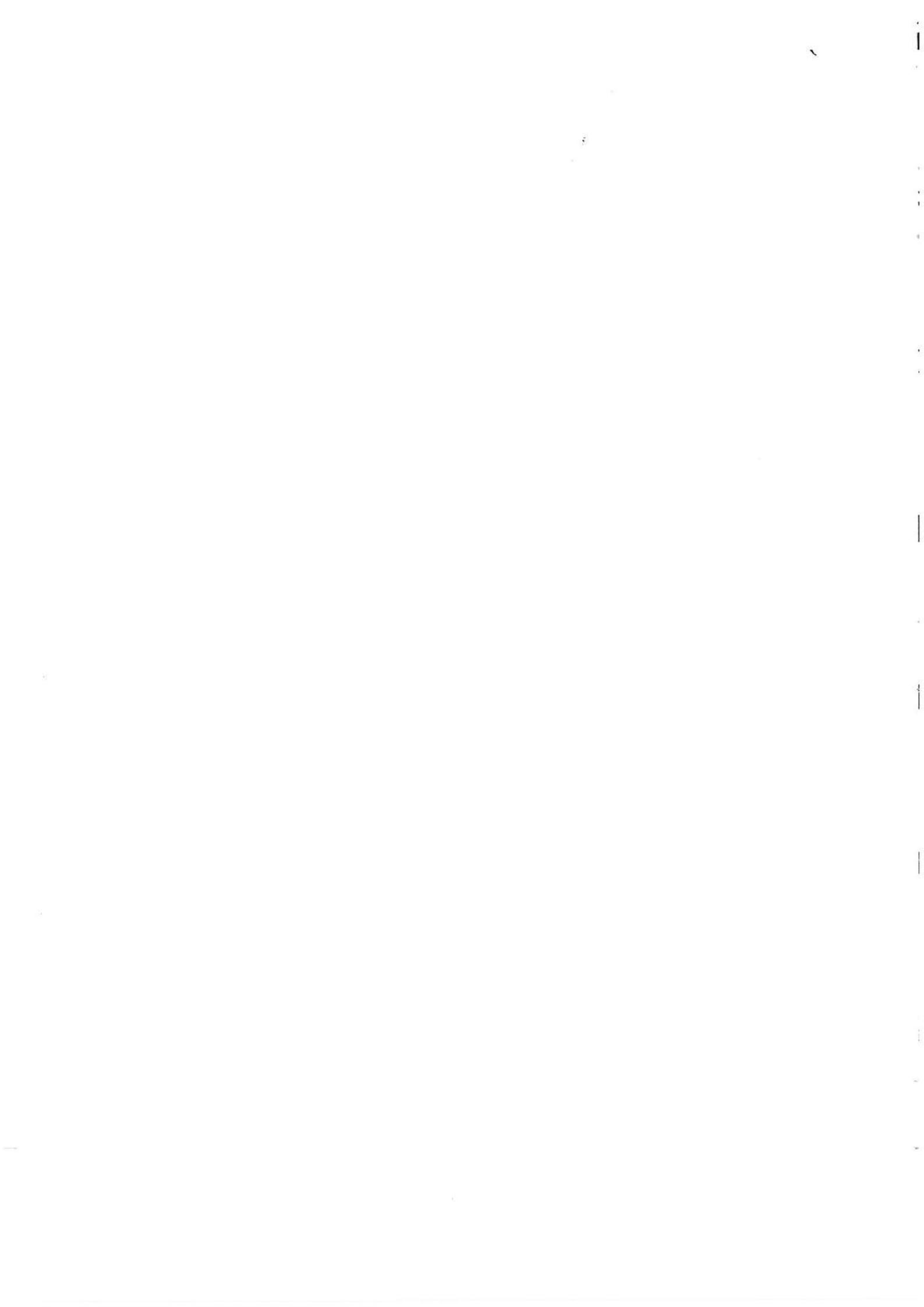
Fino al momento della nomina dei componenti delle Commissioni Consultive secondo quanto definito nel presente Regolamento, restano confermati i membri in carica.

Art. 68.1 AGGIORNAMENTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Ogni qual volta l'entrata in vigore di nuove norme di carattere nazionale o regionale o l'approvazione di variazioni dello strumento urbanistico rendano superate o contrastanti articoli o parti del presente regolamento, sono automaticamente disapplicati gli articoli o le parti in questione.

Sia in questo caso sia nel caso emergano necessità di interpretazione di particolari punti delle presenti norme, viene predisposto, entro 60 giorni dall'entrata in vigore delle nuove norme di livello superiore o dall'evidenziarsi delle difficoltà interpretative, atto dirigenziale che in un caso evidenzia le norme non più in vigore in quanto sostituite da quelle di livello superiore e nell'altro fornisce interpretazione autentica.

L'atto del Dirigente è allegato al Regolamento Edilizio, reso pubblico attraverso i più opportuni canali di informazione e rimane efficace fino all'approvazione del Regolamento Edilizio variato da parte del Consiglio Comunale.



ALLEGATI

Proiezione a terra degli elementi costruttivi.

Posizionamento di Insegne e Marchi

Indice Analitico

A

Abitabilità	
Altezza per i sopralchi	67
Condensa	67
Edifici residenziali altezza minima interna	66
Esposizione degli alloggi	70
Illuminazione ed aerazione	67
Impianti	67
Negozzi e uffici	72
Pavimento piano terreno	66
Requisiti	66
Requisiti minimi di isolamento acustico	68
Requisiti minimi di isolamento acustico	
Indici di valutazione	68
Provvedimenti particolari	69
Rumore da calpestio	69
Rumorosità degli impianti	69
Servizi igienici	69
Sottotetti abitabili	72
Superfici minime	71
Ventilazione degli alloggi	70
Accessibilità	
Altri luoghi aperti al pubblico	65
Autorimesse	65
Aziende soggette al collocamento obbligatorio	65
Barriere architettoniche	63
Impianti sportivi	66
Negozzi, Uffici, Pubblici Esercizi, Circoli Privati	63
Nuovi edifici di Edilizia Economica e Popolare	63
Sale per riunioni, conferenze, spettacoli, culto	64
Servizi Igienici	63
Strutture ricettive	64
Acque meteoriche	
Regimazione e utilizzazione	71
Alloggi per studenti	75
Altezza dei fabbricati	
Definizione	21
Se arretrati rispetto al marciapiede	21
Altezza dei vani abitabili	
Definizione	23
Altezza	
caso di copertura inclinata	23
Ambiti Urbani	108
Ampliamenti	
Definizione	20
Antenne e cavi televisivi	91
Aperture o chiusure interne	
Realizzazione	16
Aree di Pertinenza	
Sistemazione ed Indice di Piantumazione	100
Aree per il gioco bambini	100
Arredi da giardino	29
Arredi esterni complementari a pubblici esercizi	
Prescrizioni per Ambiti	121
Arredi Privati	

