

COMUNE DI FIVIZZANO

Provincia di Massa Carrara

INDIRIZZI DI QUALITÀ ARCHITETTONICA ad integrazione del *Regolamento Edilizio Comunale*

Il Sindaco: Loris Rossetti
L'Assessore all'Urbanistica: Paolo Grassi

Progettista: Arch. Paolo Pavoni
Collaboratori: Arch. Alessandro Cecchini, Arch. Michele Bendasi Fiorini

Novembre 2004

REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 35 della Legge Regionale 16 gennaio 1995, n° 5 (s.m.i.)

1. Finalità e validità del documento

Il presente documento è parte integrante del Regolamento Edilizio Comunale ed il suo scopo è quello di garantire maggiore chiarezza su alcune tipologie di interventi e di documentazione a corredo delle pratiche edilizie al fine ultimo di migliorare la qualità architettonica degli interventi edilizi nel Comune di Fivizzano.

Le presenti indicazioni, che integrano e completano quelle del Regolamento edilizio vigente, sono “divieti”, “obblighi”, “criteri”, “indirizzi”, “suggerimenti” ed “esemplificazioni” che riguardano sia l’aspetto documentale a corredo della progettazione, sia le procedure da attivarsi, sia le indicazioni sull’estetica e il decoro degli edifici e degli spazi aperti.

I **divieti** e gli **obblighi** sono vincolanti e sono accompagnati da espressioni imperative del tipo: "**è obbligatorio**", "**si deve**", "**è vietato**"; al contrario i suggerimenti, i criteri e le indicazioni non sono vincolanti, ma il loro mancato rispetto va’ giustificato con motivazioni adeguate ed esplicite, e sono sottolineati con le espressioni: "**è preferibile**", "**di norma**", "**si consiglia**".

2. Uniformità e completezza di documentazione

La documentazione minima obbligatoria a corredo delle pratiche edilizie è quella di cui agli allegati A), B) del presente documento.

Per rendere più elastica, la gestione del documento è previsto che la parte finale degli allegati, dove viene elencata la documentazione minima obbligatoria a corredo delle istanze di natura edilizia, sia modificabile (a seconda delle esigenze e/o di eventuali norme sopravvenute) senza la necessità di approvazione da parte del Consiglio Comunale, basterà una semplice determinazione del dirigente dell'Area Urbanistica & Paesaggio, su Parere di Giunta Comunale. Comunque dell'avvenuta modifica e/o integrazione ne verrà data preventiva comunicazione agli utenti, tramite rete telematica e affissione avvisi.

3. Norme di decoro urbano e ambientale (per tutte le zone di PRG)

Le tinteggiature esterne di interi edifici, devono presentare un insieme estetico ed armonico lungo tutta l'estensione della facciata dell'edificio, inoltre non si deve arrecare pregiudizio alle decorazioni, ai bassi o alti rilievi, ai fregi, ecc...esistenti sulle facciate, che dovranno invece essere "rivalorizzati" con bicromie adeguate.

Per quanto riguarda i colori, nelle zone "IS" (ex zone "A") si dovrà, per quanto possibile, ripristinare il colore originario dell'edificio (rintracciabile anche mediante appositi saggi in prossimità dei cornicioni, cornici ecc...).

Nelle zone "IS" (ex zone "A") e in Territorio Aperto (ex zona "E") (qualora vengano modificati i toni di colore e/o i materiali esistenti) le predette opere di manutenzione straordinaria sono assoggettate a DIA in base alla Legge Regionale 52/99.

Nelle zone "IS" (ex zone "A") e in Territorio Aperto (ex zona "E") le tinteggiature dovranno essere fatte con materiali traspiranti naturali (tinte ed intonaci a calce) scegliendo toni tipici della tradizione locale; è opportuno che sia evitato l'utilizzo di intonaco "spugnato" per le facciate e dell'intonaco "strollato" nei basamenti e nelle zoccolature.

Nelle altre zone, la realizzazione è libera, se si utilizzano tinteggiature naturali e traspiranti, previa comunicazione all' Area Urbanistica & Paesaggio.

In tutte le zone ad eccezione delle zone "D" è vietato l'utilizzo di materiali plastici.

Entro 180 gg dall'approvazione del presente documento l'amministrazione comunale si impegna ad attivare la procedura per dotare il Centro storico del capoluogo e le zone di peculiarità architettonica ed urbana (da individuarsi a cura dell'amministrazione Comunale) di un Piano dettagliato sulle coloriture e sui materiali (Piano del colore).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia sulle case coloniche o sugli annessi agricoli, in Territorio Aperto (ex zona "E"), dovranno essere il più possibile rispettosi della partitura, la regolarità e la proporzione delle aperture esistenti (anche in deroga a quanto previsto dalle leggi sanitarie per il perseguimento di 1/8 di sup. finestrata, fino ad un limite minimo di 1/15 di sup. finestrata); in modo da preservare le caratteristiche dell'edilizia rurale; si dovrà tendere al massimo riutilizzo dei materiali di recupero. Le scale esterne esistenti, qualora di buona fattura, dovranno essere il più possibile mantenute e rivalorizzate nel progetto di recupero. I manti di copertura dovranno essere in laterizio (coppi per le abitazioni), gli infissi in legno, i discendenti e le grondaie in rame. I cornicioni o marcapiano qualora originariamente realizzati con intonaco a rilievo o modanature simili dovranno rimanere tali.

