

I N D I C E

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I NORME PRELIMINARI

Art. 1 <i>Contenuto e limiti del regolamento edilizio.</i>	pag. 1
Art. 2 <i>Richiami e disposizioni generali di legge</i>	1
Art. 3 <i>Attribuzioni del Sindaco</i>	1
Art. 4 <i>Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia</i>	1
Art. 5 <i>Opere per servizi pubblici.</i>	3

CAP. II MODALITÀ PER COSTRUIRE

Art. 6 <i>Opere soggette a Concessione Edilizia</i>	3
Art. 7 <i>Opere soggette ad autorizzazione</i>	4
Art. 8 <i>Opere eseguibili senza concessione e autorizzazione</i>	5
Art. 9 <i>Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione</i>	5
Art. 10 <i>Lavori eseguibili d'urgenza</i>	5
Art. 11 <i>Domanda di concessione edilizia</i>	5
Art. 12 <i>Documentazione a corredo delle domande: progetto e allegati.</i>	6
Art. 13 <i>Procedure per il rilascio della concessione edilizia</i>	8
Art. 14 <i>Rilascio della concessione edilizia</i>	8
Art. 15 <i>Silenzio-assenso nel rilascio della concessione edilizia</i>	9
Art. 16 <i>Contributi per il rilascio della concessione edilizia</i>	10
Art. 17 <i>Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione</i>	10
Art. 18 <i>Richiesta di concessione edilizia in variante</i>	11
Art. 19 <i>Responsabilità</i>	12
Art. 20 <i>Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione</i>	12
Art. 21 <i>Comunicazione</i>	12
Art. 22 <i>Cambio di destinazione d'uso degli immobili</i>	13
Art. 22 bis <i>Norme introdotte con la L.R. 2/2002</i>	13

CAP. III PIANI ESECUTIVI

Art. 23 <i>Lottizzazione di aree</i>	13
Art. 24 <i>Piani di lottizzazione e Piani Particolareggiati. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi</i>	
15	
24.1 <i>Modalità di esecuzione</i>	15
24.2 <i>Opere di urbanizzazione primaria</i>	15
24.3 <i>Opere di urbanizzazione secondaria</i>	16
24.4 <i>Cessione aree per standards urbanistici.</i>	16

Art. 25 Vincolo di non edificazione	16
---	----

CAP. IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26 Comunicazione dell'inizio dei lavori	17
Art. 27 Inizio dei lavori	17
Art. 28 Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni 18	.
Art. 29 Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità 18	.
Art. 30 Allaccio alla rete idrica comunale	19

TITOLO 2

DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. I

EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE

Art. 31 Definizione e classificazione delle strade	20
Art. 32 Atti vietati	20
Art. 33 Fasce di rispetto stradale	21
Art. 34 Fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato in relazione all'edificazione	21
Art. 35 Fasce di rispetto dentro il centro abitato in relazione all'edificazione	21

TITOLO 3

DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

CAP. I

PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 36 Salubrità del terreno	22
Art. 37 Isolamento dall'umidità	22
Art. 38 Isolamento termico	23
Art. 39 Isolamento fonico	23
Art. 40 Modalità di scarico delle acque	23
Art. 41 Rifornimento idrico	24
Art. 42 Impianto elettrico	25
Art. 43 Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni	25
Art. 44 Impianti speciali	25
Art. 45 Impianti per le lavorazioni insalubri	26

CAP. II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 46 Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a ml 24	26
---	----

TITOLO 1

DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Ogni attività, anche se temporanea, che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è disciplinata dal presente regolamento, oltre che dalle leggi statali e regionali, nonché dalle previsioni risultanti dalle cartografie e dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale e dalle relative Prescrizioni Esecutive.

Art. 2

Richiami e disposizioni generali di legge

Disponendo l'art. 871 del C.C. che "le regole da osservarsi nelle costruzioni sono stabilite dalla legge speciale e dai regolamenti edilizi comunali", per quanto non specificatamente indicato nel presente Regolamento Edilizio, si intendono applicate le vigenti disposizioni di legge in materia

Art. 3

Attribuzioni del Sindaco

Il Sindaco:

- a) convoca e presiede la Commissione edilizia anche se integrata;
- b) propone al Consiglio Comunale i piani di lottizzazione e quelli particolareggiati dello strumento urbanistico vigente, gli eventuali programmi pluriennali;
- c) ha facoltà, soltanto per gli edifici pubblici e previa deliberazione del Consiglio Comunale, di chiedere all'Assessore Regionale competente, il nulla osta, di cui alla Legge 1357 del 1955 per il rilascio delle Concessioni in deroga ai limiti ordinari di altezza e di distanza, sempre che essi rispettino i rapporti: altezza/distacchi (dagli edifici e dai confini);
- d) custodisce il registro delle concessioni edilizie e quello relativo all'inizio dei lavori per nuove costruzioni in zona sismica;
- e) esercita ogni altro potere a lui demandato da leggi e regolamenti.

Art. 4

Attribuzioni e composizione della Commissione edilizia

La Commissione edilizia costituisce l'organo ordinario di consulenza dell'Amministrazione Comunale in materia edilizia e, pertanto, dovrà dare parere:

- a) sui progetti dei piani regolatori generali o particolareggiati, sui piani di lottizzazione e varianti;
- b) sui progetti di nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e trasformazioni di qualsiasi edificio esistente pubblico o privato;

- c) sui monumenti di qualsiasi genere da erigersi nelle vie, piazze ed altre località pubbliche, e sui progetti di cappelle e monumenti nel cimitero comunale;
- d) sulle decorazioni dei prospetti;
- e) sui progetti di trasformazione delle facciate di fabbricati prospicienti sui suoli pubblici;
- f) sulle proposte di nuovi regolamenti edilizi o di modifiche al presente regolamento;
- g) su tutte le altre questioni per le quali, giusta il presente regolamento, è richiesto il parere della Commissione;

Il Sindaco, inoltre, potrà richiedere il parere della Commissione su qualunque progetto o questione, che possa comunque interessare l'edilizia e l'estetica cittadina.

Della Commissione edilizia fanno parte:

- 1) il Sindaco, che la convoca e la presiede, o un suo delegato;
- 2) il Dirigente della Ripartizione Urbanistica, o un suo delegato;
- 3) un Dirigente medico nominato dall'AUSL competente per territorio;
- 4) , 5) e 6) un ingegnere , un architetto e un geometra, liberi professionisti;
- 7) 8) e 9) tre esperti o cultori di arte, di edilizia, di urbanistica, tra i cittadini che non siano ingegneri o architetti o geometri.

Fanno parte della Commissione Edilizia i componenti previsti dalla legge regionale n. 25 del 1997, art. 10.

I componenti di cui ai numeri 4) 5) e 6) non sono immediatamente rieleggibili.

Quando debbono essere esaminati problemi di natura urbanistica la predetta Commissione deve essere integrata da due esperti di urbanistica, ingegneri od architetti, non immediatamente rieleggibili.

La Commissione edilizia integrata esprime pareri su tutti i problemi inerenti a:

- a) le domande di delimitazione dei piani di lottizzazione e di approvazione dei piani di lottizzazione;
- b) gli schemi di convenzione da stipulare tra privati ed Amministrazione comunale;
- c) qualsiasi opera di natura urbanistica, compreso l'esame dei piani pluriennali e di quelli particolareggiati;
- d) la variazione di destinazione d'uso, nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente.

Tutti i componenti elettivi della Commissione durano in carica cinque anni. Non possono contemporaneamente far parte della Commissione gli ascendenti, i discendenti, gli affini in primo grado di altro componente, l'adottato e l'adottante.

Qualora qualcuno dei membri elettivi cessi dall'ufficio nel corso del quinquennio, il Sindaco provvederà alla sostituzione. Il sostituto rimane in carica fino alla scadenza del quinquennio.

Il componente che si assenta ingiustificatamente per tre sedute consecutive, viene dichiarato decaduto dall'ufficio.

Il parere della Commissione Edilizia, espresso a maggioranza dei presenti, deve essere verbalizzato in apposito registro, e così pure eventuali motivi di divergenza tra i suoi componenti. Detto parere, pur se obbligatorio, non è vincolante per l'Amministrazione.

Funge da segretario della Commissione edilizia, designato dal Sindaco, un impiegato del Comune, che redige i verbali e li firma insieme col Presidente, e provvede ad apporre su una copia dei disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla C.E. nella seduta delcon parere" con la data e il Visto del Presidente.

È facoltà del Presidente della Commissione di conferire ai singoli membri

l'incarico di riferire sui progetti.

Alle riunioni della Commissione non può partecipare, pena la nullità del parere dalla stessa espresso, il componente che sia autore od abbia interesse al progetto in discussione od alla sua esecuzione; l'osservanza di questa prescrizione deve essere resa nota nel verbale della seduta.

Le richieste di parere alla Commissione edilizia sono fatte dal Sindaco, previo parere dell'Ufficiale sanitario del Comune, sulla base di rapporto scritto del Capo del Settore Urbanistica del Comune. Il rapporto scritto deve contenere la dichiarazione del funzionario estensore che il progetto rimesso in esame alla Commissione edilizia è conforme alle norme di legge, di regolamento e degli strumenti urbanistici operanti.

A ciascun componente della Commissione edilizia, al segretario e ai funzionari che partecipano ai lavori della C. E. spetta un compenso per seduta che sarà determinato dalla Giunta Comunale.

La Commissione edilizia tiene un registro nel quale si annotano le interpretazioni di particolare rilevanza da essa adottate su disposizioni di legge o su norme regolamentari.

Per i progetti di opere pubbliche e di edilizia residenziale convenzionata o sovvenzionata, il parere della Commissione Edilizia può essere acquisito con priorità sugli altri progetti.

Art. 5

Opere per servizi pubblici

Le opere per servizi pubblici devono essere realizzate conformemente alle destinazioni di piano.

È fatto obbligo agli organi comunali, ciascuno per le proprie competenze, di motivare congruamente circa l'impossibilità di una realizzazione delle opere comunali in conformità alle destinazioni di piano, in tale evenienza è possibile fare ricorso alle procedure di variante.

CAP. II

MODALITÀ PER COSTRUIRE

Art. 6

Opere soggette a Concessione Edilizia

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere soggette ad autorizzazione ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37, partecipa agli oneri ad essa relativi ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione edilizia rilasciata dal Dirigente del Settore Urbanistica.

In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori appresso elencati:

1 nuove costruzioni a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali sia con l'uso di prefabbricazione totale o parziale.

2. demolizione totale o parziale con contemporanea ricostruzione di manufatti esistenti;
3. ampliamenti e sopraelevazioni;
4. opere di ristrutturazione;
5. costruzione di impianti produttivi e relative attrezzature;
6. realizzazione da parte degli enti istituzionalmente competenti di impianti attrezzature e opere pubbliche di interesse generale;
7. esecuzione, anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici.

Art. 7

Opere soggette ad autorizzazione

Sono soggette ad autorizzazione del Dirigente, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del medico del Servizio di Igiene Pubblica della A.U.S.L. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37:

1. il cambio di destinazione d'uso degli immobili ai sensi dell'art. 10 della citata L.R. 37/85;
2. gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro conservativo;
3. le opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti;
4. le occupazioni di suolo mediante il deposito di materiale o esposizioni di merci a cielo libero;
5. le demolizioni;
6. l'escavazione di pozzi e di strutture ad essi connessi;
7. la costruzione di recinzioni ad eccezione di quelle dei fondi rustici;
8. la costruzione di strade interpoderali o vicinali;
9. i rinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione, di cave e torbiere

Per gli interventi per la cui realizzazione siano previste interferenze col suolo ovvero interventi per i quali vengano incrementati i carichi gravanti sul suolo in misura superiore al 20%, qualora sia necessaria e sufficiente l'autorizzazione di cui all'art. 7, la documentazione geologica richiesta agli articoli 12, 26, 27 e 29 dovrà essere presentata in un'unica soluzione contestualmente alla dichiarazione di inizio lavori.

Le autorizzazioni per le opere di cui sopra, da eseguirsi su immobili gravati dai vincoli delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, sono subordinate al Nulla Osta della Soprintendenza BB.CC.AA.

Art. 8

Opere eseguibili senza concessione e autorizzazione

Le opere eseguibili senza concessione o autorizzazione, ma previa comunicazione al Sindaco, sono le opere interne alle costruzioni che non comportano modifiche della sagoma della costruzione, dei fronti prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e rispettino le originarie caratteristiche degli immobili ricadenti in zona territoriale omogenea "A".

Non è considerato aumento di superficie utile o di volume né modificazione della sagoma della costruzione la chiusura di verande o di balconi con strutture precarie non prospicienti su pubblica via o piazza.

Art. 9

Opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione

Le opere non soggette a concessione, autorizzazione o comunicazione sono:

- 1 manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera a) dell'art. 20 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71;
2. recinzione di fondi rustici;
3. strade poderali;
4. opere di giardinaggio;
5. risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
6. costruzioni di serre;
7. cisterne ed opere connesse interrate;
8. opere di smaltimento delle acque piovane;
9. opere di presa e distribuzione, di acqua di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

Art. 10

Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguiti, senza domanda preventiva, le sole opere provvisorie di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione al Sindaco e di presentare sollecitamente la domanda di concessione di cui al precedente art. 6.