Definizione	106
Prescrizioni Generali	115
Prescrizioni per Ambiti	121
Arredo e attrezzatura dell'ambiente urbano	
Definizioni	105
Arredo ed attrezzatura dell'ambiente urbano	
Progetti unitari	
Ascensori	
Deroga	75
Dimensioni minime	74
Extra-corsa	24
Nei nuovi edifici	74
Attrezzature Pubbliche	
Definizione	106
Prescrizioni	115
Autorizzazione all'abitabilità	
Documentazione da presentare	85
Parziale	86
Autorizzazione all'abitabilità	
Utilizzazione degli edifici	85
Autorizzazione Edilizia	
Documenti da allegare alle istanze	51
Mostre permanenti o provvisorie su aree libere	122
Opere soggette a	40
Autorizzazioni per gli elementi di arredo urbano	122
B	
Bacheche	
Prescrizioni generali	112
Balcone	
Definizione	25
Balconi, Balconi chiusi	97
Ballatoio	
Definizione	26
Barbecue	30
Barriera Architettonica	
Definizione	63
Box in legno	29
Box prefabbricati	34
C	
Cabine elettriche non private	24
Cambio di destinazione d'uso senza opere	
Condizioni per l'ammissibilità senza Concessione	
Edilizia	47
Camini, canne fumarie e di ventilazione	24
Campionature	92
Cantieri	
Prescrizioni generali	78
Prescrizioni in materia di rifiuti	81
Prescrizioni per le recinzioni	80
Prescrizioni sul rumore	79
Casa a blocco	
Definizione	32
Casa a schiera	
Definizione	31

Casa binata	
Definizione.....	31
Casa singola	
Definizione.....	30
Cavedi e chiostrine.....	99
Cavi di rete elettrica e telefonica.....	90
Centrale Termica.....	24
Chioschi.....	33
Chioschi adibiti a pubblico esercizio.....	117
Chiusura di aree edificabili e non.....	99
Commissione Edilizia Integrata.....	60
Commissione Edilizia	
Casi per i quali non deve essere richiesto il parere.....	44
Compiti.....	57
Composizione e Nomina.....	57
Definizione.....	57
Funzionamento.....	59
Numero Legale.....	59; 61; 62
Sedute ordinarie.....	59
Sedute straordinarie.....	59
Commissione urbanistica.....	61
Concessione Edilizia	
Caratteristiche dell'atto.....	36
Decadenza.....	37
Demolizione.....	39
Documenti da allegare alle istanze.....	49
Domanda.....	35
Elaborati grafici per interventi di Recupero.....	54
Elaborati grafici per istanze di nuova edificazione.....	51
Opere pubbliche o d'interesse o d'uso pubblico.....	33
Opere soggette a.....	33
Proroga.....	38
Richiesta di parere preventivo su uno schema preliminare di progetto.....	39
Rinnovo.....	38
Soggetti legittimati a richiederla.....	34
Varianti.....	34; 39
Copertura di spazi collegati a pubblici esercizi in Ambito C.....	119
Copertura stagionale di spazi collegati a pubblici esercizi	
Prescrizioni generali.....	118
Coperture.....	94
Corridoi	
lato minore.....	71
Cucce.....	30
Cucinini	
caratteristiche dimensionali.....	71
D	
Definizione degli Interventi.....	15
Demolizioni	
Elaborati grafici per istanze.....	55
Denuncia di Inizio Attività	
Documenti da allegare alle istanze.....	49
Opere soggette a.....	41
E	
Edicole.....	33

Edicole - Chioschi	
Prescrizioni generali.....	116
Prescrizioni per Ambiti.....	121
Edificato esistente.....	93
Estetica edilizia - rispetto.....	89
F	
Facciate.....	95
Fioriere	
Prescrizioni generali.....	118
Prescrizioni per Ambiti.....	121
Frazionamento	
Restauro.....	17
Risanamento Conservativo.....	18
Ristrutturazione Edilizia.....	18
G	
Gazebo	
Definizione.....	26
Giardini.....	21
I	
Impianti di accumulazione o sollevamento idrico	
Rifacimento o installazione.....	16
Impianti di ascensore, montacarichi o piattaforme elevatrici	
Rifacimento o installazione.....	16
Impianti di condizionamento d'aria.....	91
Impianti di riscaldamento o raffreddamento	
Rifacimento o installazione.....	16
Impianti e messaggi pubblicitari.....	120
Impianti igienico-sanitari	
Installazione.....	16
Rifacimento.....	16
Impianti tecnologici.....	90
Indicatori di attività di pubblico interesse	
Definizione.....	105
Prescrizioni.....	114
Indicatori di attività private	
a carattere provvisorio.....	122
Definizione.....	105
Edifici nuovi o di recente costruzione.....	114
Norma transitoria.....	114
Prescrizioni generali.....	109
Indicatori di pubblico interesse	
Apposizione.....	93
Infissi - Vetrate	
Prescrizioni generali.....	115
Prescrizioni per Ambiti.....	121
Infissi esterni	
Materiali.....	96
Rifacimento.....	15
Insegne	
Caratteristiche tecniche.....	107
Insegne, Marchi, Targhe	
Prescrizioni generali.....	110
Prescrizioni per Ambiti.....	113
Interventi di di nuova edificazione.....	20

recupero edilizio ed urbanistico	15
Interventi obbligatori per la riduzione dei siti nidificatori dei volatili	96
Interventi su alberature private	
Norme.....	100
Interventi urgenti	
Esecuzione.....	46
Intonaci e coloriture esterne	
Rifacimento.....	15