L'inserimento di nuovi elementi decorativi quali cornicioni, marcapiani, ecc. dovrà essere realizzata (ove possibile) in allineamento o comunque in armonia con le caratteristiche degli edifici adiacenti.

Nelle zone "IS" (ex zone "A"), è vietata l'installazione di tende esterne, ai piani superiori, di qualsiasi forma o foggia a copertura di balconi aggettanti su pubblica via e/o piazza, e comunque visibili da esse.

Nelle zone "IS" (ex zone "A") le vetrine dei negozi, dovranno essere realizzate in modo che si armonizzino e integrino con il contesto urbano dove sono previste, è consigliabile l'uso di elementi semplici in alluminio trattato ad elettrocolore in tinte scure (grigio scuro, ecc.) o in altri materiali

(legno, rame, ecc...) nei colori naturali o tingeggiati in tonalità scure (grigio scuro, marrone scuro o nero).

Deve essere rispettata la tipologia dei materiali e i colori originari dell'edificio e del contesto urbano; devono pertanto essere preservate le caratteristiche architettoniche presenti, quali: cornici, zoccolature, fasce marcapiano, o altri elementi di arredo e decoro.

L'intervento di cui sopra può essere attivato con DIA.

Nelle zone "IS" (ex zone "A") gli imbotti e le cornici delle aperture non devono essere rivestiti con materiali incongrui al contesto storico dell'insediamento; l'ufficio potrà prescrivere la scelta dei materiali già utilizzati nelle circostanti dimore classificate IS1 dalle N.T.A.

Le soglie delle porte e vetrine dovranno essere realizzate o ripristinate in pietra naturale.

E' permessa l'installazione di ascensori esterni, su proprietà esclusivamente private, anche in edifici ricadenti in zone omogenee di tipo "IS" (ex zone "A"); in questo caso la richiesta deve essere corredata da dichiarazione di necessità da parte del richiedente e la documentazione medica attestante la presenza di soggetti diversamente abili, nonché l'asseverazione del tecnico in cui si dimostri che non esistono soluzioni tecniche alternative; qualora l'intervento interessi edifici vincolati (in base al D. Lgs. 42/04) occorrerà anche il preventivo nulla-osta della competente Soprintendenza.

A discrezione dello Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano potrà essere richiesto un parere a suddetta Soprintendenza anche per edifici (in zona "IS" (ex zone "A")) non formalmente vincolati.

L'installazione, permessa solo ed esclusivamente su cortili o giardini privati, dovrà essere eseguita utilizzando manufatti in materiali e colori idonei al contesto architettonico, da concordare e valutare con apposito esame da parte della Commissione edilizia Integrata (parere vincolante), pertanto l'intervento è realizzabile con DIA, previa presentazione del parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata.

Nelle zone "IS" (ex zone "A") le nuove canne fumarie esterne devono essere il più possibile evitate; qualora non sussistano soluzioni progettuali alternative, dovranno essere realizzate nei colori, materiali e fogge più consoni al contesto urbano nel quale sono inserite, comunque andranno rispettate tutte le norme di sicurezza vigenti (UNI). Anche per quanto riguarda gli elementi esterni terminali dei camini (nelle zone "IS" (ex zone "A")) sono vietati elementi in cemento, e in alluminio non rivestiti, eventuali elementi in rame sono ammessi, i condotti non dovranno superare il diametro massimo di 16 cm.

Nel caso di canne fumarie esterne, se poste sulla pubblica via, le stesse non dovranno superare il diametro massimo di 16 cm. e dovranno avere un'altezza da terra superiore a 4,50 ml. su strade prive di marciapiede e 2,50 ml. negli altri casi.

L'intervento, (nelle zone "IS" (ex zone "A")), è realizzabile con Dia, previa presentazione del parere favorevole Commissione Edilizia Integrata.

La tamponatura e/o chiusura e/o modifica parziale di porte e/o finestre esistenti, da realizzarsi anche con DIA, nelle zone di tipo "IS" (ex zone "A"), previo assenso della Commissione edilizia Integrata, dovrà essere possibilmente evitata.