Art. 11

Domanda di concessione edilizia

La domanda di concessione edilizia per eseguire lavori di cui al precedente art. 6, redatta in carta bollata e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno essere esplicitamente menzionati:

- a) l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e le leggi vigenti;
- b) l'elezione di domicilio nel Comune, da parte del proprietario;
- c) l'impegno di nominare prima del rilascio della Concessione Edilizia il direttore dei lavori. Progettista e direttore dei lavori nell'ambito delle competenze stabilite dalla legge per le varie categorie professionali, debbono essere iscritti in albi o collegi professionali che abilitano all'esercizio della professione.

Art. 12

Documentazione a corredo delle domande: progetto e allegati

Per le opere edilizie, a corredo della domanda di cui all'art. 6, è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) titolo di proprietà in originale o copia autenticata;
- b) corografia in scala non inferiore a 1:5000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- c) planimetria della località in scala non inferiore ad 1:1000 estesa per un raggio di mt. 40 riportante la precisa ubicazione dell'opera, la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritto rispetto a servitù attive e passive;
- d) planimetrie del lotto in scala non inferiore a 1:500 con l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti, delle opere di giardinaggio, delle recinzioni, delle eventuali aree di parcheggio o rampe di accesso ai locali interrati;
- e) i prospetti liberi, le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici), ed almeno due sezioni ortogonali quotate in corrispondenza dell'edificio, nella direzione delle linee di massima pendenza, riferita ad un determinato punto fisso per un'estensione a monte e a valle di mt 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la sistemazione, in scala non inferiore a 1:100;
- f) le piante ai vari livelli dell'edificio e delle eventuali costruzioni accessorie dovranno essere quotate anche secondo le indicazioni del D.M. 10 maggio 1977, e se ne dovranno individuare le superfici secondo le classifiche riportate dallo stesso DM;
- g) la scheda tecnica su stampati all'uopo predisposti dall'Amministrazione Comunale;
- h) relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- i) estratto di mappa catastale rilasciato dall'U.T.E.;
- l) documentazione fotografica dell'area e/o di tutti i prospetti, nel caso di interventi su immobili esistenti;
- m) dichiarazione del progettista sui vincoli paesaggistici monumentali,
- n) certificazione notarile sull'inesistenza o meno di vincoli urbanistici (area a parcheggio, destinazioni d'uso, lotto di pertinenza precedente).
- o) studio geologico di fattibilità redatto conformemente al D.M. LL.PP. 11/3/1988 ed a firma di Geologo iscritto all'ordine professionale, che deve tener conto dei contenuti e delle prescrizioni della relazione geologica allegata al PRG per le singole zone, nel quale siano sviluppati almeno i seguenti elementi:
 1. Indagini geologiche finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, sismotettonici, idrologici, idrogeologici e geologico-tecnici del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale, estese ad un adeguato intorno in funzione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento.
 2. Valutazioni sulla fattibilità dell'intervento in funzione: i) della specificità del comparto come risultante dalla cartografia geologica facente parte del PRG; ii) del tipo di intervento; iii) delle prescrizioni riportate nel medesimo studio geologico facente parte del PRG, elementi tutti che saranno verificati e approfonditi in apposito capitolo della relazione geologica.
 3. Valutazioni sulla fattibilità dell'intervento mediante la definizione della sufficienza o meno degli elementi di conoscenza raccolti (integrati con quanto derivante dallo studio geologico facente parte del PRG e altri idonei ed adeguati studi eseguiti) a supportare la fase esecutiva di quanto in progetto.

4. Nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo sopra richiamato in considerazione della complessità delle problematiche geologiche della zona, e/o delle dimensioni, del tipo, dell'importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un programma di prospezioni geognostiche, conforme al punto B4 del D.M. LL.PP. del 11/3/1988 e Circ. Min. LL.PP. n° 30483 del 24/9/1988, ed in particolare a quanto in proposito prescritto nello studio geologico facente parte del PRG, atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva.

La documentazione da allegare alla relazione geologica in termini di elaborati grafici e relative scale riferite a progetti esecutivi di opere edilizie e di interventi sul suolo e nel sottosuolo è la seguente:

1. elaborati di inquadramento generale, di sintesi e carte tematiche, sezioni orientate a fornire inquadramenti del terreno interessato dall'intervento, nonché di un conveniente intorno alla scala 1: 1000 e 1:2000;
2. carte geologica, geomorfologica, idrogeologica, geologico-tecnica, delle prospezioni geognostiche e prove in sito, ed eventuali altre carte tematiche alla scala 1:1000 e 1:500;
3. stratigrafie di indagini e prove geognostiche, geotecniche, geofisiche, con denominatori di scala ritenuti congrui, e comunque mai superiori a 200;
4. risultati di analisi e prove di laboratorio;
5. risultanze delle analisi e verifiche di stabilità.

- p) studio finalizzato alla verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera ed alla fine dei lavori) sul comportamento statico o sulla funzionalità dei manufatti adiacenti (punto C2 D.M. 11/3/1988). Dovrà comunque essere certificata la compatibilità delle nuove opere con i limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti.

Oltre quanto già precisato dai precedenti punti ogni disegno deve essere quotato delle principali dimensioni: devono essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenza fra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà inoltre essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle rifiniture esterne.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Il progetto dovrà indicare la superficie, interna o esterna all'edificio, in cui è ubicato il parcheggio privato ai sensi della legge 24 marzo 1989 n. 122. I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni di cm 21 x cm 29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati saranno indicate in giallo la demolizione e gli scavi, in rosso le opere nuove.

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

Le prescrizioni, di cui sopra valgono anche per le domande di concessione edilizia concernenti varianti di progetti già approvati.

Art. 13

Procedure per il rilascio della concessione edilizia

Ai sensi della L.R. 31 maggio 1994, n. 17, l'Amministrazione comunale è tenuta a rilasciare il certificato di destinazione urbanistica di immobili entro sessanta giorni dal ricevimento della richiesta dell'interessato.

L'ufficio comunale competente all'atto della presentazione della domanda di concessione edilizia ne rilascia attestato di ricevimento nel quale indica, all'interessato, il nome del responsabile del procedimento.

Nei successivi trenta giorni dal ricevimento della domanda l'ufficio comunale competente richiede eventuali integrazioni documentali. Dalla data di acquisizione della documentazione integrativa decorrono centoventi giorni per il rilascio della concessione edilizia.

Il responsabile del procedimento entro quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda o di integrazione della documentazione formula una proposta motivata di provvedimento inoltrandola alla Commissione edilizia per l'espressione del parere di competenza, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Art. 14

Rilascio della concessione edilizia

Il Dirigente del Settore Urbanistica adotta il provvedimento finale di rilascio o di diniego della concessione edilizia entro i successivi trenta giorni dalla data del parere reso, ai sensi del precedente art. 13 del presente Regolamento edilizio, dalla Commissione edilizia.

Qualora la Commissione edilizia non dovesse rendere il parere nei termini fissati dal precedente art. 13, provvederà il Dirigente sulla scorta della proposta motivata dal responsabile del procedimento.

Il rilascio della concessione edilizia per l'esecuzione dei lavori relativi alla domanda di cui al precedente art. 11 del presente Regolamento, è in ogni caso subordinato all'acquisizione di tutti gli altri pareri necessari relativi agli eventuali vincoli che gravassero sull'area di intervento resi dall'Ufficio del Genio Civile, dalla Soprintendenza BB.CC.AA., dall'Ispettorato forestale, dall'Ufficio del Demanio, ecc. nonché all'obbligo di conferire i materiali provenienti da demolizioni in apposite discariche per inerti regolarmente autorizzate.

Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, qualora la Concessione edilizia sia data rilasciata "a condizione che venga esibito uno dei pareri di cui sopra" è necessario presentare al competente ufficio comunale copia del progetto vistato dall'Ente interessato al fine di verificare la rispondenza al progetto allegato alla Concessione Edilizia.

Il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato all'osservanza delle modalità previste dagli artt. 5 e 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 che determina gli oneri di urbanizzazione ed il costo di costruzione.

In particolare per ottenere il rilascio di detta concessione, bisogna provvedere a completare la documentazione con:

- a. - l'attestazione di versamento alla Tesoreria Comunale dei contributi di cui alla sopracitata legge;

- b.- l'atto di vincolo permanente sulle aree destinate a parcheggio privato, la destinazione d'uso e il lotto di pertinenza, da registrarsi nei modi di legge, con spese ed oneri a carico del concessionario.

Art. 15

Silenzio-assenso nel rilascio della concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 2, comma 5° della L.R. 31 maggio 1994, n. 17, la domanda di concessione edilizia, si intende accolta qualora entro centoventi giorni dal ricevimento dell'istanza, non venga comunicato all'interessato il provvedimento motivato del diniego.

Il titolare della concessione edilizia, nel caso in cui maturi il silenzio-assenso, può iniziare i lavori dandone comunicazione al Sindaco - previo versamento al Comune degli oneri concessori calcolati in via provvisoria in base ad una perizia giurata del progettista o del direttore dei lavori, che verranno eventualmente conguagliati sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Prima dell'inizio dei lavori il direttore dei lavori deve inoltrare al Sindaco una perizia giurata che asseveri la conformità degli interventi da realizzare alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie nonché il rispetto delle norme di sicurezza e sanitarie e l'ammontare del contributo concessorio dovuto in base alla normativa vigente.

Con la stessa perizia il direttore dei lavori elenca i vincoli che gravano sull'immobile oggetto della concessione ed i pareri da acquisire dai rispettivi Enti che gestiscono i vincoli medesimi.

Con la stessa perizia il direttore dei lavori descrive lo stato di fatto relativo all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla legge 29 settembre 1964, n. 847.

Ai sensi dell'art. 2, comma 9°, della L.R. 31 maggio 1994, n. 17 le autorizzazioni, pareri e N.O. relativi alle opere oggetto della concessione edilizia di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale devono essere resi nei termini previsti dai relativi ordinamenti ed in ogni caso, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 2 della L.R. 30 aprile 1991, n. 10.

I termini decorrono indipendentemente l'uno dall'altro.

Nel caso di applicazione del silenzio-assenso, gli uffici e gli organi del Comune devono ugualmente completare l'esame delle domande di concessione edilizia entro trenta giorni dalla comunicazione dell'inizio dei lavori. Qualora venga accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio della concessione assentita con il silenzio-assenso, il Dirigente provvede all'annullamento o revoca della concessione assentita con il silenzio - assenso e compie gli atti necessari a far valere le eventuali responsabilità penali, civili, amministrative e disciplinari di quanti abbiano concorso a determinare l'applicazione delle richiamate disposizioni.

Art. 16

Contributi per il rilascio della concessione edilizia

Ai sensi dell'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla corresponsione di contributo commisurato:

- a. - all'incidenza degli oneri di urbanizzazione da determinarsi con i criteri dell'art. 5 della stessa legge;

b.- al costo di costruzione da determinarsi con i criteri dell'art. 6 della ripetuta legge 28 gennaio 1977, n. 10 e con le indicazioni del D.M. 10 maggio 1977.

Il pagamento degli oneri sopra indicati potrà avvenire anche rateizzato con modalità fissate dal Consiglio Comunale. Non sarà comunque rilasciato il certificato di abitabilità e/o di agibilità e saranno diffidati gli enti erogatori di servizi dal procedere agli allacci della nuova costruzione alle loro reti fintantoché non risultino acquisite alle Casse comunali tutte le somme dovute dal concessionario.

Art. 17

Titolarità, durata, decadenza e proroga della Concessione

La Concessione edilizia è sempre concessa con riserva dei diritti dei terzi ed è condizionata alla piena osservanza di tutte le norme legislative e dei regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La Concessione edilizia è valida esclusivamente per l'immobile per il quale è rilasciata e ne è titolare il proprietario o persona o ente che ne abbia titolo.

In caso di trasferimento dell'immobile, gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a volturare la concessione edilizia alla nuova ditta proprietaria fermo restando il periodo di validità della concessione.

Nella concessione saranno indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori non potrà essere superiore ad un anno, alla scadenza del quale, se le opere non risultano iniziate, la relativa concessione, è automaticamente decaduta. L'inizio dei lavori sarà comunicato dal concessionario e dal Direttore dei Lavori.

La concessione edilizia decade, altresì, quando:

- risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito senza che ne sia stata data la prescritta comunicazione al Sindaco;
- la concessione risulti ottenuta in base a disegni di progetto alterati, non rispondenti al vero o non riflettenti l'effettivo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;
- il titolare della concessione contravvenga a disposizioni generali o speciali di legge o di regolamento o alle condizioni inserite nella concessione o esegua varianti al progetto approvato senza averne ottenuta la nuova concessione.

Il termine per l'ultimazione dei lavori, entro il quale l'opera deve essere agibile o abitabile, non potrà essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Un periodo più lungo per l'ultimazione, dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

Qualora i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardarli durante l'esecuzione, lo stesso concessionario potrà avanzare, entro il periodo di validità della concessione, istanza tendente ad ottenere la proroga del termine di ultimazione.

Il Dirigente, sentito il parere della Commissione edilizia, con suo provvedimento motivato concederà la proroga per un periodo non maggiore di un ulteriore anno dalla data di rilascio.

L'istanza per la proroga del termine dei lavori sarà presa in considerazione anche senza il rinnovo della documentazione per il rilascio della concessione

edilizia ed il suo accoglimento non darà luogo per il concessionario a nuovi oneri per gli effetti prodotti dai successivi articoli. Qualora i lavori non siano stati ultimati entro il termine stabilito, lo stesso concessionario potrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la parte non ultimata. L'istanza sarà presa in considerazione sulla base della documentazione presentata per il rilascio della concessione originaria e darà luogo ad una nuova concessione con termine di ultimazione dei lavori non maggiore di tre anni dalla data di rilascio, per la parte di opere non ultimate.