L

Lapidi e Stemmi	
Apposizione	93
Lavori	
Cautele varie.....	81
Divieto di ingombro di spazi pubblici.....	83
Inizio	77
Interruzione	84
Prescrizioni in materia di rifiuti.....	81
Scavi e demolizioni	83
Strutture provvisoriale.....	82
Tutela dei reperti storici ed artistici.....	82
Ultimazione	85
Ultimazione ed obbligo di ripristino	84
Vigilanza sulla conduzione	84
Locali autoclave	24
Loggia	
Definizione.....	24
Loggiato	
Definizione.....	25

M

Manto di copertura	
Rialzamento.....	19
Rifacimento	16
Manufatti a carattere stagionale	34
Manufatti e accessori leggeri	26
Manufatti stagionali	
Necessità di Autorizzazione o Concessione Edilizia.....	46
Manufatti, anche aperti lateralmente.....	34
Manutenzione ordinaria	
Definizione.....	15
Esecuzione.....	45
Manutenzione straordinaria	
Definizione	15
Elaborati grafici per istanze.....	55
Marchi	
Caratteristiche tecniche	108
Materiali di isolamento	
Rifacimento o installazione	16

N

Numero civico dei fabbricati.....	92
Nuova costruzione	
Definizione.....	20

O

Obblighi di manutenzione.....	92
Obbligo di ripristino.....	84

Ombrelloni	
Prescrizioni generali	118
Opere a carattere precario e temporaneo	
Definizione	32
Esecuzione.....	45
Opere di trasformazione dei suoli	34
Orizzontamenti	
diverso posizionamento	19
Incremento del numero.....	19

P

Parere preventivo	
Elaborati grafici per istanze.....	56
Pavimenti o rivestimenti interni ed esterni	
Rifacimento	15
Pedane	
Prescrizioni generali	118
Pensilina	
Definizione	27
Pergolato	
Definizione	27
Piantumazione	
Indice di.....	100
Piscina stagionale	
Definizione	29
Piscina	
Definizione	29
Valutazione urbanistica	21
Porticato	
Definizione	25
Posti cottura	
caratteristiche dimensionali	72
Prescrizioni in materia di rifiuti.....	81
Progetti unitari	
Arredo ed attrezzatura dell'ambiente urbano.....	109
Protezione del patrimonio arboreo	
Norme.....	100
Punti Fissi	
Richiesta e consegna.....	77

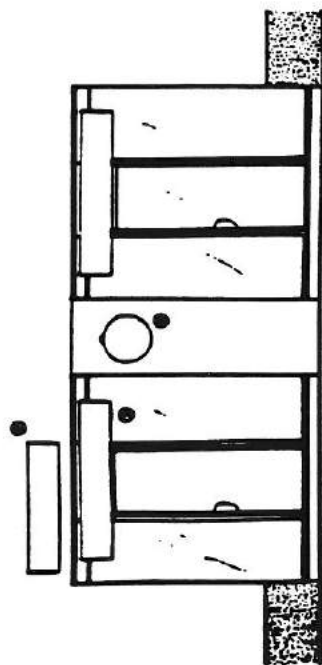
Q

Qualificazione del paesaggio urbano	93
---	----

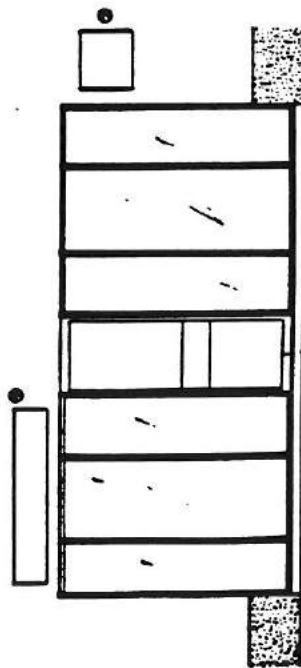
R

Realizzazione viali pedonali e carrabili.....	21
Recinzioni	
Definizione	28
Tipologie ammissibili.....	101
Regolamento Edilizio	
Aggiornamento ed Interpretazione autentica.....	125
Norma transitoria di attuazione	125
Requisiti degli edifici	63
Restauro	
Ampliamenti volumetrici.....	17
Definizione	16
Frazionamento	17
Superfrazionamenti.....	17
Ricostruzione fedele	
Definizione	18