Qualora non sussista altra soluzione tecnica (dichiarata dal tecnico), dovrà avvenire lasciando visibile (a scopo documentale) l'intervento con un arretramento della muratura di tamponamento, in modo che sia leggibile un'armonica partitura e composizione del prospetto; in alcuni casi la Commissione edilizia Integrata potrà prescrivere anche la realizzazione di "tromp oeil" per un'organica lettura del prospetto.

Eventuali nuovi infissi da mettere in opera, nelle zone "IS" (ex zone "A") dovrà essere rigorosamente in legno e con lo stesso ingombro esterno di quello sostituito, sarà consentita una diversa suddivisione delle parti apribili e quelle fisse, nonché l'inserimento di diverse zone opache (in legno) o in vetro sabbiato. E' comunque vietata la realizzazione di "finestra a bandiera o zoppa".

E' permessa la realizzazione di terrazzi a tasca (previa presentazione di DIA o Concessione Edilizia), ad esclusione degli edifici schedati o vincolati; eventuali muri o parapetti o altro tipo di manufatti non dovranno superare la linea di pendenza della falda, si dovranno inoltre mantenere inalterate: la continuità dei tetti e la composizione architettonica con gli edifici circostanti.

I terrazzi in tutti i casi (ove permessi) dovranno essere impermeabilizzati con materiali in strati continui e dovranno essere realizzati in modo da evitare qualsiasi ristagno di acqua (pendenza dal 2 al 3%) curando in particolar modo tutti i punti soggetti a possibili infiltrazioni.

4. Costruzione di vasche, peschiere e piscine da realizzarsi all'interno delle zone classificate "Insediamenti Storici (I.S.)" (ex zona Territoriale Omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/68)

Scopo del presente articolo è la definizione dei parametri edilizi relativi alla costruzione di vasche, peschiere e piscine da realizzarsi nelle zone classificate "I.S.", che rendano compatibili l'esigenza diffusa sul territorio e coerente con le finalità di recupero dei nuclei storici con quelle della conservazione degli insediamenti e del loro intorno.

Dette norme si applicano in tutti gli insediamenti storici individuati dal Regolamento Urbanistico all'interno sia delle Unità Territoriali Organiche elementari (U.T.O.E.) che degli Aree di Pertinenza degli Insediamenti Storici (A.P.I.S.).

E' in ogni caso vietata la realizzazione di "Piscine" nelle aree di pertinenza di edifici e/o immobili vincolati ai sensi della ex L. 1089/'39.

Per quanto riguarda la tipologia riferimento cui dovranno essere ricondotti i progetti sarà quella della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana.

L'ufficio urbanistica in sede istruttoria e la Commissione Edilizia Integrata valuteranno la conformità degli elaborati al presente regolamento .

4.1 Le caratteristiche dimensionali saranno commisurate alla necessità di armonizzarsi con il tessuto storico generalmente caratterizzato da tipologie rurali generalmente prive dei caratteri della monumentalità. Al fine quindi di non stravolgere il delicato assetto urbanistico si definiscono i parametri dimensionali massimi ammissibili che saranno di metri 7,00 * 4,50. La forma dovrà obbligatoriamente essere rettangolare (è ammessa la forma quadrata nel qual caso la dimensione massima sarà ricavata dalla medie delle dimensioni precedentemente definite).

4.2 Le caratteristiche morfologiche saranno tali da potersi ricondurre alla tipologia della vasca o peschiera tipica della tradizione rurale toscana , a tal fine si fa divieto di realizzare bordi a sfioro (tradizionale, finlandese o a stramazzo). Tali bordi dovranno essere rappresentati con particolari progettuali in scala 1:20 o 1:10.

4.3 Le pavimentazioni circostanti la vasca avranno larghezza massima di m 1,2 e dovranno essere realizzate con materiali congrui al contesto storico.

4.4 Non saranno ammessi **arredi fissi** (scalette, trampolini etc.) in acciaio, materiali plastici, o altri materiali incompatibili con la tradizione storica. Non sarà inoltre ammessa la realizzazione di **volumetrie per la realizzazione di servizi igienici, spogliatoi** ; detti locali ove se ne dimostri l'effettiva imprescindibile necessità potranno essere realizzata se totalmente interrati e opportunamente mascherati. Dovranno inoltre essere indicati obbligatoriamente il sistema di approvvigionamento idrico e i sistemi di smaltimento delle acque.

E' inoltre vietata l'istallazione di piscine, vasche e/o simili, realizzate nel **non rispetto** delle presenti norme di indirizzo, anche se semplicemente appoggiate al suolo.

4.5 Le realizzazione di vasche, peschiere e piscine dovrà comportare minime modificazioni alla morfologia dei terreni , a questo fine si prescrive il loro totale interramento, eccettuato il bordo esterno della vasca per un'altezza massima di 50 cm ed un minimo di cm 10.