Il rilascio della nuova concessione darà luogo, per la parte non ultimata, al pagamento degli oneri determinati ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10,

Art. 18

Richiesta di concessione edilizia in variante

I lavori per i quali è stata rilasciata la concessione edilizia dovranno essere eseguiti conformemente al progetto presentato a corredo della richiesta ed alle eventuali prescrizioni riportate nella stessa concessione.

Nel caso si intendesse apportare varianti al progetto approvato relativamente alla struttura, alla distribuzione e destinazione dei locali o ai prospetti degli edifici, deve essere richiesta apposita concessione edilizia in variante entro i termini e modi di legge.

La richiesta di tale concessione deve essere corredata dal progetto di variante, redatto con le modalità indicate nel precedente articolo 14.

Si intende per variante qualsiasi opera che varia la superficie del lotto, il volume complessivo dell'edificio, di questi ne modifica l'ubicazione all'interno del sedime indicato per la realizzazione dell'opera, la struttura portante, la distribuzione e la destinazione d'uso dei locali, l'estetica e la destinazione d'uso delle pertinenze.

Le opere in variante non potranno comunque essere eseguite prima del rilascio della concessione anche se abbiano già conseguito il parere favorevole della Commissione edilizia.

Art. 19

Responsabilità

Il proprietario titolare della concessione, il progettista, il direttore dei lavori, il titolare dell'impresa costruttrice, sono tutti responsabili - nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di propria competenza - dell'osservanza delle norme generali di legge o di regolamenti e delle modalità di esecuzione prescritti nella concessione edilizia.

Art. 20

Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Chiunque intende richiedere l'autorizzazione per gli interventi di cui al precedente articolo 7 deve presentare al Sindaco domanda in carta bollata sottoscritta dal richiedente con l'indicazione del proprio indirizzo. Nella domanda devono risultare:

1. l'impegno di osservare le norme del presente regolamento edilizio e delle leggi vigenti;

2. l'elezione del domicilio nel Comune da parte dei richiedenti.

A corredo della domanda deve essere allegata di norma la seguente documentazione:

1. Planimetria o pianta quotata dell'area o dell'immobile con l'individuazione dell'opera oggetto della richiesta di autorizzazione in scala opportuna per una chiara interpretazione;
2. almeno una sezione verticale quotata secondo, la linea di maggiore importanza o di massima pendenza;
3. relazione illustrativa dettagliata con la descrizione dell'opera da eseguire o da installare e degli eventuali allacciamenti (rete idrica, elettrica, telefonica) e scarichi (acque meteoriche, nere, ecc.) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici quali vie e piazze.

La domanda di autorizzazione si intende favorevolmente accolta qualora il Dirigente non si pronunci nel termine di sessanta giorni dalla presentazione della stessa.

Art. 21

Comunicazione

Le opere di cui al precedente articolo 8 sono soggette ad una comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica con la descrizione, delle opere da realizzare, la dichiarazione che le stesse sono conformi alle vigenti norme igienico - sanitarie e non compromettono la stabilità del fabbricato.

Art. 22

Cambio di destinazione d'uso degli immobili

Nei casi previsti dalle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale relative alle specifiche zone omogenee delimitate dallo stesso, è consentita la variazione della destinazione d'uso degli immobili purché detta variazione sia compatibile con i caratteri della zona territoriale omogenea in cui ricade l'immobile medesimo.

La variazione della destinazione d'uso - ove consentita - è autorizzata dal Dirigente, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37, previo parere dell'Ufficio Tecnico del Comune e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto, e previo atto di vincolo della nuova destinazione d'uso.

Non è consentita, nelle zone territoriali omogenee distinte con il simbolo grafico "D", la variazione d'uso a scopi residenziali degli immobili destinati a scopi industriali ed artigianali.

Art. 22 bis

Norme introdotte con la L.R. 2/2002

Nel presente Regolamento si considerano introdotte le disposizioni agevolative ed alternative in materia di attività edilizia introdotte nella regione siciliana con l'articolo 14 della L.R. 2/2002.

CAP. III

PIANI ESECUTIVI

Art. 23

Lottizzazione di aree

I piani di lottizzazione devono essere redatti nel rispetto delle prescrizioni, di cui alla Legge Regionale 27/12/1978, n. 71 e delle norme contenute nella circolare dell'Assessorato del Territorio e dell'Ambiente n. 2/79 del 3/12/1979 e della L.R. 30.04.91 n° 15.

La delimitazione dell'area da lottizzare deve essere preventivamente sottoposta al Consiglio Comunale, il quale delibera sentito il parere della Commissione comunale edilizia.

L'autorizzazione di lottizzare viene rilasciata dal Comune nel rispetto del procedimento prescritto e della circolare del Territorio e dell'Ambiente n. 2/79 del 3/2/79.

Il progetto del piano di lottizzazione determina i limiti degli isolati, o aliquota di essi, e provvede all'identificazione delle aree ai sensi delle leggi vigenti.

L'esecuzione dei piani di lottizzazione di iniziativa privata è a totale carico dei proprietari proponenti.

È facoltà del Comune, in sede di esame dei piani di lottizzazione presentati per l'approvazione, coordinare detti piani tra loro ovvero coordinare i nuovi piani proposti con altri piani già approvati.

I piani di lottizzazione devono essere presentati al Sindaco da parte dei proprietari delle aree interessate ai piani stessi. I firmatari di tali piani sono responsabili nei confronti di tutti gli aventi diritto al suolo oggetto del piano.

I piani di lottizzazione devono essere redatti da professionisti laureati ed abilitati e sono costituiti dagli elaborati necessari per indicare i contenuti alle lettere a), b), c), d), e g) dell'art. 9 della L.R. 71/78:

- a) stralcio della planimetria dello strumento urbanistico operante, interessante la zona che si propone di lottizzare;
- b) planimetria in scala non inferiore ad 1:2000, con le principali quote plano-altimetriche dello stato attuale; in essa devono essere indicati gli edifici esistenti con la relativa volumetria, le alberature di alto fusto, i confini precisi dei lotti con l'indicazione dei relativi proprietari, la delimitazione degli isolati contigui a quello (e quelli) oggetto del piano;
- c) planimetria in scala non inferiore ad 1:2000, con l'indicazione delle sagome degli edifici da costruire, la sistemazione di quelli eventualmente da conservare, la precisa volumetria di essi, i nuovi confini dei lotti, le nuove destinazioni dei vari elementi, i lotti quotati e il calcolo delle aree, le sagome dei fabbricati quotati, evidenziando i distacchi dai confini, dalle strade e tra i fabbricati;
- d) grafici con profili regolatori che fissino chiaramente la volumetria di tutti gli edifici in scala 1:500 ;
- e) elenco dei proprietari interessati alla sistemazione e relativa planimetria catastale;
- f) eventuali grafici ed elenchi relativi alla nuova attribuzione delle aree ai nuovi proprietari;
- g) schema di convenzione fra gli interessati, ove sia necessario;
- h) planimetria con l'individuazione dei vincoli paesaggistici monumentali, archeologici, sismici, idrogeologici, ecc. che gravano sull'area oggetto della

richiesta;

- i) studio geologico corredato di tutti gli elaborati previsti dalla Circolare dell'Assessorato regionale Territorio ed ambiente n° 2222 del 31/1/1995, che faranno anche esplicito riferimento alle prescrizioni generali e particolari per il territorio e per le singole situazioni di pericolosità individuate nella relazione geologica allegata al PRG.

Lo studio geologico sarà altresì corredato da indagini e prove finalizzate alla caratterizzazione geotecnica e sismoelastica dei litotipi affioranti nell'area oggetto dell'intervento, nonché allo studio di dettaglio di eventuali problematiche geologiche presenti e/o riscontrate nell'intorno studiato.

Sono a carico dei proprietari gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria relative alla lottizzazione e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. La quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni.

Chiunque esegua opere di urbanizzazione del terreno deve previamente ottenere il rilascio di apposita concessione edilizia.

Art. 24

Piani di lottizzazione e Piani Particolareggiati. Rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi

Per gli insediamenti residenziali, nell'ambito dei piani di lottizzazione e dei piani particolareggiati, i rapporti massimi di cui all'art. 17 - penultimo comma - della Legge n. 765 del 1967 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante, insediato o da insediare, la dotazione minima di mq. 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie, secondo le prescrizioni del PRG.

Di tale dotazione minima, mq. 2 devono essere destinati ad attrezzature di interesse comune, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative per pubblici servizi.

In sede di individuazione degli spazi pubblici possono essere accorpati gli spazi relativi ad attrezzature collettive, scuole e verde pubblico, secondo le necessità dell'Amministrazione.

Il piano di lottizzazione dovrà essere attuato, secondo le modalità ed i programmi di intervento previsti, entro il termine massimo di 10 anni dalla data della notifica al proprietario. Trascorso inutilmente tale tempo, il proprietario sarà considerato rinunciatario e l'Amministrazione potrà stabilire una diversa destinazione dell'area.

24.1 Modalità di esecuzione

Il piano potrà attuarsi esclusivamente per l'intero comparto mediante la compartecipazione di tutti i proprietari singoli o, eventualmente, riuniti in consorzio.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione relative al singolo lotto, nonché alla consegna delle stesse, previa cessione delle aree su cui sorgono.

24.2 Opere di urbanizzazione primaria

Le opere di urbanizzazione primaria da realizzare nel comparto interessato sono le seguenti: strade residenziali, rete fognaria per acque bianche e nere, rete di distribuzione dell'acqua potabile, punti luce pubblici, cavidotti per reti ENEL,

SIP, gas, parcheggi e verde elementare.

L'attuazione di dette opere dovrà avvenire in base ai progetti esecutivi predisposti dai proprietari ed approvati dal Comune in conformità alle modalità tecniche prescritte dall'Amministrazione nonché secondo il tracciato, le dimensioni e le caratteristiche tecniche degli elaborati del piano, contestualmente alla presentazione della domanda di concessione ad edificare.

La realizzazione dovrà avvenire in ogni caso in modo tale da assicurare, nel corso dell'edificazione, tutti i servizi agli edifici costruiti. Tale obbligo sussiste anche nel caso che le opere primarie siano realizzate direttamente dal Comune.

L'onere finanziario (e le relative garanzie) per l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è ripartito di norma tra i proprietari sulla base dei valori percentuali di conferimento attribuiti dal piano alle singole particelle catastali comprese nel piano; ogni proprietario dovrà peraltro mettere a disposizione l'intera area di sua proprietà interessata dal tracciato delle opere di urbanizzazione primaria.

I lavori verranno eseguiti sotto la vigilanza dell'Ufficio tecnico comunale, Settore Urbanistica, a cui viene demandato il collaudo delle opere, che dovrà essere effettuato entro tre mesi dalla ultimazione opere stesse.

24.3 Opere di urbanizzazione secondaria

I proprietari interessati, ai fini del soddisfacimento della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria inerenti la lottizzazione, dovranno pagare una somma determinata in base agli oneri di urbanizzazione secondaria approvati con la deliberazione consiliare di cui all'art. 4, 1° comma della Legge 28/01/1977, n. 10, vigente al momento della presentazione della domanda di concessione, e dovrà essere versata al momento del rilascio di ogni singola concessione edilizia in proporzione alla volumetria massima prevista dal progetto.

24.4 Cessione aree per standards urbanistici

I proprietari interessati dovranno cedere al Comune a titolo di standard le aree relative entro i 10 anni previsti, e comunque prima del rilascio della Concessione Edilizia per le singole costruzioni.

Nel caso di realizzazione di opere pubbliche, l'Amministrazione può richiedere la cessione anticipata o la disponibilità delle aree per l'urbanizzazione secondaria, fermo restando il diritto del proprietario interessato al rilascio della Concessione Edilizia relativa al lotto di proprietà, appena si constata la sola esistenza delle opere di urbanizzazione primaria rete idrica, viaria e fognature.

Art. 25

Vincolo di non edificazione

La costruzione di uno o più edifici aventi complessivamente la cubatura prevista nello strumento urbanistico operante per la zona di terreno su cui essi parzialmente insistono, computata ai sensi del presente regolamento, esclude che possa addivenirsi ad ulteriori costruzioni sulle aree eventualmente rimaste scoperte od alla sopraelevazione degli edifici costruiti.

Il divieto di ulteriore edificazione per gli edifici privati è sancito mediante atto con il Comune da trasciversi nei registri immobiliari; soltanto dopo tale adempimento può essere disposto il rilascio della concessione.

Qualora leggi, regolamenti e disposizioni successive dovessero consentire una maggiore densità, il privato proprietario potrà avvalersi di tali disposizioni.

CAP. IV

ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 26

Comunicazione dell'inizio dei lavori

Prima di dar corso all'inizio dei lavori, il titolare della concessione o dell'autorizzazione e/o il Direttore dei Lavori, dovranno provvedere a comunicare la data di inizio indicando contestualmente:

- a) il nominativo del professionista incaricato della Direzione dei Lavori qualora non fosse più quello indicato nella domanda di concessione e sempre secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti leggi;
- b) il nominativo dell'assuntore dei lavori qualora non fosse più quello indicato nella domanda di concessione o fornendo la dichiarazione che i lavori saranno eseguiti in economia.

Alla comunicazione dovrà essere allegata relazione geotecnica sulle indagini eseguite con i contenuti prescritti nello studio geologico facente parte del PRG per le singole aree, conforme al punto B5 del D.M. LL.PP. 11/3/1988 e congruenti con la relazione geologica allegata alla richiesta di concessione edilizia. Tale documento dovrà essere sottoscritto congiuntamente dal progettista e dal geologo incaricati e abilitati a termini di legge.