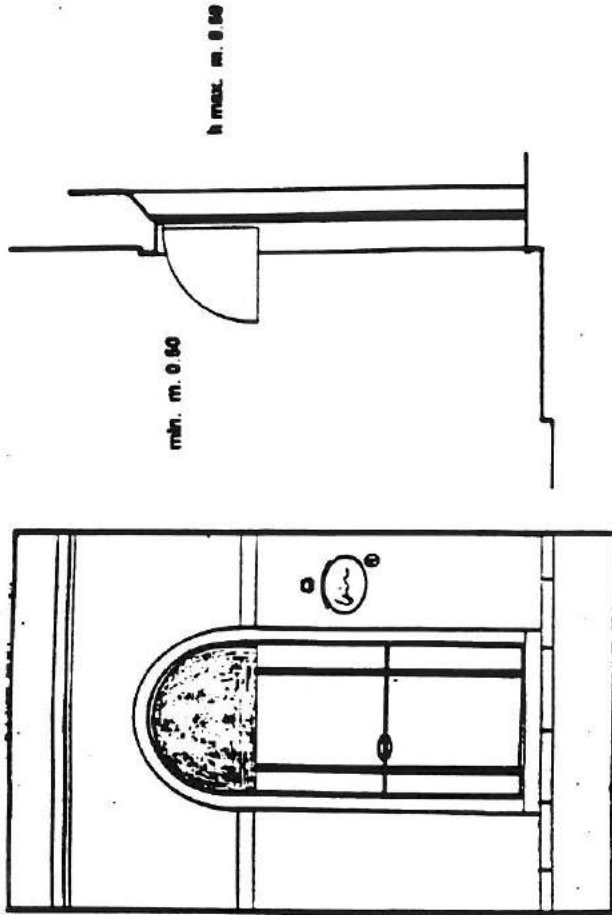
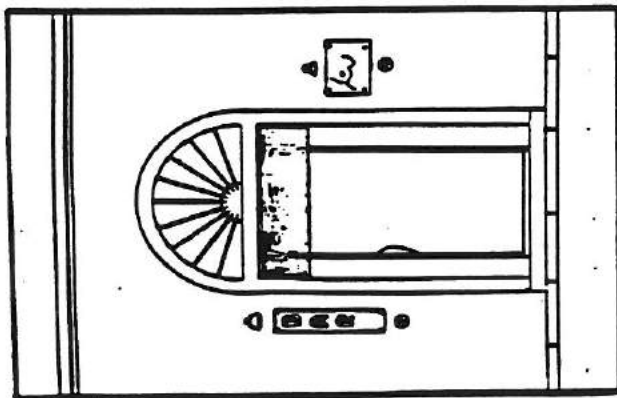
Risanamento conservativo		alloggio monostanza, per una persona.....	71
Consolidamento statico.....	17	cucina abitabile.....	71
Definizione.....	17	soggiorno.....	71
Frazionamento.....	18	stanze da letto.....	71
Superfetazioni.....	18	Superficie coperta	
Ristrutturazione edilizia		Definizione.....	22
Definizione.....	18	Superficie lorda di pavimento	
Frazionamento.....	18	Definizione.....	22
tipo D1 Definizione.....	19	Superficie occupata	
tipo D2 Definizione.....	19	Definizione.....	22
tipo D3 Definizione.....	19	Superficie permeabile	
tipo D3 Demolizione ed accorpamento di volumi.	20	Definizione.....	30
Ristrutturazione urbanistica		Definizione di permeabilità.....	30
Definizione.....	20	Superficie utile netta	
Roulotte, rimorchi e case mobili.....	34	Definizione.....	22
S		T	
Sagoma		Tavolini, sedie, poltroncine, cestini portarifiuti	
Geometrica Definizione.....	21	Prescrizioni generali.....	118
Urbanistica Definizione.....	21	Tavolini, sedie, poltroncine, ombrelloni, cestini	
Sanzioni.....	125	portarifiuti	
Scala di sicurezza		Prescrizioni per Ambiti.....	121
Definizione.....	28	Tende Aggettanti	
Scale esterne		Prescrizioni generali.....	111
Definizione.....	28	Prescrizioni per Ambiti.....	114
Superficie coperta.....	28	Tende con appoggio a terra	
Scale		Prescrizioni generali.....	120
Edifici condominiali.....	74	Terrazzo	
Quantità minima.....	73	Definizione.....	26
Scarichi da insediamenti civili e da attività produttive	70	Tettoia aggettante.....	27
Serbatoi idrici e relativi impianti.....	24	Tubazioni di rete.....	90
Serre piccole.....	30	V	
Servizi igienici		Vani scale condominiali	
Costruzione.....	19	Extra-corpo.....	24
Sistemazioni esterne		Vasca	
Definizione.....	21	Definizione.....	29
Rifacimento.....	15	Verifica di conformità dei Progetti	
Soprelevazioni		caso di Denuncia di Inizio Attività.....	43
Definizione.....	21	per Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie	
Sottocommissione Edilizia.....	61	Verifica.....	42
Sottotetti abitabili.....	72	Vespai o scannafossi	
Spazi per raccoglitori di RSU e per raccolta		Costruzione.....	16
differenziata.....	103	Vetrine storiche	
Stagionali		Prescrizioni speciali.....	122
Opere ed Interventi Definizione.....	32	Volume	
Strutture di fondazione o di elevazione		Definizione.....	22
Consolidamento.....	16	Volumi tecnici	
Strutture pressostatiche o tensostatiche.....	33	Definizione.....	23
Strutture provvisionali.....	82		
Superfici minime			
alloggio monostanza, per due persone.....	71		



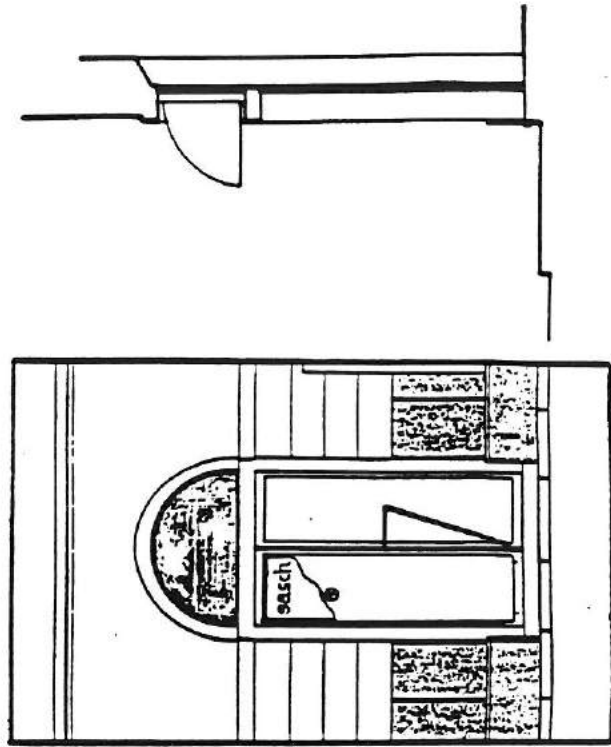
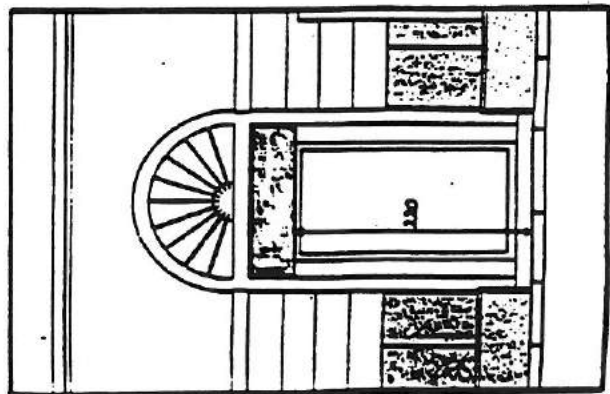
Nel caso le aperture, contenute in un unico riquadro, si riferiscano alla stessa attività
 sarà possibile apporre l'insegna od il marchio nelle posizioni indicate nella figura. l'insegna
 potrà essere posizionata anche al centro, ma non dovrà, mai superare un terzo
 della luce del riquadro.