Il piano di campagna rappresenta il riferimento principale per la misurazione delle altezze fuori terra, e può essere “naturale, quando non subisce alterazioni in relazione al processo costruttivo, o “artificiale”, quando durante il processo costruttivo, sono apportate modifiche tali da alterare l’assetto originario. In ogni caso è vietato l’inserimento di vasche, peschiere e piscine (o simili) su terreni aventi pendenza maggiore del 20%.

4.6 Tutti gli interventi descritti saranno legati da vincolo di pertinenzialità con l’abitazione cui sono organicamente correlati e non potranno essere alienati o ceduti a qualsiasi titolo separatamente dalla abitazione stessa.

Di detto vincolo di pertinenzialità, redatto sotto forma di dichiarazione allegata all’istanza di Concessione Edilizia, si farà menzione nell’atto di Concessione edilizia, autorizzativa all’esecuzione dell’intervento.

Nel caso in cui tra l’immobile ad uso abitazione ed il terreno sul quale viene realizzato la pertinenziale vasca, peschiera o piscina, vi sia soluzione di continuità il vincolo pertinenziale dovrà essere redatto sotto forma di scrittura privata con autentica notarile.

4.7 Le distanze minime da rispettare saranno di 3 metri dai fabbricati di altra proprietà e/o condominiali e 5 metri da aree pubbliche e come da codice civile per quanto riguarda la distanza da confini privati.

4.8 In fase di valutazione delle istanze l’ufficio in accordo con la C.E.I si riserva la possibilità di prescrivere l’introduzione di schermature arboree in relazione a particolari esigenze di mascheramento che si dovessero evidenziare in sede istruttoria.

Le specie arboree ammesse saranno sempre quelle tradizionali del paesaggio agrario lunigianese.

5. Procedure per il rilascio di nulla osta per l'esecuzione di opere di arredo urbano tutte le zone

L'installazione di insegne di esercizio, di targhe, di tende e di bacheche dovrà essere fatta in conformità con quanto previsto dal presente regolamento, e a quanto di seguito specificato, previa presentazione di richiesta di nulla-osta (o anche con DIA) all'Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano.

L'installazione è subordinata al rilascio da parte della polizia municipale di un'autorizzazione triennale rilasciata in base all'art.23 del codice della strada.

I cartelli pubblicitari, le pre-insegne o le frecce, le aste con bandiere e quant'altro possa essere utilizzato per la diffusione del messaggio pubblicitario, da installarsi su aree di proprietà privata non dovranno: essere in numero superiore ad 1 per ogni singola tipologia (1 totem, 1 cartello pubblicitario, ecc...).

La realizzazione del manufatto, i materiali, le finiture e i colori, dovranno essere rispettosi della sicurezza e del decoro e del contesto urbano, in cui andranno ad inserirsi; l'installazione è subordinata alla presentazione di richiesta di nulla-osta (o anche con DIA) all'Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano.

Le targhe professionali in tutte le zone di PRG ad eccezione delle zone D dovranno rispettare quanto previsto dal presente Regolamento.

Dette targhe potranno essere realizzate in qualsiasi tipo di materiale (ad eccezione di quelle in materiale plastico) e posizione e avere dimensioni massime pari a 40 cm per 30 cm.

Le finiture, i materiali e i colori dovranno essere rispettosi della sicurezza e del decoro e del contesto urbano in cui andranno ad inserirsi; l'installazione è subordinata alla presentazione di una richiesta di nulla-osta (o anche con DIA) all'Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano.

Le tende parasole esterne ai piani terra degli edifici dovranno avere stessa tipologia e colore per tutto l'edificio.

L'installazione è subordinata alla presentazione di una richiesta di nulla-osta (o anche con DIA) all'Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano.

I controlli sulla regolarità degli impianti pubblicitari e insegne saranno effettuati con periodica regolarità, pertanto sarà istituito un fondo atto al recupero di situazioni di decoro urbano critiche e/o degradate segnalate dal singolo cittadino.

6. Manufatti "atipici" tutte le zone

Tettoie, elementi pre-fabbricati, box da giardino, capanne per il ricovero attrezzi e/o animali da cortile, ecc., realizzati in qualunque materiale o foggia devono considerarsi: "nuove costruzioni" (**Art. L.R. 52/99**) quindi soggette a Concessione Edilizia, qualora non assolvano ad esigenze meramente temporanee; ossia che servono unicamente per soddisfare esigenze e funzioni occasionali, per un periodo di tempo limitato relativo all'esigenza stessa (per esempio "baracca di cantiere", ricovero attrezzi per particolare lavorazione occasionale, struttura temporanea per feste e ricorrenze, ricovero provvisorio causa indisponibilità momentanea di alloggio, copertura di lavorazioni temporanee, ecc...) nel cui caso l'installazione temporanea del manufatto (roulotte, prefabbricato, tettoia, box ecc..) è libera (previo il rispetto di altri obblighi o norme di altra natura).