Nella relazione geotecnica dovranno essere sviluppati i seguenti elementi:

- a) conferma, completamento o eventuale rettifica delle diagnosi geologiche e delle indicazioni fornite nella fase precedente con la relazione geologica di fattibilità;
- b) caratterizzazione geotecnica e sismoelastica del suolo e del sottosuolo relativi al sito interessato dal progetto, eventualmente estesi ad un adeguato intorno in funzione delle peculiarità geologiche e dell'incidenza dell'intervento. Per interventi di edilizia pubblica e privata ad alta sensibilità o con rilevante incidenza sul terreno di fondazione, è richiesto anche il calcolo della risposta sismica locale effettuata conformemente a quanto riportato nello studio geologico facente parte del PRG. Per l'edilizia privata a non rilevante incidenza sul terreno di fondazione od a bassa sensibilità si procederà alla valutazione della risposta sismica locale con criteri di similitudine basati sui calcoli di cui sopra condotti in situazioni meccanicoelastiche comparabili

Art. 27

Inizio dei lavori

Il tracciamento e le quote di tutte le nuove costruzioni dovranno attenersi agli allineamenti ed ai capisaldi altimetrici che, entro 15 giorni dalla richiesta, saranno indicati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima della costruzione, in apposito provvedimento scritto.

L'inizio dei lavori è comunque subordinato:

- a) all'avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086;

b) al rilascio dell'autorizzazione dell'Ufficio del Genio Civile ai sensi dell'art. 18 della legge 2 febbraio 1974, n. 64.

Qualora nella fase esecutiva emergano problematiche geologiche non previste in fase progettuale che richiedano soluzioni tecniche diverse da quelle programmate, dovrà essere presentata all'Ufficio comunale competente una relazione geotecnica e/o geologica in corso d'opera, che illustri quanto emerso e le nuove soluzioni adottate.

Art. 28

Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati dalle norme dettate dalle vigenti leggi e dal presente Regolamento edilizio, o a quelle indicate nell'autorizzazione a costruire, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione, sarà assicurata dal controllo esercitato dal Comune a mezzo dei suoi funzionari e agenti.

A tale scopo la concessione e i disegni allegati, o loro copia conforme, dovranno essere tenuti a disposizione dei suddetti funzionari sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa, il proprietario o l'intestatario della concessione, dovrà predisporre, a propria cura e spese, i provvedimenti necessari ad assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica incolumità, l'igiene ed il decoro dandone comunicazione scritta, entro 48 ore, all'Amministrazione comunale.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi opera di controllo.

Art. 29

Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo, ove ne ricorrano i presupposti, il rilascio della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, n. 425 (G.U. n. 152 dell'1.7.94) e dell'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17.

Il Sindaco fisserà il giorno e l'ora della visita e ne darà comunicazione scritta al proprietario, che ha il diritto di intervenire o di farsi rappresentare.

Constatata l'osservanza di tutte le norme igieniche ed edilizie ed in particolare di quelle contenute nel presente Regolamento, nelle leggi sanitarie e nella concessione di costruzione e visti:

- a) il certificato di conformità richiesto ai sensi dello stesso art. 8 della citata legge 1086/71 e rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile;
- b) il certificato di collaudo, prescritto dall'art. 7 della citata legge 1086/71 munito dell'attestazione, rilasciata da parte dell'Ufficio del Genio Civile, dell'avvenuto deposito;
- c) certificato di collaudo eseguito da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, se necessario;
- d) la dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;

- e) la dichiarazione giurata del direttore dei lavori che certifica, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
- f) certificato di collaudo degli impianti tecnologici;
- g) la regolarità dei versamenti alla Tesoreria Comunale riguardanti gli oneri concessori di cui alla legge 28 gennaio 1977, n. 10;
- h) eventuale autorizzazione di attivazione dello scarico dei reflui;
- i) ricevuta comprovante l'avvenuto conferimento dei materiali di rifiuto provenienti da demolizioni alla discarica di inerti regolarmente autorizzata;
- l) la relazione geologica e geotecnica di fine lavori, a firma congiunta del geologo, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori incaricati, contenente: le ulteriori risultanze di carattere geologico e geognostico nonché una sintesi degli elementi geologici e geologico-tecnici rilevati e acquisiti durante la fase esecutiva delle opere; una essenziale documentazione fotografica commentata e quotata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali, ecc.), completa di planimetria riportante l'ubicazione dei punti di vista delle singole foto; l'attestazione della corretta esecuzione degli interventi sul suolo e nel sottosuolo a garanzia della stabilità delle opere realizzate e di quelle preesistenti, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico, dell'assetto idrogeologico ed idraulico della zona di intervento, anche secondo le prescrizioni riportate nello studio geologico facente parte del PRG.

Il Sindaco rilascerà il certificato di abitabilità o di agibilità entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda.

In caso di silenzio del Sindaco, trascorsi sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda, il certificato di abitabilità o di agibilità, si intende rilasciato, fatte salve le ulteriori adempienze comunali relative alle leggi in materia.

In applicazione del silenzio assenso, accertata la mancanza dei requisiti per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità, il Sindaco provvede alle sanzioni previste dall'art. 3 della L.R. 31 maggio 1994, n. 17.

La dichiarazione di abitabilità o di agibilità decade in seguito ad eventuali trasformazioni dell'edificio o a cambiamenti d'uso, eseguiti successivamente all'ottenimento della dichiarazione stessa.

Art. 30

Allaccio alla rete idrica comunale

Alla domanda di allaccio alla rete idrica comunale della rete interna di un edificio dovranno essere allegati:

- a) il bollettino di versamento alla Tesoreria Comunale dei diritti, della cauzione e del deposito per spese di allaccio;
- b) l'Autorizzazione allo scarico nella fognatura comunale, se la zona ne è servita;
- c) il certificato di abitabilità o di agibilità.

TITOLO 2 DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. I EDIFICAZIONE LUNGO LE STRADE

Art. 31

Definizione e classificazione delle strade

Si definisce strada l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali, ai sensi del nuovo Codice della Strada. Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A. Autostrade
- B. Strade extraurbane principali
- C. Strade extraurbane secondarie
- D. Strade urbane di scorrimento
- E. Strade urbane di quartiere
- F. Strade locali.

Le caratteristiche minime che debbono avere le suddette strade sono normate dall'art. 2 del D. Leg.vo 30 aprile 1992, n. 285. Per la costruzione e la tutela delle strade si applicano le nuove norme di cui al Tit. 2°, Capo 1° del citato D. Leg.vo 285/92.

Art. 32

Atti vietati

Su tutte le strade e loro pertinenze è vietato:

- a) danneggiare in qualsiasi modo le opere, le piantagioni e gli impianti che ad esse appartengono, alterarne la forma ed invadere od occupare la piattaforma e le pertinenze o creare comunque stati di pericolo per la circolazione;
- b) danneggiare, spostare, rimuovere o imbrattare la segnaletica stradale, ed ogni altro manufatto ad essa attinente;
- c) impedire il libero deflusso delle acque nei fossi laterali e nelle relative opere di raccolta e di scarico;
- d) impedire il libero deflusso delle acque che si scaricano sui terreni sottostanti;
- e) far circolare bestiame;
- f) gettare o depositare rifiuti, o materie di qualsiasi specie, insudiciare ed imbrattare, comunque, la strada e le sue pertinenze;
- g) apportare o spargere fango e detriti a mezzo delle ruote dei veicoli provenienti da accessi e diramazioni;
- h) scaricare nei fossi e nelle cunette, senza regolare concessione, materiali o cose di qualsiasi genere o incanalare in essi acqua di qualunque natura;
- i) gettare dai veicoli in movimento qualsiasi cosa.

La violazione dei suddetti divieti è soggetta alle sanzioni previste dal nuovo Codice della Strada.

Art. 33

Fasce di rispetto stradale

Fuori dal centro abitato e nel centro abitato l'utilizzazione delle aree limitrofe alle sedi stradali è soggetta alle limitazioni previste dagli artt. 16, 17, 18,19, 20, 21, 24, 29, 30 e 31 del citato D. Leg.vo 285/92.

Art. 34

Fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato in relazione all'edificazione

Fuori dal centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml 60 per le strade di tipo A - Autostrade;
- b) ml 40 per le strade di tipo B - Strade extraurbane principali;
- c) ml 30 per le strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie;
- d) ml 20 per le strade di tipo F - Strade locali, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'art. 3, comma 5°, del Codice della Strada;
- e) ml 10 per le strade vicinali di tipo F.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento urbanistico sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- a) ml 30 per le strade di tipo A - Autostrade;
- b) ml 20 per le strade di tipo B - Strade extraurbane principali;
- c) ml 10 per le strade di tipo C - Strade extraurbane secondarie.

Fuori dal centro abitato, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta laterali alle strade, di qualsiasi natura e consistenza essi siano, non possono essere inferiori a:

- a) ml 5 per le strade di tipo A e B
- b) ml 3 per le strade di tipo C e F.

Fuori dal centro abitato la fascia di rispetto nelle curve è soggetta alle limitazioni di cui al D.P.R. 16 dicembre 1992. n. 495.

Art. 35

Fasce di rispetto dentro il centro abitato in relazione all'edificazione

Le distanze dal confine stradale all'interno del centro abitato da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade restano quelle previste dalle norme tecniche di attuazione

TITOLO 3 DISCIPLINA DELLA EDIFICAZIONE

CAP. I PRESCRIZIONI IGIENICO-EDILIZIE

Art. 36 Salubrità del terreno

È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano stati utilizzati come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente.

Se il terreno oggetto di edificazione è umido o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali deve essere operato un sufficiente drenaggio. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature sovrastanti

Art. 37 Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

Nel caso di locali classificati come nel citato successivo articolo 67, in "A1", "A2" e "S1" è sufficiente che il piano di calpestio poggi su vespaio aerato dello spessore minimo di cm 30, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno circostante a sistemazione avvenuta.

In entrambi i casi, qualora i suddetti locali risultino anche parzialmente al di sotto della quota del terreno circostante a sistemazione avvenuta, deve essere prevista una sufficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Comunque il solaio deve essere posto ad un livello superiore del livello della falda freatica e del livello di massima piena della fognatura di scarico, risultando ciò dagli elaborati di progetto richiesti presentati unitamente all'istanza di concessione o di autorizzazione.

Il Comune può concedere porzioni di terreno pubblico per la creazione di intercapedini riservandosi la facoltà d'uso per il passaggio di tubazioni, cavi od altro e purché dette intercapedini siano lasciate libere. Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alla ruota di un automezzo ed avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni, per le carrozzine dei bambini e per le persone con ridotte, o impedito, capacità motorie.

Per le altre caratteristiche delle intercapedini si rinvia al successivo articolo 62. Tutte le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile.

In caso di copertura piana di una costruzione o di parte di essa, la copertura medesima deve essere impermeabilizzata mediante stratificazioni impermeabili continue secondo le più moderne tecnologie.

Art. 38

Isolamento termico

Tutte le costruzioni e loro porzioni classificate in "A1", "A2" ed "S1" dal successivo articolo 67, devono rispettare la legislazione vigente in materia di contenimento sui consumi energetici.

I relativi elaborati progettuali, atti a dimostrare, laddove occorra, la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico a quanto previsto dalle norme - sia nel caso di nuove costruzioni che nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti - devono essere depositati presso il competente ufficio comunale prima del rilascio della concessione edilizia.

Nel caso di varianti e/o modifiche al progetto originale, il concessionario deve depositare la documentazione relativa alla variante contestualmente alla presentazione, del progetto di variante, completa delle indicazioni atte a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono rispettate le norme.

Art. 39

Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati dal successivo articolo 67 in "A1", "A2", "S1" ed "S2" devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento fonico.

I materiali utilizzati per la costruzione e la loro messa in opera devono garantire un'adeguata protezione acustica ai locali di cui sopra per quanto concerne i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, da rumori e suoni aerei provenienti da locali o spazi attigui destinati a servizi comuni, dal traffico veicolare facendo riferimento alle disposizioni legislative o agli standard consigliati dal Ministero dei LL.PP. o da altri qualificati organi pubblici.

Art. 40

Modalità di scarico delle acque

Il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuove edificazioni o trasformazioni d'uso di aree pubbliche e private è subordinato all'individuazione di interventi atti a limitare l'impermeabilizzazione superficiale e controllarne gli effetti.

Per il deflusso delle acque meteoriche deve essere prevista apposita rete di tubazioni totalmente indipendente.

Ogni fabbricato dovrà essere dotato di idonea vasca interrata per la raccolta delle acque meteoriche opportunamente dimensionata, provvista di tubazione per soprappieno; tali acque dovranno essere utilizzate per l'irrigazione del verde privato e/o per la prevenzione incendi.

In ogni caso la realizzazione di interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo complessivamente superiori a 200 mq deve garantire il mantenimento di una superficie sistemata a terreno naturale pari ad almeno il 20% della superficie del lotto, ovvero dotata di opere di regolazione e smaltimento delle acque atte a rallentarne lo smaltimento. Il diretto convogliamento delle acque

piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere verificato previa adeguata stima idrologica.

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque in idonee reti di regolazione e drenaggio.