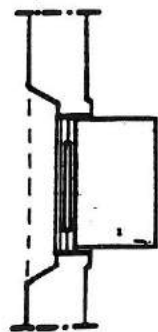
Nel caso di grosse aperture, superiori a ml.3, sono possibili insegne e marchi nelle posizioni
 indicate nella figura, o vetrolanie interne. nel caso venga istallata l'insegna, questa
 potrà essere posizionata anche diversamente, ma non potrà essere maggiore di 1/2
 dell'apertura



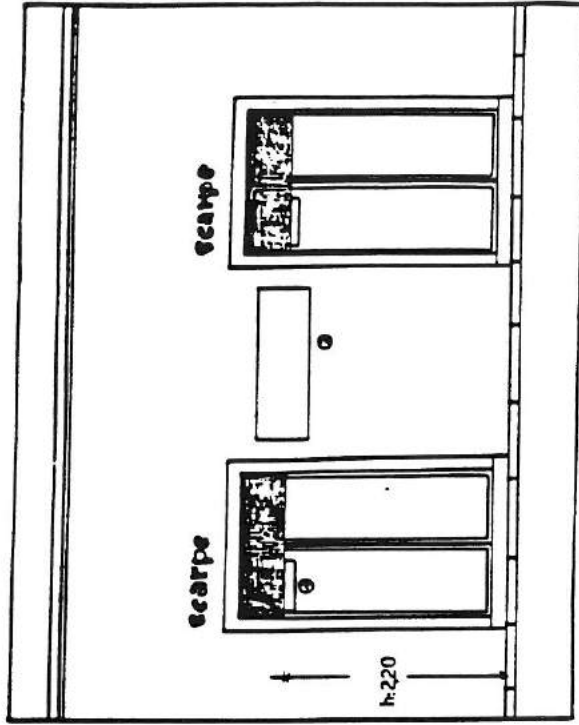
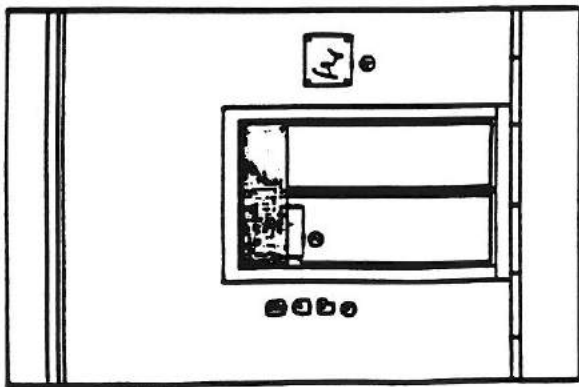
IN PRESENZA DI APERTURE AD ARCO CON ROSTRA O CON ALTRI ELEMENTI
DECORATIVI E' POSSIBILE INSTALLARE SOLO IL TIPO DI TENDA
AD ESTERZIONE



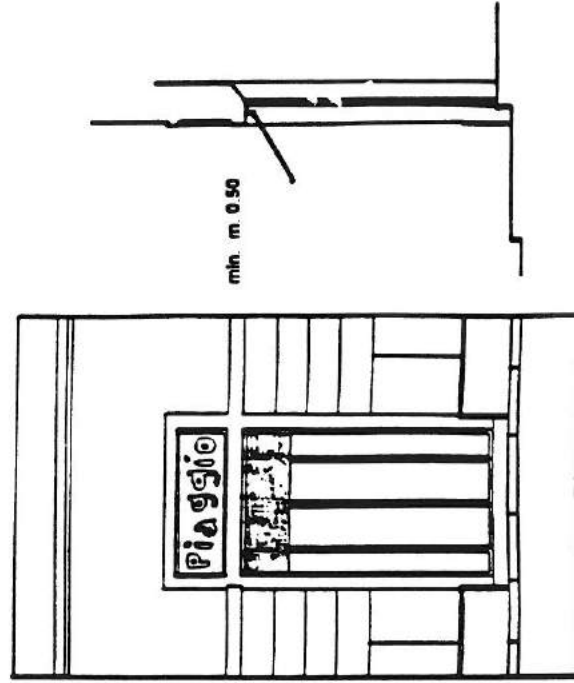
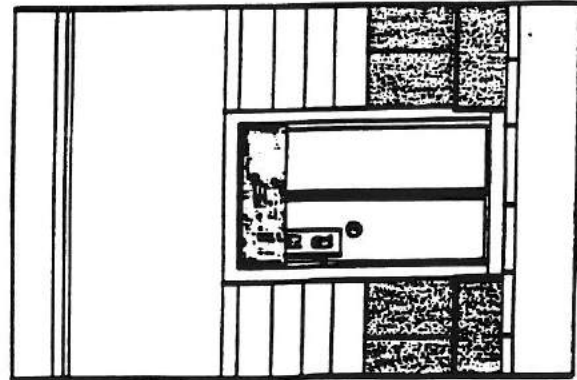
E' POSSIBILE L'USO DELLA CAPPOTTA SOLO SE NON VI SONO ELEMENTI DI
DECORO O ROSTRE, E FINO AD UNA DIMENSIONE MAX DELLA CORDA DI ML. 1.50