7. Accessori - recinzioni tutte le zone

Gli accessori (box giardino, tettoie, piccole strutture) esistenti (e regolarmente autorizzati), qualora fossero oggetto di interventi di manutenzione straordinaria e/o restauro, dovranno essere oggetto di miglioramento architettonico – ambientale, eliminando l'uso di materiali impropri (lamiera, amianto, pannelli plastici ecc...), favorendo l'uso di materiali tradizionali (legno, vetro, ferro) e colori idonei, con adeguata schermatura di idonee essenze arboree e/o arbustive.

Le recinzioni e le cancellate delimitanti la proprietà su fronte strada e/o piazza, dovranno avere foggia semplice e materiali il più possibile "tradizionali" (ferro, pietra, muratura intonacata, ecc...), è pertanto vietato l'utilizzo di elementi pre-fabbricati in cemento.

L'altezza complessiva massima delle recinzioni suddette (escluso muro di sostegno) non potrà essere maggiore di 200 cm (di cui massimo 80 cm costituiti da muretto in muratura in presenza di muro e ringhiera), nelle zone E i muretti di recinzione dovranno, preferibilmente, avere una congrua schermatura con siepi e/o vegetazione da inserirsi su tutto il perimetro, per attutire l'impatto visivo, il tutto nel rispetto delle NTA di PRG.

Le recinzioni dovranno inoltre essere armonicamente inserite nel contesto urbano nel quale vengono realizzate, pertanto alla DIA o alla richiesta di Concessione Edilizia, presentata presso lo Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano, dovrà essere allegata, oltre ad un elaborato di inserimento fotografico dell'opera quando l'intervento ha visibilità urbana e/o paesaggistica anche una documentazione fotografica dalla quale risulti la tipologia dei manufatti presenti nelle aree limitrofe e/o confinanti.

8. Attività edilizia libera

A titolo esemplificativo, vengono riportati alcuni interventi che possono realizzarsi senza alcun atto abilitativo o DIA solo previa eventuale comunicazione all'Area Urbanistica & Paesaggio del comune di Fivizzano (punto 7.d):

TIPOLOGIA	MODALITA'
Manutenzione ordinaria	Libera
Arredi esterni (panchine, ombrelloni, piccoli forni,)	Libera su aree private
Antenne paraboliche televisive centralizzate	Libera in tutte le zone ad eccezione delle zone A dove, per gli edifici schedati o prospicienti spazi pubblici, andrà comunicato l'intervento al Area Urbanistica del Comune
Condizionatori esterni	Libera in tutte le zone ad eccezione delle zone A dove, per gli edifici schedati o prospicienti spazi pubblici, andrà comunicato l'intervento al Area Urbanistica del Comune
Insegne luminose o altri elementi pubblicitari interni alle vetrine, di superficie inferiore al 10% dell'intera vetrina	Libera in tutte le zone ad eccezione delle zone A dove, per gli edifici schedati o prospicienti spazi pubblici, andrà comunicato l'intervento al Area Urbanistica del Comune
Manufatti che assolvono ad esigenze meramente temporanee di cui al presente documento	Libera (previo altri adempimenti di legge)
Installazione di doppi vetri	Libera
Installazione o sostituzione di impianti tecnologici all'interno di edifici	Libera se non c'è l'obbligo di deposito di progetto
Installazione di ringhiere, inferriate o cancelletti estensibili su finestre o porte	Libera in tutte le zone ad eccezione delle zone A dove, per gli edifici schedati o prospicienti spazi pubblici, andrà comunicato l'intervento al Area Urbanistica del Comune
Sostituzione di infissi (finestre, porte, vetrine)	Libera, previa comunicazione con fotografia dello stato attuale, nelle zone A se realizzata con la messa in opera di infissi in legno di foggia tradizionale; nelle altre zone di PRG è libera se realizzata con altri infissi uguali a quelli

	esistenti
Sostituzione scritte e/o "loghi" su insegne di esercizio già esistenti e regolarmente autorizzate	Libera se non cambiano: la sagoma, i materiali e l'ingombro rispetto a quella già autorizzata
Sostituzione di tende parasole	Libera se non si cambiano le dimensioni, la forma, la posizione e il tono di colore
Tinteggiatura interna	Libera
Tinteggiatura esterna con tonalità uguale all'esistente e nel rispetto del presente documento	Soggetta a sola comunicazione allo Area Urbanistica & Paesaggio del Comune di Fivizzano.
Realizzazione di pavimentazione esterna, di cortili o giardini privati	Libera qualora realizzata con materiali naturali e/o permeabili, soggetta a DIA o Concessione Edilizia qualora realizzata con materiali diversi. Per le zone "IS" e "Territorio Aperto" da richiedere comunque nulla osta
Sostituzione di rete e/o di recinzioni e/o cancellate, senza alcuna opera muraria	Libera con materiali identici (per foggia e colore) a quelli esistenti
Messa in opera di griglie di areazione su prospetti esterni di dimensioni ridotte	Libera, in zone A è soggetta a preventiva comunicazione all'Area Urbanistica del Comune
Opere interne a insediamenti produttivi di cui Circolare ministeriale 1918 del 16/11/1977	Libera previa comunicazione obbligatoria all'Area Urbanistica del Comune
Opere di cui all'art. 4 bis della L.R. 52/99	Libera
Recinzioni ed occupazioni di suolo pubblico, messa in opera di attrezzature di cantiere (baracche, gru, pale meccaniche ecc...)	Libera (previo altri adempimenti di legge) se sono previste installazioni solo a carattere temporaneo
- manutenzione ordinaria di manti di copertura	Intervento libero