Il dimensionamento dei sistemi di compensazione delle portate andrà effettuato sulla scorta della stima delle portate delle acque raccolte dai sistemi di regimazione delle acque superficiali e dalle reti di drenaggio del nuovo insediamento, tenendo a riferimento i dati pluviometrici delle precipitazioni brevi ed intense reperibili presso Enti e/o Istituti che effettuano raccolte sistematiche dei valori di precipitazione, nonché le considerazioni espresse nello studio geologico facente parte del PRG. Qualora i dati pluviometrici non siano disponibili o ritenuti insufficienti per stime adeguate, i dimensionamenti andranno eseguiti in modo che risulti ritardata di 30 minuti e smaltita una precipitazione di intensità pari a 100 mm in 30 minuti, uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante della rete di smaltimento.

Di regola i contributi di afflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino idrografico di naturale competenza.

Per il deflusso delle acque nere e luride deve essere prevista la realizzazione di una rete di tubazioni autonoma, opportunamente dimensionata.

Per le acque inquinanti vale quanto disposto dalle vigenti norme legislative e dei relativi regolamenti.

In mancanza di rete fognante, lo smaltimento dei liquami provenienti dall'interno degli edifici deve avvenire mediante la costruzione, a cura e spese del concessionario, di apposito impianto con l'osservanza dei criteri, metodi e norme tecniche stabilite al riguardo dalle norme vigenti (L.R. 27/86). La scelta ed il dimensionamento del sistema di smaltimento dei reflui con recapito sul suolo devono essere i più idonei alle caratteristiche geologiche ed idrogeologiche locali, e soprattutto di permeabilità dei terreni presenti nell'area previa sua determinazione in situ risultante da apposito studio idrogeologico.

L'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature è obbligatorio per le zone servite e deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 41

Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati dal successivo articolo 67 in "A1", "A2" ed "S1" deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da pozzo privato.

In tal caso, la potabilità deve essere certificata dal Laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere autorizzato dall'Ufficiale sanitario.

L'impianto idrico deve essere progettato in modo da garantire un'adeguata e proporzionata distribuzione dell'acqua in ragione del numero dei locali di cui al primo comma del presente articolo e del numero degli utenti, secondo le disposizioni legislative vigenti.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile all'interno dell'edificio devono essere costruiti a regola d'arte; nel caso di locali posti ad altezza tale che non possa essere garantita una regolare erogazione, si dovrà provvedere con apposito apparecchio di sollevamento.

Art. 42

Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga i locali classificati dal successivo articolo 67 deve essere dotata di impianto elettrico realizzato secondo quanto stabilito dalla legislazione e regolamenti vigenti.

In particolare tutte le unità immobiliari adibite ad abitazioni devono essere dotate di dispositivi di sicurezza in grado di salvaguardare l'incolumità degli utenti, in applicazione della normativa vigente in materia

Art. 43

Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati nel successivo articolo 67 in "A1" e destinati a cucine devono essere dotati di tubazioni di sfogo opportunamente dimensionate e con scarico verso l'esterno.

Tutti i locali classificati dal citato articolo 67 in "S1" sprovvisti di apertura all'esterno devono essere dotati di impianto di aspirazione forzata. In detti locali è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene ed alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti.

Art. 44

Impianti speciali

Nel caso di adozione di impianti di aerazione, oppure di aria condizionata, la cui assistenza deve essere comunque affidata a ditte specializzate, l'Amministrazione comunale, su parere dell'Ufficiale sanitario, può, caso per caso, stabilire prescrizioni diverse dalle precedenti.

Alla domanda di concessione edilizia deve essere allegato uno schema dell'impianto; prima dell'effettivo rilascio della concessione deve essere invece presentato il progetto esecutivo dettagliato dell'impianto unitamente ad una relazione illustrativa delle caratteristiche tecniche dello stesso, firmato da un tecnico abilitato.

Art. 45

Impianti per le lavorazioni insalubri

Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri secondo la legislazione vigente, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico ad insediamenti industriali ed artigianali, o in quelle in cui le attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti lontani dalle abitazioni.

CAP. II

PRESCRIZIONI ANTINCENDIO

Art. 46

Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a ml 24

Ai fini della prevenzione degli incendi, nei fabbricati di altezza inferiore a ml 24, devono essere rispettate le seguenti condizioni:

1. le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi accessi e disimpegni non devono avere alcuna comunicazione con i magazzini, depositi, negozi, laboratori e comunque con locali non destinati esclusivamente ad abitazioni ed uffici;
2. le rampe delle scale ed i pianerottoli devono avere strutture portanti realizzate con materiali resistenti al fuoco ed all'urto. La larghezza minima delle rampe e dei pianerottoli delle scale che disimpegnano più di una unità immobiliare non può essere inferiore a ml 1,10 salvo che norme specifiche richiedano dimensioni maggiori. Tale larghezza, se il fabbricato non è servito da ascensore, deve essere aumentata di cm 10 ogni due piani serviti oltre agli ultimi due;
3. ogni scala può servire al massimo una superficie coperta non maggiore a mq 400;
4. le parti delle gabbie delle scale e degli ascensori devono avere uno spessore minimo di cm 18 se in muratura di mattoni pieni e di cm 15 se in cemento armato;
5. scale ed ascensori possono arrivare alle cantine solo attraverso zone scoperte o disimpegni provvisti di porta metallica e con superficie di aerazione diretta dall'esterno, non inferiore mq 0,50;
6. tutti gli insediamenti le cui unità abitative presentano i prospetti provvisti di vani non raggiungibili con autoscala aerea ovvero presentano gli androni delle scale e del cortile non direttamente accessibili dalla pubblica via e condizionati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono serviti da scale a prova di fumo, devono essere raggiungibili tramite un passaggio carrabile, idoneo al transito degli automezzi di soccorso dei VV.FF., delle dimensioni minime in larghezza ed altezza di ml. 4,00.

Art. 47

Centrali termiche

A.- Centrale termica a combustibile liquido:

1. le strutture dei locali devono avere le caratteristiche di resistenza al fuoco previste dalle vigenti disposizioni in materia;
2. il canale da fumo ed il camino, nonché la camera di raccolta - che, per caratteristiche costruttive, dimensionamento, ecc. devono risultare conformi a quanto richiesto dalle norme del regolamento antismog - non possono essere ubicati all'interno di locali autorimessa, magazzini, ecc.;
3. la separazione da detti locali (ferma restando l'osservanza delle norme previste dal regolamento antismog) deve essere realizzata con strutture in cemento armato prive di aperture;
4. nella realizzazione degli impianti (caldaia, serbatoio, canale da fumo, camera di raccolta, ecc.) devono essere osservate tutte le norme prescritte dalla legislazione vigente;

5. qualora il deposito di olio combustibile o di gasolio superi i 25 mc. deve essere richiesto alla Prefettura il relativo decreto per l'autorizzazione all'esercizio del deposito stesso.

B.- Centrale termica a gas di rete:

1. le aperture di aerazione del locale caldaia devono risultare di superficie non inferiore a quella indicata nei dati caratteristici dell'impianto termico e comunque non inferiore a mq 0,50;
2. le strutture dei locali e dei relativi impianti devono essere realizzate con le caratteristiche previste dalle vigenti disposizioni;
3. il misuratore di gas deve essere installato all'esterno dello stabile;
4. tutti i materiali, gli apparecchi, le installazioni e gli impianti alimentati con gas combustibile devono essere realizzati in conformità alle leggi vigenti e secondo le leggi specifiche della buona tecnica per la salvaguardia della sicurezza;
5. il locale dell'impianto termico non deve essere sottostante ad autorimesse, scuole, caserme, sale di riunione o, comunque, locali destinati a collettività.

Art. 48

Autorimesse

Le autorimesse ad uso privato con numero di autoveicoli non superiore a 9, al fini delle norme di prevenzione incendio, devono rispettare le seguenti precauzioni:

- * le eventuali comunicazioni con i locali dell'edificio a diversa destinazione devono essere protette con porta resistente al fuoco almeno 30°C con chiusura automatica;
- * la superficie di aerazione naturale deve essere non inferiore a 1/30 della superficie in pianta;
- * l'altezza del locale deve essere non inferiore a 2 metri;
- * le strutture orizzontali e verticali devono avere una resistenza al fuoco non inferiore a 60°C, nel caso di autorimesse del tipo misto, e cioè situate nel corpo di edifici destinati anche ad altri usi ed essere incombustibili e di classe I di reazione al fuoco se del tipo isolato.

L'indicazione, circa il numero massimo di autoveicoli che si intendono ricoverare deve risultare da apposita dichiarazione rilasciata sotto la responsabilità del titolare del diritto all'uso del locale, al quale compete l'osservanza delle norme precedenti.

Per le autorimesse del tipo diverso si applica la normativa specifica vigente.

Al fini della godibilità generale della struttura edilizia, l'autorimessa deve essere servita da ascensori che arrivino alla stessa quota dell'autorimessa, singola o condominiale, ovvero essere raccordata, alla quota d'arrivo dell'ascensore ove esista, con rampe pedonali aventi pendenza massima pari all'8%.

Art. 49

Nulla Osta dei Vigili del Fuoco

Il Nulla Osta dei VV.FF. è espressamente richiesto per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità nel caso di edifici di altezza superiore a mt. 24, di

costruzioni industriali o di carattere speciale (impianti ricettivi e ricreativi, attrezzature culturali, commerciali, comunitarie, ecc.).

Art. 50

Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto

Gli impianti domestici funzionanti con gas liquefatti devono soddisfare i seguenti requisiti:

- a) la bombola (o le bombole) di gas liquefatto deve essere situata all'esterno del locale di utilizzazione in vani chiusi verso l'interno, apribili ed aerati verso l'esterno;
- b) le tubazioni fisse metalliche nell'attraversamento delle murature devono essere protette con guaina pure metallica, aperta verso l'esterno, chiusa ermeticamente verso l'interno e munita di valvole d'interruzione del flusso; la tubazione flessibile di collegamento tra la tubazione fissa e l'apparecchio utilizzatore deve essere realizzata con materiale resistente all'usura ed all'azione chimica del gas liquefatto, con giunzioni - sia alla tubazione che all'apparecchio - ugualmente resistenti all'usura, atte ad evitare fughe di gas.

Art. 51

Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento

Gli impianti di riscaldamento o di condizionamento per edifici di abitazione, uffici, negozi e simili - oltre ad essere realizzati secondo le disposizioni vigenti in materia e, ove ne ricorrano le circostanze, secondo le disposizioni per i luoghi di pubblica frequenza - devono osservare le norme seguenti:

- a) il locale destinato a centrale deve essere accessibile dall'esterno mediante porta apribile verso l'esterno. Salvo i casi in cui sia assolutamente impossibile - e comunque dietro specifica autorizzazione dell'Autorità comunale - tale porta deve prospettare su spazi privati e non su spazi pubblici;
- b) è fatta raccomandazione che il rifornimento del carburante di qualsiasi genere possa avvenire in modo che l'automezzo rifornente debba sostare il più possibile fuori della sede stradale;
- c) prese ed uscite d'aria di impianti di condizionamento di qualsiasi dimensione non possono aprirsi su spazi pubblici se non al di sopra dell'altezza di ml 2,50 dal marciapiede o, ove mancante, dalla sistemazione esterna del fabbricato.

Art. 52

Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici, autorimesse, depositi di materiali infiammabili ecc., sono soggetti anche a norme e prescrizioni tecniche degli enti preposti che qui si intendono richiamate.

Lo stesso dicasi per gli edifici speciali come: sale di spettacolo, alberghi, scuole, collegi, ospedali, case di cura, impianti sportivi ed edifici o impianti comunque fruibili dalla collettività, ecc., che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAP. III

MODALITÀ DI ESECUZIONE

Art. 53

Calcolo del volume edilizio

Sono esclusi dal calcolo del volume i porticati o porzioni di essi se pubblici o d'uso pubblico o collettivo; le logge, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni, il sottotetto non abitabile che abbia altezza media non superiore a m. 2.20 nei confronti di falde con inclinazione inferiore o uguale al 35% e se destinati a pertinenza dell'appartamento sottostante (soffitta) o a servizi accessori e tecnici; le cantine interrato a servizio della residenza; i locali destinati all'installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento, di condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori); i lavatoi comuni, i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, i cavedi, le canne fumarie e di ventilazione; le autorimesse singole o collettive, nel sottosuolo, anche poste al di fuori dell'area dell'edificio.

Il volume si ricava dal prodotto della superficie coperta, calcolata come all'articolo 54, per l'altezza totale o dei singoli piani.

Art. 54

Misura della superficie coperta

Per "superficie coperta di un edificio" si intende quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali esclusi loggiati (fino alla profondità di ml. 1.50), balconi, pilastri, tettoie, sporti di gronda, porticati e tettoie.

Art. 55

Distacchi su strada

Il distacco fra costruzioni su fronte opposto di una strada pubblica deve essere osservato per metà da ciascuno dei due proprietari frontisti interessati, anche ai fini dell'applicazione dell'art. 9, punto 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Le norme sui distacchi, dei fabbricati erigendi, dai confini valgono anche quando esistano nei lotti confinanti edifici che non rispondono alle prescrizioni delle presenti norme.

Nella costruzione di stabilimenti industriali può, volta per volta, udito il parere dell'Ufficiale sanitario, essere imposto un distacco maggiore di quello stabilito per il tipo edilizio previsto nella zona tenendo conto della natura dell'attività che dovrà essere esercitata.