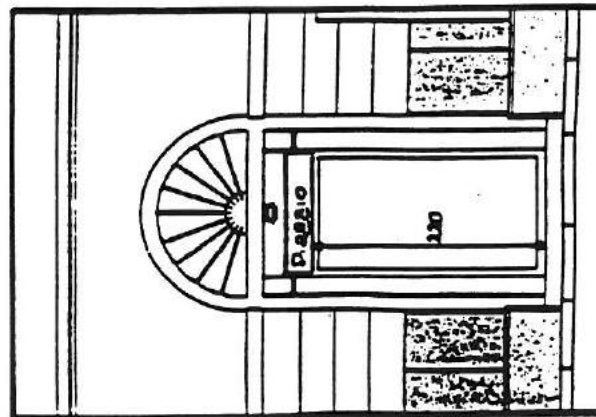
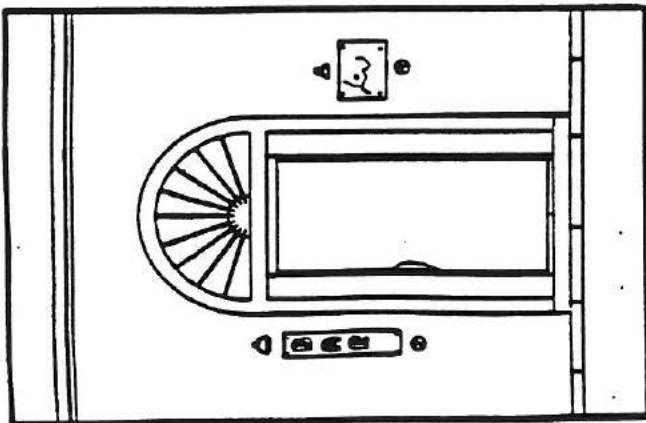
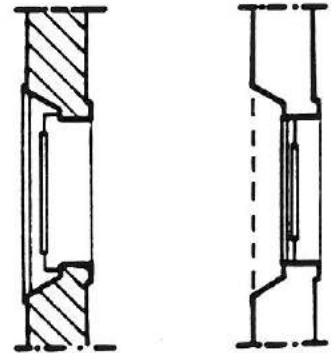
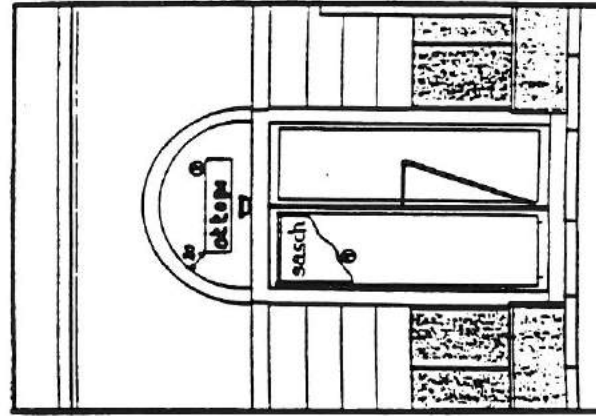
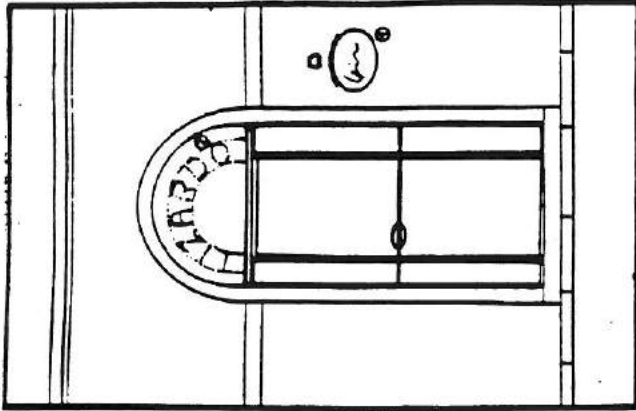


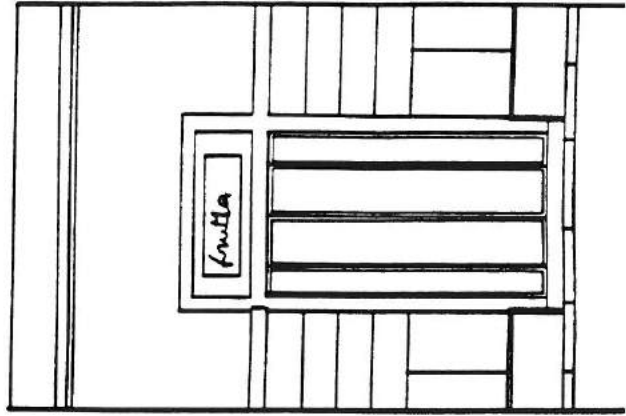
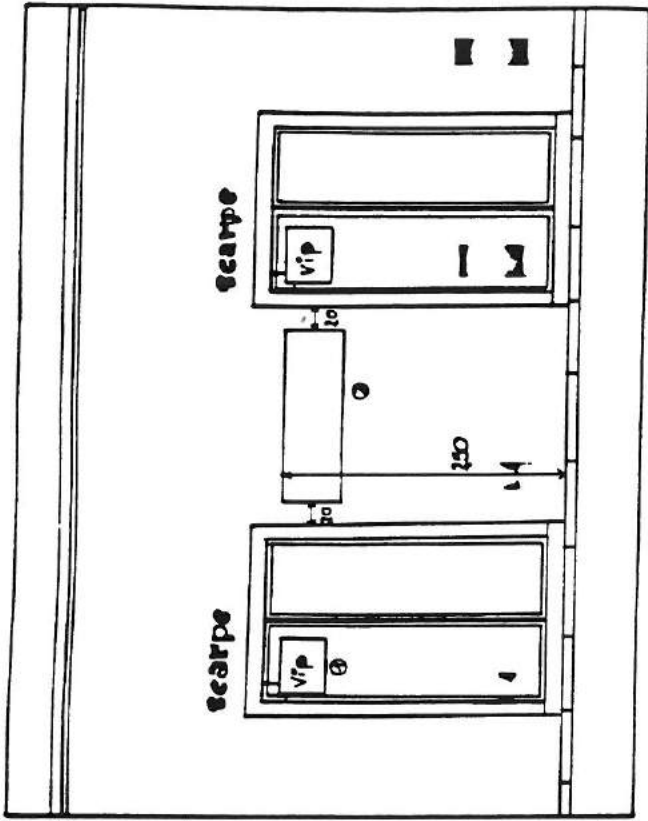
LE TENDE DEVONO ESSERE SOLO DEL TIPO AD ESTENSIONE E POSIZIONATE
COME RIPORTATO NEGLI SCHEMI



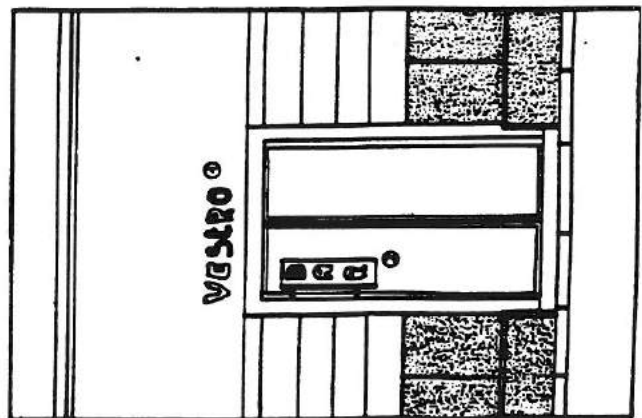
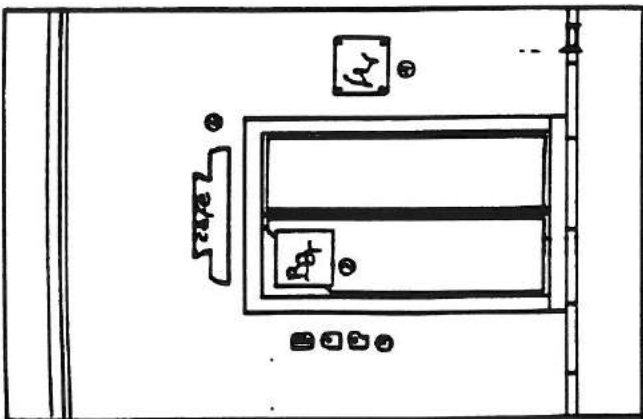
NON E' POSSIBILE INSTALLARE LA TENDA IN PRESENZA
DI INSEGNA SOVRASTANTE L'APERTURA, E' POSSIBILE
SOLO:
IN PRESENZA DI APPOSITO RIQUADRO
FACENTE PARTE DI UN DECORO ORGANICO DELLA FACCIATA
CON L'UTILIZZO DEL MARCHIO