9. Elementi da definire nei piani attuativi, in base a quanto stabilito dall'art. 4, comma 1 – lettera a) della Legge Regionale 52/99, per poter permettere di procedere con DIA anche all'esecuzione di nuove costruzioni

Gli elementi minimi che devono avere i Piani attuativi per rispondere a quanto richiesto dall'art. 4, comma 1 – lettera a) della Legge Regionale 52/99, sono:

- a. i piani attuativi, oltre ad essere corredati della documentazione prescritta dalla legge in Materia e da Regolamento Urbanistico ed edilizio Comunale, devono essere corredati da: aree di massimo ingombro a terra, fili fissi degli edifici, ingombro planovolumetrico massimo, con elaborati grafici, almeno a scala 1:200, degli edifici da realizzare, costituiti da piante, prospetti (schematici), sezioni, sistemazioni esterne, tinteggiature e materiali costruttivi, nonché modalità costruttive e tipologiche aventi carattere prescrittivo, con trascrizione delle stesse modalità in apposito articolo delle norme tecniche;
- b. i Piani Particolareggiati e di Recupero, oltre a tutta la documentazione di cui al punto a), devono contenere una normativa tecnica specifica per ogni singolo edificio od unità funzionale di intervento e gli abachi degli elementi e dei materiali costruttivi e tipologici consentiti, nonché una verifica grafica delle superfici dei parcheggi analiticamente fatta in base a tutte le norme relative. Dovranno inoltre essere presenti approfondimenti normativi e grafici, opportunamente concordati con gli uffici competenti, sulle sistemazioni del verde, delle realizzazioni esterne e di arredo urbano e sulla viabilità generale;
- c. le Lottizzazioni private di aree produttive ed i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) devono specificare la sagoma planovolumetrica massima dell'insieme, la sistemazione esterna con i tipi di pavimentazioni, quote e alberature, il tipo di recinzioni e cancellate e gli accessi e le uscite di ogni singolo lotto, la superficie permeabile, nonché gli allineamenti degli edifici rispetto alla sede stradale.

ALLEGATO A) DOCUMENTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA PER ISTANZE DI CONCESSIONE EDILIZIA

da presentare esclusivamente utilizzando l'apposita modulistica compilata in ogni sua parte.

Allegati SEMPRE OBBLIGATORI

1. AUTOCERTIFICAZIONE ATTESTANTE IL TITOLO AD EFFETTUARE L'INTERVENTO con allegata copia del documento di riconoscimento.
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (con evidenziata la zona interessata dall'intervento).
3. ESTRATTO DAL PRG VIGENTE e/o DEL PIANO ATTUATIVO con evidenziata la zona interessata dall'intervento.
4. Solo per edifici a destinazione residenziale: parere igienico-sanitario espresso dalla ASL su richiesta diretta dell'interessato.
5. Per edifici a destinazione non residenziale: relazione igienico sanitaria o Modulistica GONIP, compilata in ogni sua parte e munita di elaborati di progetto per l'acquisizione del parere della ASL su richiesta dell'amministrazione comunale a mezzo SUAP.
6. RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA (firmata dal progettista) con anche indicati eventuali procedimenti precedenti relativi allo stesso intervento e/o allo stesso edificio.
(Per fabbricati destinati ad attività produttive, nell'ipotesi che al momento della presentazione della pratica non si conosca la destinazione finale del manufatto, la relazione dovrà essere integrata con la dichiarazione a firma del committente e del tecnico progettista, che l'edificio non sarà destinato ad attività o impianti soggetti al controllo dei Vigili del Fuoco ai sensi del D.M. 16/02/1982).
7. PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO. Qualora l'intervento comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi la planimetria generale deve indicare, sia allo stato attuale che a quello previsto, l'andamento altimetrico dell'area, i confini, le distanze dagli stessi, dagli edifici esistenti e dalle strade – indicandone la larghezza; per interventi che interessano le sistemazioni esterne o le nuove costruzioni su lotti liberi, tale planimetria dovrà sempre contenere il rilievo delle essenze arboree presenti e la dichiarazione del progettista che l'intervento non comporta abbattimento, modifica o pregiudizio alle essenze presenti ed al loro apparato radicale; in caso di interventi su essenze presenti tale rilievo dovrà essere redatto da un tecnico agronomo o perito agrario ed accompagnato da una relazione agronomica; in presenza di specie protette dovrà essere seguita la procedura di cui alla normativa Regionale.
8. ELABORATI GRAFICI SULLO STATO ATTUALE (minimo scala 1:100) (piante prospetti e sezioni quotati, con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini o ad almeno ml 10 dall'edificio).
9. ELABORATI GRAFICI SULLO STATO DI PROGETTO (minimo scala 1:100) (piante prospetti e sezioni con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini o ad almeno ml 10 dall'edificio).
10. ELABORATI GRAFICI DI RAFFRONTO - SOVRAPPOSTO .
11. RILIEVO FOTOGRAFICO CON INDICAZIONE DEGLI SCATTI FOTOGRAFICI (firmato dal progettista).
12. ELABORATO DI INSERIMENTO FOTOGRAFICO DELL'INTERVENTO (per tutti gli interventi che hanno visibilità urbana e/o paesaggistica).