Art. 56

Edifici prospicienti su strade diverse

Nel caso di edifici prospicienti su due o più strade è consentita una tolleranza massima di m. 1,5, nella misura relativa all'altezza, al fine di consentire un unico piano orizzontale interessante fronti edilizi a diverso livello, sempre nel rispetto

dell'indice di fabbricazione prescritto. Per i casi in cui si possono raggiungere diverse altezze nei diversi fronti è ammesso un risvolto non maggiore di ml. 12,00 del corpo di altezza maggiore verso la fronte di altezza minore.

Art. 57 Parametri edilizi

a) - ATTREZZATURE

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e i parcheggi pubblici, devono essere riservati, in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

b) - DESTINAZIONI D'USO

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

c) - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

È il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune.

d) - SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO

Dove è stabilito questo parametro, s'intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

e) - INDICE DI COPERTURA

È il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile, si stabilisce che essa è quella determinata al precedente articolo 54. Per le costruzioni di edilizia sovvenzionata e convenzionata sono ammesse le definizioni di cui alla Delibera Giunta Regionale 2/3/1979.

f) - MISURA DELLE ALTEZZE

L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscano una soluzione architettonicamente compiuta. S'intende per parete esterna ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal marciapiede o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto, dalla linea di gronda del tetto o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai due terzi della proiezione verticale del tetto).

(I sottotetti con falde superiori al 35% e quindi computati ai fini del calcolo della cubatura, possono essere adibiti ad uso residenziale e conteggiati nei limiti dei piani consentiti per la zona.

I sottotetti con pendenza $< 0 =$ al 35% non possono essere adibiti ad uso residenziale, ma esclusivamente a locali accessori e a locali tecnici)

Quando le due linee suddette non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà però superare del 20%, né di due metri, l'altezza massima consentita. L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano

stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

g) - NUMERO DEI PIANI

Dove esiste questo parametro s'intende il numero di piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro ed il seminterrato, se abitabili e classificati "A1".

h) - DISTACCO FRA GLI EDIFICI

È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Il minimo assoluto fra le pareti finestrate è ml. 10,00, fra pareti cieche è ml. 5,00.

Le norme relative ai distacchi fra gli edifici non si applicano alle pareti di un medesimo edificio, fermo restando il distacco minimo assoluto fra pareti finestrate di ml. 10,00.

i) - DISTACCO DAI CONFINI

È la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, (con l'esclusione dei soli corpi in aggetto) e la linea di confine. È stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

l) - VOLUMI TECNICI

Al di sopra del piano di calpestio del terrazzo di copertura, o della linea di gronda del tetto o nei piani interrati e seminterrati è consentita l'edificazione di locali, genericamente denominati volumi tecnici, riservati esclusivamente ai servizi dello stabile. Detti locali possono essere esclusivamente adibiti ai seguenti servizi:

- per installazione dei macchinari degli impianti di sollevamento ascensori, montacarichi, scale mobili;
- per copertura dei vani scala;
- per ricovero dei serbatoi idrici.

È pure ammessa l'installazione di torri di refrigerazione per gli impianti di condizionamento e di parti di impianto a servizio dello stabile, che debbono collocarsi all'aperto.

Detti volumi tecnici debbono essere realizzati secondo una composizione architettonica unitaria, ovvero essere opportunamente mascherati.

Non deve essere superata in ogni caso l'altezza libera interna di m. 2,20 dal piano di calpestio della terrazza o dalla linea di gronda della copertura, ad eccezione degli ambienti in cui saranno installati i macchinari degli ascensori, che avranno l'altezza strettamente necessaria.

m) - LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

È la più lunga delle proiezioni di un prospetto continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

n) - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

S'intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai tre quarti del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- a) Ampio cortile. S'intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di m. 25,00.
- b) Patio. S'intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.
- c) Cortile. S'intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è $> o = a$ m. 8,00, e la superficie del pavimento

superiore a un quinto di quella delle pareti che la circondano.

o) - **DISTANZA FRA PARETI FINESTRATE**

La visuale libera tra pareti finestrate, di edifici diversi, deve essere misurata sulla normale alla parete.

Il criterio di visuale libera non si applica per fronti prospicienti di uno stesso edificio sulle quali non si aprono finestre o sulle quali si aprono solo finestre di vani scala o wc.

Art. 58

Definizione di elementi edilizi

- 1) Costruzione - Ai fini del presente regolamento per "costruzione" si intende:
 - qualsiasi opera edilizia emergente dal suolo o riguardante il sottosuolo, realizzata in muratura o con l'impiego di altro materiale;
 - qualsiasi manufatto che, indipendentemente dalla durata, dalla inamovibilità e incorporazione al suolo, sia in grado di costituire unità abitativa, ovvero unità utilizzabile in qualsivoglia maniera, la quale non rientri espressamente nella categoria dei veicoli.
- 2) Corpo di fabbrica - Per "corpo di fabbrica" si intende il singolo edificio che costituisce un organismo autonomo definito da precise caratteristiche architettoniche e distributive.
- 3) Costruzione a blocco - Per "costruzione a blocco" si intende la realizzazione di un edificio multipiano isolato o anche costituito da più corpi di fabbrica architettonicamente correlati.
- 4) Sistema lineare - Per "sistema lineare" si intende l'insieme costituito attraverso l'aggregazione di corpi di fabbrica non interdipendenti, posti in aderenza l'uno rispetto all'altro lungo una linea.
- 5) Fronte - Per "fronte" di una costruzione si intende la proiezione ortogonale, sul piano verticale, relativa alle posizioni di facciata più esterne, con l'esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo.
- 6) Ricostruzione - Per "ricostruzione" si intende qualsiasi intervento, anche parziale, che tende alla riedificazione di una costruzione o di parte di essa, demolita.
La riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti della superficie utile edificata preesistente e nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici derivanti dalle restanti norme urbanistiche, del regolamento edilizio e delle norme igieniche.
- 7) Ampliamento - Per "ampliamento" si intende l'aumento dell'estensione o delle dimensioni di una costruzione esistente con la creazione di uno spazio supplementare.
- 8) Sopraelevazione - Per "sopraelevazione" si intende l'ampliamento in senso verticale di tutta, o di parte della costruzione esistente.

Art. 59

Interventi edilizi

- 1) Manutenzione ordinaria - Per "manutenzione ordinaria" si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, come quelli elettrico, idrico-sanitario,

termico ed ascensori.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- a) il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con la sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto; la riparazione di comignoli; la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con l'utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.); la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche; la coibentazione del manto di copertura;
- b) la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; la riparazione ed il ripristino di infissi e di ringhiere; la bonifica delle murature dei vespai; la riparazione ed il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e gli stessi colori preesistenti;
- c) la riparazione e la sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con il mantenimento dei caratteri originari;
- d) la sostituzione di infissi e di serramenti esterni, di portoni, di cancelli, di vetrine per negozi, di balaustre e di ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- e) la sostituzione di serramenti interni;
- f) la tinteggiatura delle facciate verso i cortili chiusi interni;
- g) la posa o la sostituzione di controsoffittature leggere e di isolanti termoacustici interni;
- h) la realizzazione o il rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, di sollevamento verticale, del gas, telefonici, con l'obbligo dell'adeguamento alle normative vigenti, utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- i) i rappezzati e gli ancoraggi di parti pericolanti nella facciata.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili.

È assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria, ai sensi della legislazione vigente, l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, purché non siano visibili da spazi pubblici.

Detta installazione è considerata estensione dell'impianto idrico-sanitario già in opera e quindi non è soggetta ad alcuna autorizzazione specifica.

- 2) Manutenzione straordinaria, pertinenze ed accessori - Per "manutenzione straordinaria" si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso; nonché le opere per realizzare impianti di ascensore da ubicare all'esterno degli edifici (cortili, chiostri, ecc.) qualora non sia possibile la loro realizzazione all'interno degli stessi.

È, tuttavia, ammissibile l'ampliamento di unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, purché oggetto di interventi localizzati non facenti parte di un insieme sistematico di opere:

- a) la modifica di facciate senza alterazione dei valori estetici e delle caratteristiche architettoniche per la realizzazione di nuove aperture destinate

- ai servizi igienico-sanitari e relativi disimpegni, per la modifica di aperture già esistenti, per la formazione di una singola apertura o di un nuovo accesso occorrente per la funzionalità di ciascuna unità immobiliare (previo parere della C.E.C.);
- b) la tinteggiatura esterna degli edifici, escluse le tinteggiature delle facciate verso i cortili chiusi interni che non sono soggette né ad autorizzazione, né a comunicazione;
 - c) la sostituzione di manti di copertura, infissi, serramenti, rivestimenti esterni con altri di tipologia differente dalla preesistente;
 - d) l'installazione e l'integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari con limitate modifiche distributive interne connesse ai medesimi anche se comportano modifiche delle aperture sulle facciate interne o esterne;
 - e) la formazione di intercapedini interrato (max mt. 1,00);
 - f) la costruzione di autorimesse ex art. 9 della Legge n. 122/1989;
 - g) la realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici, anche con aggiunte esterne ove non realizzabili all'interno degli edifici o negli interrati;
 - h) la chiusura con vetrate dei piani pilotis, purché essi rimangano di uso comune, senza ricavarvi locali ad uso permanente da parte di persone od a deposito;
 - i) la costruzione di recinzioni e muri di sostegno; la formazione di percorsi pedonali nelle aree esterne;
 - l) la costruzione di solai di sottotegola in cemento armato in sostituzione di strutture in legno degradate;
 - m) la costruzione di un sopratetto, posto in parallelo al tetto preesistente, purché non praticabile e liberamente aerato;
 - n) la realizzazione di elementi pertinenziali di edifici esistenti (ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 94 del 1982 e art. 5 della Legge Regionale n. 37 del 1985) quali scalette o rampe esterne, attrezzature decorative o di arredo, pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di aperture, soppalchi rimovibili e prefabbricati ad una sola elevazione adibiti a destinazione non residenziale.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici lorde di pavimento (salvo le deroghe di cui all'art. 7 della L.R. 37/85 come modificato dall'art. 18 L.R. 15/5/86 n. 26 e art. 23 L.R. 71/78) né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio. È comunque esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica delle destinazioni d'uso.

È consentita, nel caso di necessità di tipo statico-strutturale, la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o di staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

Sono assimilati agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli da effettuarsi su edifici esistenti che riguardano impianti, lavori, opere, installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esterne all'edificio, devono essere preventivamente sottoposti al parere della C.E.C.

3) Restauro e risanamento conservativo - Per "restauro e risanamento conservativo" si intendono tutti quegli interventi rivolti 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 essi 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 dell'organismo edilizio.

Tale categoria di interventi si distingue in:

a) Restauro, quando l'intervento riguarda edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico, artistico o documentario e risultano vincolati ai sensi delle leggi specifiche.

Tale tipo di interventi, volti alla conservazione e al ripristino del bene, nella sua inscindibile unità storico-culturale, deve salvaguardare le peculiari connotazioni, emergenti dalle analisi dei beni culturali e ambientali, nonché dai vincoli e dalle indicazioni a vario titolo interessanti il bene in oggetto.

b) Risanamento conservativo, quando l'intervento riguarda edifici privi di intrinseco valore storico, artistico o documentario, ma inclusi in ambiti riconosciuti tra i beni culturali e ambientali dallo strumento urbanistico attuativo, o comunque ritenuti meritevoli di conservazione. Tale tipo di intervento, volto alla conservazione e all'adeguamento tecnologico degli edifici, deve salvaguardare i caratteri storico-culturali ed ambientali del contesto e le eventuali peculiarità di interesse storico, artistico, ambientale o documentario degli edifici stessi. In particolare detto intervento è rivolto a conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni (per aggregazioni o fusione di tipi preesistenti) sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere che, nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e ne consenta destinazioni d'uso compatibili.

Non rientrano nel restauro e risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della superficie utile ed alterazioni di sagoma, salvo quelli relativi all'installazione di impianti tecnologici.

Sono inclusi nel restauro e nel risanamento conservativo:

- la realizzazione o la modifica di scale interne o di soppalchi destinati esclusivamente a deposito;
- la modifica di prospetti con formazione di nuove aperture;
- la realizzazione di balconi a sbalzo;
- il rifacimento di orizzontamenti degradati con altri anche di diversa tipologia, purché alla medesima quota, con una tolleranza di +/- 5 cm. in relazione al tipo di struttura impiegata;
- piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura dei sottotetti occorrenti per le opere di consolidamento strutturale, purché non venga aumentata la superficie utile dei locali sottostanti;
- l'eliminazione delle superfetazioni;
- la modificazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontale o verticale, non caratterizzanti l'organismo edificato, al fine della riorganizzazione distributiva interna e del miglioramento della funzionalità.

Tutti gli interventi che comportino modifiche esterne all'edificio, devono essere preventivamente sottoposti al parere della C.E.C.