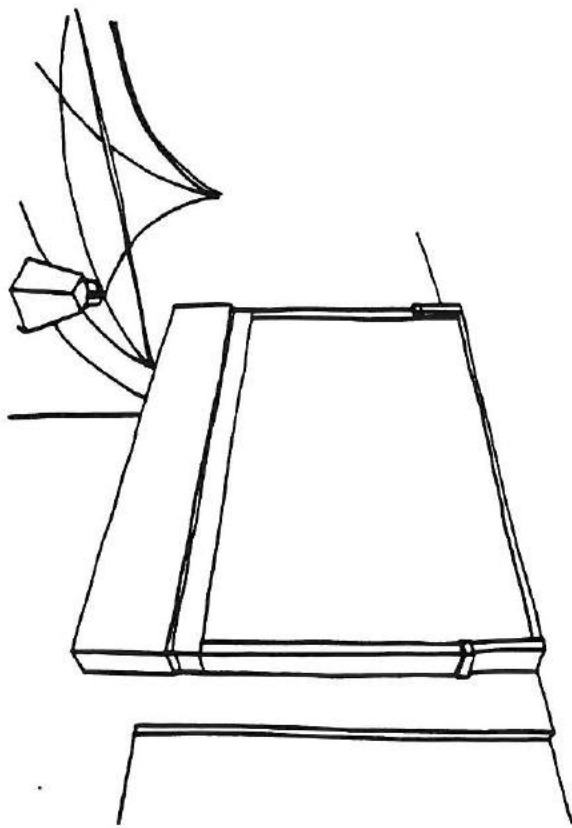




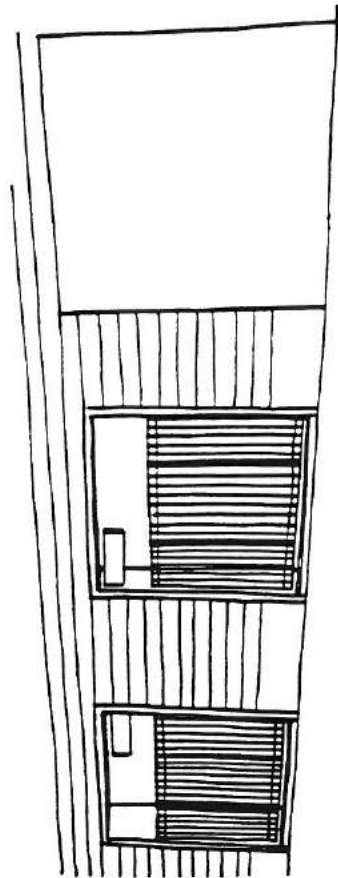
11
11
11



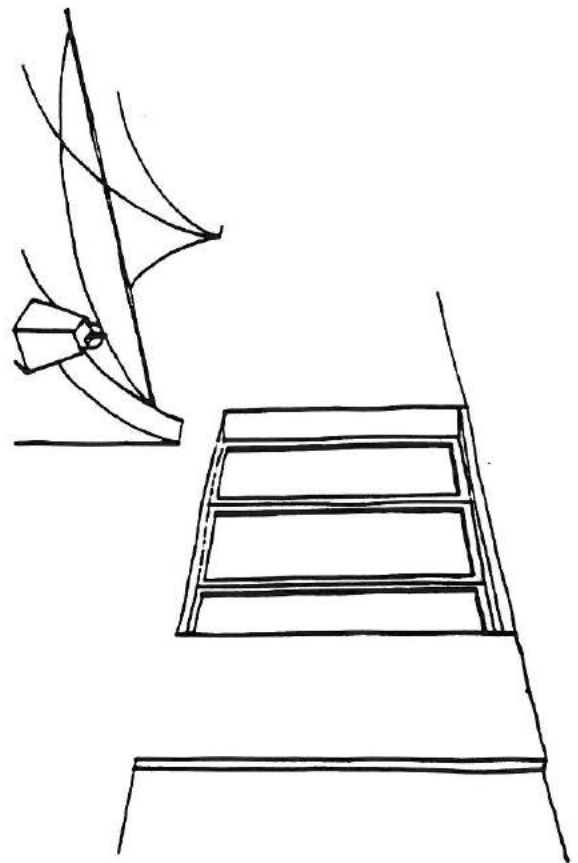
1



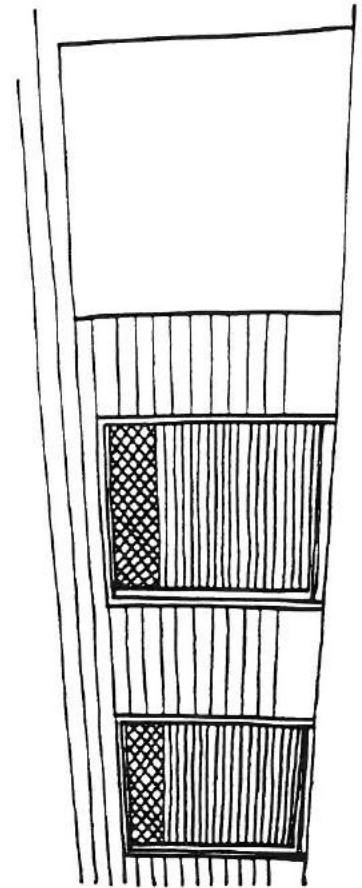
POSIZIONE SCORRETTA DELL'INFISSO E DELLA VETRINA



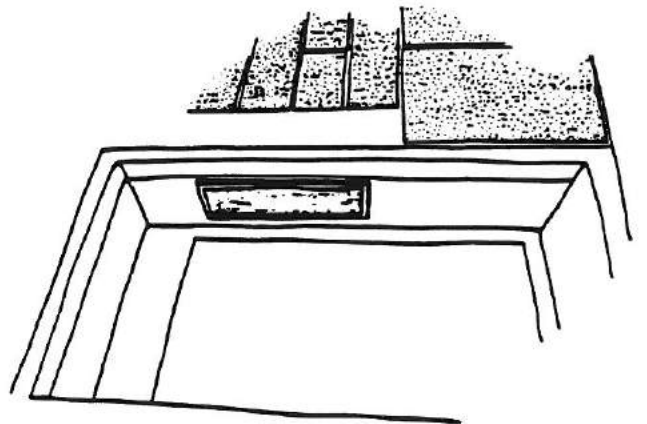
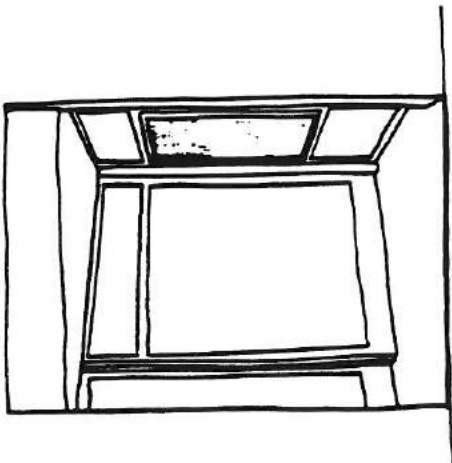
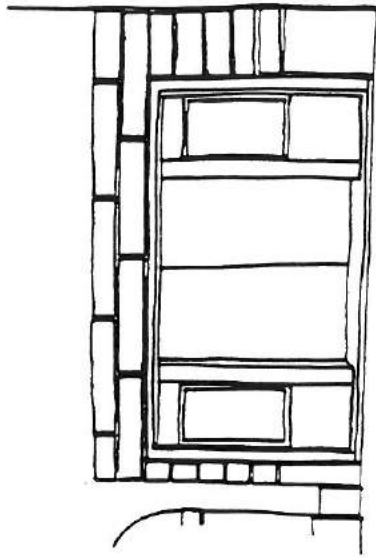
E' CONSENTITO L'USO DI "CANCELLETTI"

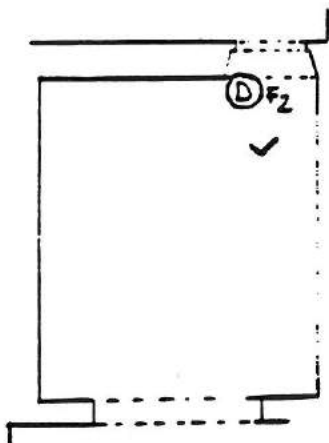
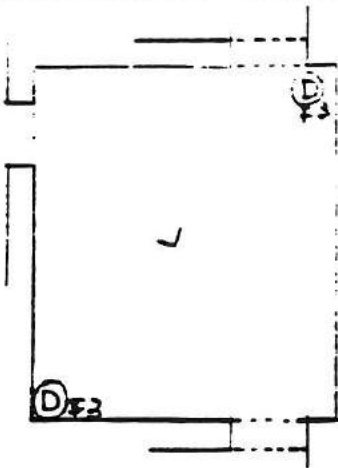