13. ATTESTAZIONE DI AVVENUTO PAGAMENTO DI 50 € di diritti di segreteria, la eventuale differenza, in relazione al tipo di intervento da realizzare si pagherà a conclusione dell'iter.
14. DICHIARAZIONE SMALTIMENTO RIFIUTI INERTI (qualora l'intervento comporti opere di demolizione).
15. RELAZIONE GEOLOGICA (per interventi di ampliamento di sopraelevazione aventi volumetria maggiore di mc. 100).
16. SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA CON CONTEGGI DI VOLUMI E SUPERFICI NECESSARI PER LA VERIFICA DEL RISPETTO DELLA RELATIVA NORMATIVA DI P.R.G. E PER L'APPLICAZIONE DEGLI ONERI CONCESSORI E COSTO DI COSTRUZIONE (per quest'ultimo redatto su apposita modulistica).
17. INDICAZIONE DELLE COLORAZIONI E DEI MATERIALI (solo nel caso di nuove tinteggiature esterne).
18. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 13/89, redatta dal progettista, CON RELAZIONE ED ELABORATI GRAFICI RELATIVAMENTE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE .
19. PROGETTO RELATIVO ALLA L.n.10/91 (o dichiarazione del progettista di non necessarietà).

ALLEGATI NECESSARI IN RELAZIONE AL TIPO DI INTERVENTO

20. AUTORIZZAZIONE SU BENI CULTURALI DI CUI AL D. Legislativo n°42/2004.
21. PROGETTO DI SCARICO DELLE ACQUE REFLUE.
22. PLANIMETRIA DEGLI ACCESSI CARRAI ESISTENTI E DI PROGETTO (per questi ultimi va presentata domanda alla Polizia Municipale ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" o all'Ente proprietario della strada, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire).
23. CERTIFICATO DI IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE O AUTOCERTIFICAZIONE ATTESTANTE IL POSSESSO DI TALE REQUISITO SOGGETTIVO.
24. PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE O RELAZIONE SULL'ATTIVITA' AGRITURISTICA (su apposita modulistica).
29. SCHEDA ISTAT PER NUOVE COSTRUZIONI E/O AMPLIAMENTI.

TUTTI GLI ELABORATI SOPRADESCRITTI DOVRANNO ESSERE PRODOTTI IN DUPLICE COPIA O IN QUATTRO COPIE NEL CASO CHE IL COMUNE DI FIVIZZANO DEBBA ACQUISIRE IL PARERE DI ALTRI ENTI.

Eventuali copie aggiuntive dovranno essere allegate nel caso in cui il progetto debba essere inviato ad altri Enti per pareri e/o nulla osta.

ALLEGATO B) DOCUMENTAZIONE MINIMA OBBLIGATORIA PER LA DENUNCIA INIZIO ATTIVITA'

da presentare esclusivamente utilizzando l'apposita modulistica compilata in ogni sua parte