4) Ristrutturazione edilizia - Si intende per "ristrutturazione edilizia" il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme

sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- a) la demolizione e fedele ricostruzione di edifici non recuperabili per le condizioni di degrado e dissesto, da eseguire riproducendo senza significative variazioni dimensionali o di quota tutte le parti strutturali, mantenendo immutate sagome, altezze, superfici lorde di pavimento e senza alterazioni dei complessivi caratteri originali dei prospetti, con particolare riguardo per quelli visibili dagli spazi pubblici;
 - b) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di superficie utile, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto. Tali interventi possono comprendere anche la demolizione di corpi di fabbrica interni ai cortili ed il recupero della superficie utile demolita realizzando la sopraelevazione e/o l'ampliamento del fabbricato principale, purché almeno 2/3 delle superfici utili complessive dell'organismo edilizio originario venga conservato, nella tipologia, nei materiali e nelle rifiniture, e vengano rispettati il regolamento edilizio e le norme igieniche, salvo eccezioni e diverse prescrizioni specificatamente previste nelle vigenti norme; tale facoltà è consentita anche in caso di densità fondiaria saturata;
 - c) modifiche nelle aree esterne dei fabbricati non comportanti l'aumento delle superfici utili, quali la costruzione di piscine e campi da gioco al servizio di preesistenze residenziali;
 - d) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti delle superfici utili, purché non vengano superati gli indici di edificabilità territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa stabilita per particolari zone.
- 5) Ristrutturazione urbanistica - Per "ristrutturazione urbanistica" si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 60

Planivolumetrico

Per "planivolumetrico" si intende l'elaborato tecnico, nel quale sia indicata la disposizione planimetrica e volumetrica degli edifici. Esso non deve necessariamente intendersi come rigida prefigurazione spaziale delle costruzioni.

Infatti, soprattutto nel caso di strumenti esecutivi estesi a vaste porzioni di territorio, che si presume siano costruite in archi temporali di una certa entità, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non fornire precise forme di volumetrie edilizie.

In tal caso, ai fini degli elaborati necessari per lo strumento urbanistico esecutivo e allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva alla successiva fase di progettazione architettonica, può risultare opportuno e sufficiente definire graficamente un "planivolumetrico di base". Esso rappresenta l'involucro di massima entro il quale dovranno successivamente risultare contenuti i volumi edilizi che verranno definiti in sede di richiesta di

concessione.

Il planivolumetrico può, anche, essere previsto ai soli fini di tutela dei vincoli paesaggistici o storico-ambientali, in presenza di un tessuto urbano già tracciato o in presenza di previsioni particolareggiate di PRG.

Pertanto, è opportuno che venga formulato in maniera flessibile tale da non imporre precise forme di volumetrie edilizie, allo scopo di consentire un sufficiente grado di libertà tipologica ed espressiva nel rispetto delle previsioni della zona (es. ville, case in linea, isolate, a schiera, a blocco; industriale, commerciale) nella successiva fase di progettazione architettonica, fatte salve le distanze minime previste dalla legge fra le pareti finestrate.

La norma prevale su regolamenti e/o norme di attuazione esistenti.

Art. 61

Definizioni relative alla composizione degli alloggi

1) Alloggio o appartamento

Per alloggio o appartamento si intende un insieme di vani ed annessi, o anche un solo vano utile, situati in una costruzione permanente o in parti separate, ma funzionalmente connesse, di detta costruzione, e destinate ad uso di abitazione per famiglia.

L'alloggio deve avere un ingresso sulla strada (direttamente o attraverso un giardino, un cortile, ecc.) o su uno spazio comune all'interno della costruzione (scala, passaggio, ballatoio, ecc.).

2) Vano

Per vano si intende lo spazio coperto, delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunge il soffitto. La parete interrotta da notevole apertura (arco o simili), deve considerarsi come divisoria di due vani, salvo che uno di questi, per le sue piccole dimensioni, non risulti in modo indubbio come parte integrante dell'altro.

3) Stanza (vano utile)

Per stanza (vano utile) si intendono le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le camere dei domestici, le cucine e gli altri spazi destinati all'abitazione, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficiente a contenere un letto di adulto (almeno 9 mq.) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza media di almeno m. 2,70 dal pavimento.

4) Vani accessori

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per non essere considerate stanze.

5) Altri vani

Per altri vani si intendono tutti quei vani che pur essendo compresi nel fabbricato residenziale non fanno parte integrante delle abitazioni (botteghe, autorimesse, cantine, magazzini, soffitte non abitabili, stalle, fienili, ecc.).

I locali d'abitazione dovranno possedere i requisiti igienico-sanitari prescritti dalla vigente legislazione in materia.

Art. 62

Cortili, chiostrine ed intercapedini

Le aree libere da lasciare nelle costruzioni sono: i cortili, le chiostrine, le intercapedini e gli spazi di distacco.

Nei cortili, nelle intercapedini e negli spazi di distacco possono prospettare spazi di qualsiasi destinazione.

I cortili possono essere chiusi o aperti a secondo che i fabbricati che li delimitano presentino o meno soluzioni di continuità.

I cortili devono avere superficie non inferiore ad $1/5$ della superficie delle facce dei muri che li recingono. Per ogni facciata del cortile, la normale condotta dalla mezzeria di essa fino al muro opposto non deve risultare minore di un quarto dell'altezza della facciata sul piano del cortile, né mai minore di metri 8,00.

Le eventuali rientranze, che servono a dare luce ad ambienti abitabili, sia nei prospetti verso strada che sui cortili, devono avere profondità non maggiore di $2/3$ della larghezza, e comunque non superiore a m. 3,00. Per profondità maggiore si applicano le norme sui cortili.

Le chiostrine sono costituite da spazi liberi chiusi tra fabbricati, e su esse non possono prospettare locali di abitazione, ma soltanto locali di servizio e disimpegno; sono ammesse soltanto nelle zone omogenee ove specificamente indicato.

Le chiostrine devono avere superficie non inferiore ad $1/8$ delle pareti che le recingono, e la larghezza minima di esse deve essere non minore di m. 4,00.

Non sono consentiti balconi, né sporti di alcun genere nelle chiostrine.

Le intercapedini devono rispondere alle prescrizioni del Codice Civile e, nei casi previsti, alle prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968. Nelle zone sismiche, esse devono rispondere alle norme vigenti in materia.

Nella zona in cui è consentita la costruzione a confine possono essere realizzati cortili e chiostrine comuni a più proprietari con l'osservanza delle prescrizioni del presente articolo e previa stipula di una convenzione regolarmente trascritta tra i proprietari. Per i cortili aperti a confine si considera come chiuso e della massima altezza raggiungibile il muro sul confine, salvo il caso di previa stipulazione di una convenzione tra i proprietari.

Art. 63

Spessore dei muri esterni

I muri esterni delle case di nuova costruzione o riadattate devono avere, qualunque sia la natura dei materiali posti in opera, spessore tale da proteggere sufficientemente le persone dalle variazioni atmosferiche esterne o dall'umidità.

Tale spessore non deve essere mai inferiore a m. 0,30, salvo per le pareti il cui potere assorbente (termico, fonico) deve corrispondere a quello delle murature suddette.

Art. 64

Materiali

Nella costruzione dei muri, dei pavimenti e dei rinterri non devono adoperarsi materiali provenienti da demolizioni o inquinamenti o salnittrati, né terre provenienti da luoghi malsani.

È vietato altresì l'uso dei materiali eccessivamente igroscopici.

Art. 65

Fasi del lavoro di costruzione edilizia- Lavori iniziati

I lavori si dicono iniziati allorché le prime operazioni effettive siano state intraprese in cantiere, dopo la preparazione e la definizione dei disegni esecutivi (ad esempio l'avviamento dei lavori di sterro e fondazione).

- Lavori in corso

Si dicono tali i lavori iniziati e non ancora ultimati.

Art. 66

Opere di urbanizzazione

L'elenco di tali opere fornito dalla L. 29/9/64 n. 847 integrata dalla Legge 22/10/71 n. 865 è il seguente:

Urbanizzazione primaria

- strade residenziali,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato.

Urbanizzazione secondaria

- asili nido o scuole materne,
- scuole d'obbligo,
- mercati di quartiere,
- delegazioni comunali,
- chiese o altri edifici per servizi religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie,
- aree verdi di quartiere.

Art. 66 bis

Prescrizioni particolari per la progettazione della viabilità

Il progetto di viabilità deve rispettare quanto prescritto ai commi 4-5-6-7 dell'art. 40.

Inoltre nella progettazione di strade deve essere valutata con la massima attenzione:

- l'interazione del tracciato con la naturale circolazione idrica superficiale;
- la "predisposizione" del tracciato al convogliamento delle acque meteoriche in funzione di eventuali apporti da parte di altri assi viari e, in genere, di superfici impermeabilizzate che su di esso insistono o insisteranno, e, una volta quantizzata, alla capacità di smaltimento delle stesse acque;
- nella valutazione delle portate si dovrà anche tener conto anche delle acque comunque intercettate dall'asse viario in progetto.

Art. 66 ter

Posa in opera di sottoservizi, elettrodotti e tralicci

Qualora sottoservizi, elettrodotti e tralicci in genere intersechino le faglie presenti sul territorio comunale o ricadano nelle aree mesosismiche dei terremoti generati dalla Faglia delle Timpe di Miscarello e dalla Faglia di S. Leonardello, l'autorizzazione all'esecuzione delle opere è subordinata all'esecuzione di indagini mirate ed alla redazione di apposito studio geologico nel quale, tra l'altro, venga dichiarata la fattibilità in relazione alle specifiche problematiche geologiche ed alle peculiari caratteristiche dinamiche delle faglie interessate mediante uno studio di dettaglio della storiografia macrosismica in particolare per quel che riguarda gli effetti di fratturazione al suolo. In rapporto alle caratteristiche dinamiche evidenziate, a cura del geologo incaricato verranno installati a regime idonei sistemi di monitoraggio degli spostamenti al suolo in corrispondenza delle strutture tettoniche intersecate. La finalità è quella di quantizzare eventuali traslazioni lungo tali faglie e, correlandole con il carico di rottura al taglio della condotta dei sottoservizi, permettere interventi di manutenzione preventivi alla rottura della stessa. Tali sistemi di monitoraggio vengono prescritti per i tracciati dei sottoservizi esistenti su tutto il territorio comunale che intersechino faglie.

Laddove condutture idrauliche e di gas, già realizzate o in progetto, attraversino zone di faglia, qualora non sia possibile la realizzazione di percorsi alternativi, allo scopo di interrompere tempestivamente l'erogazione in caso di rottura della tubazione viene imposta la posa in opera, immediatamente a monte ed immediatamente a valle dell'intersezione della condotta con la linea di faglia, di valvole a caduta di pressione. Tale problematica sarà in ogni caso affrontata previa determinazione del campo di stress.

CAP. IV

CARATTERISTICHE DEI LOCALI PER L'ABITABILITÀ O L'AGIBILITÀ

Art. 67

Classificazione dei locali

Sono locali abitabili o agibili quelli in cui si svolge la vita familiare, lavorativa e sociale degli individui, indipendentemente dalle caratteristiche costruttive che li configurano come locali permanenti o precari.

I locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, nelle due categorie: "A1 " e "A2".

La categoria "A1" comprende:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;
- b) alloggi monostanza;
- c) uffici, studi professionali, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici.

La categoria "A2" comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di monitoraggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) posti di autorimesse non destinate al solo posteggio degli autoveicoli ma anche a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;

e) magazzini, depositi ed archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

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

Tali locali sono suddivisi, ai fini del presente Regolamento, nelle tre categorie: "S1", "S2" ed "S3".

Il tipo "S1" comprende i servizi igienici ed i bagni degli edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro.

Il tipo "S2" comprende:

- a) scale che collegano più di due piani;
- b) corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i mq 12 di superficie o ml 8 di lunghezza;
- c) magazzini e depositi in genere;
- d) autorimesse di solo posteggio;
- e) locali di macchinari che necessitano di solo avviamento o di scarsa sorveglianza;
- f) lavanderia e stenditoi;
- g) stalle, scuderie, porcili, ecc., e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo "S3" comprende:

- h) disimpegni inferiori a mq 12;
- i) ripostigli o magazzini inferiori a mq 5;
- j) vani scale colleganti solo due piani;
- k) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione comunale sentita la Commissione edilizia.

Art. 68

Caratteristiche dei locali

Le caratteristiche di seguito precisate riguardano gli edifici di abitazione. Per le caratteristiche di edifici o locali con altra destinazione si rimanda alle leggi specifiche in vigore.

A) Altezze minime

1) Locali di categoria "A1"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come "A1" nel precedente articolo 67, non deve essere inferiore a ml. 2,70 ad esclusione degli ambienti in cui la normativa vigente prevede parametri diversi.

Nel caso di soffitti inclinati o misti, o sottotetti, tali valori minimi si riferiscono all'altezza media dei locali.

2) Locali di categoria "A2"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come "A2" nel precedente articolo 67, non deve essere inferiore a ml 3,00, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici.

Per i locali di categoria "A2" nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a ml 4,00 salvo che i locali medesimi non siano dotati di impianti speciali di aerazione o aria condizionata.

3) Locali di categoria "S"

L'altezza minima interna utile dei locali classificati "S1", "S2", con esclusione dei punti a) e g), ed "S3" con esclusione del punto j), non deve essere inferiore a ml. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e regolamenti specifici.

I locali "S2" ed "S3", totalmente o parzialmente fuori terra, che siano destinati ad autorimesse private, garage singoli, depositi o magazzini, la cui altezza interna utile superi i ml 2,50, sono considerati come locali di categoria "A" ai soli fini del volume consentito dallo strumento urbanistico.

Prescindendo dalla classificazione degli ambienti e dalla loro destinazione d'uso, l'estradosso del solaio compreso tra la prima e la seconda elevazione fuori terra, deve essere a quota non inferiore a ml. 4,00 dal piano di marciapiede per gli edifici prospettanti su strada. Tale disposizione non si applica per le costruzioni in ritiro di almeno ml. 5,00 dal filo stradale.

B) Superfici minime e caratteristiche

1) Locali di categoria "A1", punti a) e b)

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14 per i primi quattro abitanti e mq 10 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali "A1" devono avere una superficie minima non inferiore a mq 9,00.