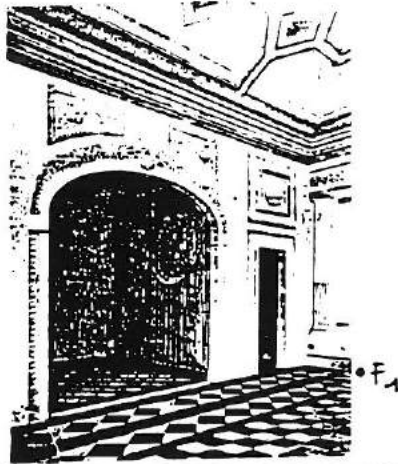
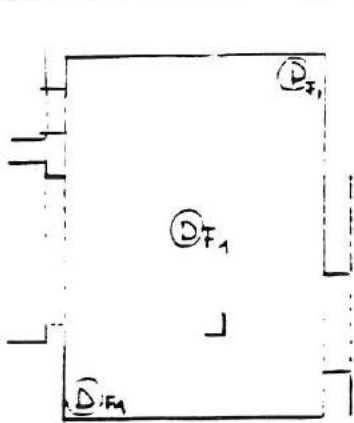


POSIZIONE CORRETTA DELL'INFISSO



NON E' CONSENTITO L'USO DI SERRANDE





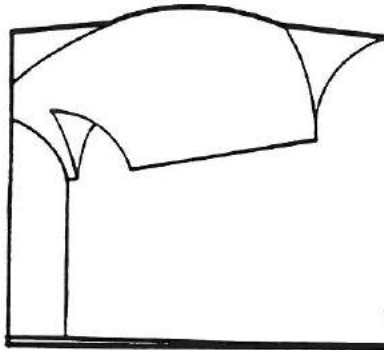
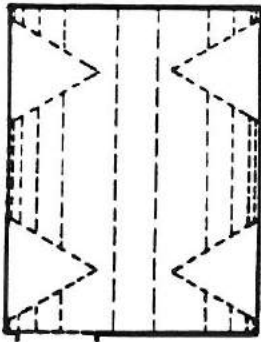
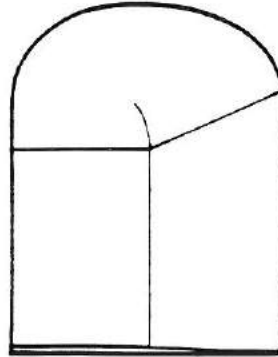
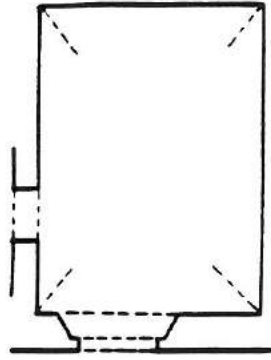
ELEMENTO ARCHITETTONICO

VISTA SPAZIALE

TIPOLOGIA

rappresentazione in pianta

denominazione



VOLTA A BOTTE
CON UNGHIE