allegati SEMPRE OBBLIGATORI

1. RELAZIONE TECNICA DI ASSEVERAMENTO su apposita modulistica.
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (con evidenziata la zona interessata dall'intervento).
3. ESTRATTO DAL PRG VIGENTE e/o DEL PIANO ATTUATIVO con evidenziata la zona interessata dall'intervento.
4. PLANIMETRIA GENERALE DELLO STATO ATTUALE E DI PROGETTO. *(Qualora l'intervento comporti modifiche allo stato esteriore dei luoghi la planimetria generale deve indicare, sia allo stato attuale che a quello previsto, l'andamento altimetrico dell'area, i confini, le distanze dagli stessi, dagli edifici esistenti e dalle strade – indicandone la larghezza; per interventi che interessano le sistemazioni esterne o le nuove costruzioni su lotti liberi, tale planimetria dovrà sempre contenere il rilievo delle essenze arboree presenti e la dichiarazione del progettista che l'intervento non comporta abbattimento, modifica o pregiudizio alle essenze presenti ed al loro apparato radicale; in caso di interventi su essenze presenti tale rilievo dovrà essere redatto da un tecnico agronomo o perito agrario ed accompagnato da una relazione agronomica; in presenza di specie protette dovrà essere seguita la procedura di cui alla normativa Regionale).*
5. ELABORATI GRAFICI SULLO STATO ATTUALE (minimo scala 1:100) (piante prospetti e sezioni quotati, con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini ed almeno ml 5 dall'edificio).
6. ELABORATI GRAFICI SULLO STATO DI PROGETTO (minimo scala 1:100) (piante prospetti e sezioni con indicazione dell'andamento del terreno estesa fino ai confini ed almeno ml 5 dall'edificio) COMPARATI ALLO STATO ATTUALE.
7. ELABORATI DI RAFFRONTO SOVRAPPOSTO.
8. RILIEVO FOTOGRAFICO CON INDICAZIONE DEGLI SCATTI FOTOGRAFICI (firmato dal progettista).
9. ELABORATO DI INSERIMENTO FOTOGRAFICO DELL'INTERVENTO per tutti gli interventi che hanno visibilità urbana e/o paesaggistica).
10. ATTESTAZIONE DI AVVENUTO PAGAMENTO DI 50 € di diritti di segreteria.
11. DICHIARAZIONE SMALTIMENTO RIFIUTI INERTI (qualora l'intervento comporti opere di demolizione).
12. RELAZIONE GEOLOGICA (solo per interventi per i quali è necessario tale elaborato).
13. SCHEDA TECNICA RIASSUNTIVA (solo per ristrutturazioni e/o nuove costruzioni) CON CONTEGGI DI VOLUMI E SUPERFICI NECESSARI PER LA VERIFICA DEL RISPETTO DELLA RELATIVA NORMATIVA DI P.R.G..
14. DOCUMENTAZIONE PER DETERMINAZIONE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE (vedi modulistica specifica).
15. INDICAZIONE DELLE COLORAZIONI E DEI MATERIALI.
16. DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' ALLA LEGGE 13/89, redatta dal progettista, CON RELAZIONE ED ELABORATI GRAFICI RELATIVAMENTE ALL'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE (LL.13/89 E 104/92).
17. PROGETTO RELATIVO ALLA L.n.10/91 (o dichiarazione del progettista di non necessità).

allegati NECESSARI IN RELAZIONE AL TIPO DI INTERVENTO

18. AUTORIZZAZIONE PAESISTICA (vedi modulistica specifica).
19. AUTORIZZAZIONE SU BENI CULTURALI DI CUI ALL'art. 21 D. Legislativo n°42/2004.
20. PROGETTO DI INSERIMENTO AMBIENTALE PER LOCALI INTERRATI IN ZONA EXTRAURBANE.
21. PLANIMETRIA DEGLI ACCESSI CARRAI ESISTENTI E DI PROGETTO (per questi ultimi va presentata domanda alla Polizia Municipale ai sensi del "Nuovo Codice della Strada" all'Ente proprietario della strada, contestualmente alla richiesta di Concessione Edilizia).
22. CERTIFICATO DI IMPRENDITORE AGRICOLO A TITOLO PRINCIPALE O AUTOCERTIFICAZIONE ATTESTANTE IL POSSESSO DI TALE REQUISITO SOGGETTIVO.
23. PROGRAMMA DI MIGLIOARAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE O RELAZIONE AGRITURISTICA.
24. SCHEDA ISTAT per nuove costruzioni e/o ampliamenti (da ritirare presso lo sportello).

TUTTI GLI ELABORATI SOPRADESCRITTI DOVRANNO ESSERE PRODOTTI IN DUPLICE COPIA SE OGGETTO DI ISTANZA DI CONCESSIONE EDILIZIA O DENUNCIA DI INIZIO DI ATTIVITA', IN TRIPLICE (MINIMA) SE PRESENTATI AL SUAP (sportello per le attività produttive).

INDICE

- art. 1 Finalità e validità del documento
- art. 2 Uniformità e completezza di documentazione
- art. 3 Norme di decoro urbano e ambientale
- art. 4 Costruzione di vasche, peschiere e piscine da realizzarsi all'interno delle zone "I.S."
- art. 5 Procedure per il rilascio di nulla - osta per l'esecuzione di opere di arredo urbano
- art. 6 Manufatti "atipici"
- art. 7 Accessori- recinzioni
- art. 8 Attività edilizia libera
- art. 9 Elementi per i piani attuativi

ALLEGATO A): Documentazione minima obbligatoria per la richiesta di Concessione Edilizia

ALLEGATO B): Documentazione minima obbligatoria per la Denuncia di Inizio di Attività