I locali di categoria "A1" adibiti a letto devono avere una superficie minima di mq 9,00, se per una persona, e mq 14,00, se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq 14. La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a ml 2, 10.

I locali "A1" destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq 5 con il lato minore non inferiore a ml 1,70.

In alloggi di modeste dimensioni, o in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria di edifici esistenti, se necessario, sono ammesse cucine in nicchia, cioè prive di finestra propria, di dimensione volumetrica minima pari a 15 mc, che si aprono in altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari mc 26,00, purché non risultino da questo separate con pareti fisse.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno. L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie comprensiva dei servizi non inferiore a mq 28,00 e non inferiore a mq 38,00, se per due persone.

2) Locali di categoria "A2".

I locali di categoria "A2", salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e regolamenti specifici, non possono avere dimensioni inferiori a mq 30,00 comprensivi di servizi.

3) Locali di categoria "S"

I locali di categoria "S" devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e regolamenti specifici.

I locali di categoria "S1" non possono avere accesso diretto dai locali di categoria "A2" se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, ecc.) con più servizi igienici di cui almeno uno deve rispettare le caratteristiche precedenti e gli altri l'accesso da locali cui sono specificatamente attribuiti con esclusione sempre di accesso diretto da cucine o stanze di soggiorno o pranzo.

Ogni alloggio deve essere provvisto di un locale di categoria "S1", dotato dei seguenti pezzi sanitari: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo. Tutti questi elementi devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come "A1" punto c) e "A2" punti a), c) e d) nel precedente articolo 67, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria "S1" costituiti da latrina e antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali "A1" e "A2" ed al personale che ne fruisce, possibilmente divisi per sesso.

La superficie minima per una latrina è di mq 1,20 e la larghezza minima ml 0,90.

I locali di categoria "S1" devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti fino all'altezza minima di ml 1,50, realizzati con materiale impermeabile e facilmente lavabile.

Nel caso di unità immobiliari con più di un locale di categoria "S1", almeno uno di essi deve avere le dimensioni minime di ml 1,80 x 1,80 al fine di poter essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria "A1" devono fruire di aerazione e illuminazione naturale diretta da spazi liberi adeguata alla destinazione d'uso.

I locali di categoria "A1" devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da distribuire uniformemente la luce nell'ambiente.

L'ampiezza delle finestre deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore a 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

I locali di categoria "A2" per quanto riguarda l'illuminazione e la ventilazione, devono rispettare quanto prescritto per quelli di categoria "A1", salvo prescrizioni più restrittive dovute a leggi e regolamenti specifici.

Quando le caratteristiche tipologiche delle unità immobiliari diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

I locali di categoria "S" possono ricevere aria e luce dall'esterno anche da spazi equiparabili a cavedi, salvo le centrali termiche.

I locali di categoria "S1" devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di impianto di aspirazione meccanica.

I locali di categoria "S3" possono essere senza aria e luce diretta. Detti locali possono anche essere ventilati meccanicamente con impianti opportunamente dimensionati.

D) Riscaldamento,

Qualora le condizioni climatiche lo richiedano, tutte le unità immobiliari devono essere dotate di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto, dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli.

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

Art. 69

Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria "A1", e "A2" ed "S1".

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria "S2" ed "S3", anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni di locali di categoria "A1" e "A2", appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti, a condizione che questi non eccedano 1/10 della superficie del piano.

Art. 70

Soffitti inclinati e soppalchi

Nel caso di soffitto non orizzontale, il locale può lo stesso considerarsi abitabile e rientrare nella categoria "A" purché la sua altezza media corrisponda ai minimi sopraindicati e con un minimo assoluto di ml 1,60 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

Sono ammessi i soppalchi, cioè solai intermedi, nei locali di categoria "A" ed "S" sempre che l'altezza minima netta della parte sottostante il soppalco non sia inferiore ai minimi prescritti per le varie categorie di locali.

La parte soprastante del soppalco può essere adibita a deposito o ripostiglio.

Nei locali di categoria "A" sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 45% del locale stesso, con altezza minima netta di ml 2,00 della parte sovrastante il soppalco.

Art. 71

Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazione, essere considerati abitabili, solo per abitazione diurna (negozi, palestre, uffici, studi professionali, laboratori artigianali, ecc.) anche locali il cui pavimento sia più basso del marciapiede o della più alta sistemazione esterna, purché l'altezza interna dei locali stessi non sia inferiore a ml 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di ml 1,00 il livello medio del marciapiede suddetto o della più alta sistemazione esterna.

Devono, altresì essere rispettate tutte le altre condizioni circa l'aerazione, le dimensioni planimetriche e l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti.

Art. 72

Piani interrati

Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano, in tutto o in parte completamente al di sotto del livello della più bassa sistemazione esterna dell'edificio prevista dal progetto approvato.

I locali dei piani interrati non possono, di norma, essere utilizzati come locali di categoria "A".

Tali piani possono essere adibiti a locali di categoria "S1", "S2" con esclusione del punto g), ed "S3" a condizione che - ferma restando l'osservanza di particolari prescrizioni legislative e regolamentari vigenti in relazione alla particolare destinazione - sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato un sicuro ricambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

Qualora tali piani presentino almeno due lati liberi da terrapieni, osservino le norme sull'aerazione, l'isolamento dall'umidità di cui agli articoli precedenti, possono essere adibiti anche a palestre, laboratori artigianali, negozi, uffici, ecc., con l'eventuale integrazione di ventilazione e illuminazione sussidiaria.

Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato apposito impianto di sollevamento di tali acque, ritenuto, dall'Ufficiale sanitario, idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 73 Sottotetti

I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili e/o non abitabili.

Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza media non supera ml 2,20 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e locali tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari cui sono asserviti.

L'aerazione e l'illuminazione dei locali sottotetto può avvenire esclusivamente mediante lucernari e/o asole ricavate nelle falde del tetto stesso e non mediante abbaini e simili.

La dimensione dei lucernari non può, di massima, superare mq 0,40 ogni mq 30 di superficie sottotetto e la dimensione delle asole non può, di norma, superare 1/15 della superficie della copertura a tetto.

I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili, devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al precedente articolo 68 riguardo all'altezza, alla dimensione minima, all'illuminazione ed alla ventilazione.

Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle falde del tetto, ma deve sempre esistere un rivestimento interno o controsoffitto, con spazio d'aria interposto di altezza non inferiore a ml 0,20 e/o con coibentazione, per impedire l'eccessiva influenza diretta delle variazioni di temperatura.

CAP. V

NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITÀ GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE

Art. 74

Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle "barriere architettoniche"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani e i portatori di minorazioni psicofisiche - sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione - le soluzioni progettuali urbanistiche ed edilizie devono assicurare l'eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie muovendosi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature e delle strutture edilizie in generale.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi e negli accessi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc.) o da esiguità di passaggi e ristrettezza degli ambienti (strettezze, cabine di ascensori, luce libera degli elementi di passaggio, ecc.).

Il rilascio della concessione, o dell'autorizzazione, da parte del Sindaco per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi e di parcheggio, percorsi pedonali, ecc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte

della Commissione Edilizia, che il progetto rispetti le norme di cui ai seguenti articoli.

Il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità e/o di agibilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato, per l'aspetto in questione, quanto previsto nel progetto approvato. Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione o di attrezzatura.

CATEGORIA A.- Le norme di questa categoria, in base alla vigente legislazione nazionale, devono essere applicate per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di impianti, edifici ed attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse sociale collettivo.

CATEGORIA B.- Le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni ed attrezzature private non rientranti nella precedente categoria.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari percorsi o di specifiche attrezzature - accessibili ai portatori di handicap su sedie a rotelle - deve essere chiaramente individuata e segnalata mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384.

Art. 75

Percorsi pedonali

CATEGORIA A.- Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.

La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di ml 1,50. Il dislivello ottimale fra il piano del percorso pedonale ed il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,5: non deve, comunque, superare i cm 15.

In particolare, ogni qualvolta il percorso pedonale si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di larghezza pari a quelle del percorso pedonale e di pendenza non superiore al 15%.

È comunque opportuno che, ove possibile, nel caso di passo carrabile venga mantenuta la continuità del percorso pedonale mediante una fascia orizzontale, della larghezza minima di ml 0,90.

La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%.

Tale pendenza può essere elevata fino ad un massimo dell'8% solo quando siano previste:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di ml 1,50, ogni 10 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di cm 10 da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto all'altezza di ml 0,80 e prolungato per ml 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

La pavimentazione del percorso pedonale deve essere antisdrucchiolevole, preferibilmente segnata da sottili scanalature atte ad assicurare un efficiente deflusso dell'acqua e tali, comunque, da non generare impedimento o fastidio al moto.

I cigli del percorso pedonale, ove previsti, devono essere realizzati con materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica.

Tale materiale deve pertanto presentare una colorazione diversa da quella della pavimentazione e deve avere caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverse da quella della pavimentazione.

CATEGORIA B.- Valgono le precedenti prescrizioni a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere ridotta alla misura di ml 1,20.

Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe di categoria A e B siano inserite griglie (per l'aerazione di locali o intercapedini, ecc.), queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine dei bambini e delle persone non deambulanti o per chi fa uso del bastone. L'interstizio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm 1,5.

Art. 76

Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina

CATEGORIA A.- Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel trasferimento dall'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di ml 50,00 dall'accesso all'edificio o attrezzatura e deve essere prevista con almeno un posto ogni 50 posti auto e con un minimo assoluto di due.

Le caratteristiche della zona di parcheggio riservato sono le seguenti:

- le zone carrabili e le zone pedonali del parcheggio devono essere o complanari o su piani diversi con un dislivello massimo di cm 2,5. In caso di maggiore dislivello (non superiore a cm 15) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore;
- la pendenza massima trasversale non deve superare il 5%;
- di norma lo schema distributivo del parcheggio deve essere a spina di pesce, con inclinazione massima del 30%.

Lo schema deve comunque consentire sempre uno spazio libero atto a garantire la completa apertura di una qualunque portiera dell'autovettura verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio riservata ad un'autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di ml 3,00 suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza ml 1,70, relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di ml 1,30, necessaria al libero movimento dell'invalide nelle sue fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata caratterizzazione di strisce nei colori previsti dalla segnaletica internazionale.

CATEGORIA B.- Per questa categoria è opportuno prevedere parcheggi e posti-auto nel numero minimo e con le caratteristiche specificate per la categoria A.

Per gli insediamenti commerciali si rimanda alle norme contenute nella "Disciplina urbanistica commerciale".

Art. 77
Accessi

CATEGORIA A.- Al fine di agevolare l'accesso all'interno della struttura edilizia è necessario prevedere varchi e porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe.

Gli accessi devono avere una luce netta minima di ml 1,50.

Le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano e allo stesso livello ed estendersi, rispettivamente per ciascuna zona, per una profondità di ml 1,50.

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i cm 2,5.

La zona antistante gli accessi deve essere protetta dagli agenti atmosferici per una profondità minima di ml 2,00.

Negli accessi provvisti di soglia, questa deve essere arrotondata e realizzata con materiale atto ad assicurarne l'immediata percezione visiva ed acustica.

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra l'interno e l'esterno; almeno una delle ante apribili deve avere dimensioni minime pari a cm 90.

CATEGORIA B.- Per questa devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima che non deve essere inferiore a cm 90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art. 78
Piattaforma di distribuzione

CATEGORIA A.- Al fine di agevolare lo spostamento all'interno della struttura edilizia, il passaggio dai percorsi principali orizzontali ai percorsi principali verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione (che possono identificarsi sia con il vano d'ingresso sia con i piani di arrivo ai diversi livelli) dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti solo con percorsi orizzontali.

La superficie minima della piattaforma di distribuzione deve essere di mq 6,00 con il lato minore non inferiore a ml 2,00.

Alla piattaforma di distribuzione deve essere possibile accedere direttamente dai percorsi verticali servo-assistiti (ascensori), mentre il vano scala deve essere separato mediante un infisso o deve essere disposto in modo da evitare la possibilità di essere imboccato involontariamente uscendo dagli ascensori.

Ogni piattaforma di distribuzione deve essere dotata di tabella segnaletica dei percorsi e degli ambienti raggiungibili

CATEGORIA B.- Per questa categoria valgono le prescrizioni della categoria A, salvo per quanto riguarda la superficie minima della piattaforma di distribuzione e per il lato minore per i quali non è prescritto un minimo assoluto.

Lo spazio antistante la porta dell'ascensore deve avere profondità minima pari a ml 1,50.

Art. 79
Scale

CATEGORIA A.- Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

Ove questo non risulti possibile è necessario mediare ogni variazione nell'andamento delle scale per mezzo di ripiani di adeguate dimensioni.

La pendenza deve essere costante e le rampe di scala devono preferibilmente avere la lunghezza uguale, ovvero contenere lo stesso numero di gradini.

Il vano scala deve essere immediatamente individuabile dalle piattaforme di distribuzione.

I gradini delle scale devono avere una pedata minima di cm 30 ed un'alzata massima di cm 16.

Il profilo del gradino deve presentare preferibilmente un disegno continuo a spigoli arrotondati, con sottogrado inclinato rispetto al grado e formante con esso un angolo di circa 75° - 80°. In caso di disegno discontinuo l'aggetto del grado rispetto al sottogrado, deve essere compreso fra un minimo di cm 2 ed un massimo di cm 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucchiolevole: essa pertanto deve essere realizzata con materiali idonei e deve essere dotata di adeguati accorgimenti.

Le scale devono essere dotate di parapetto e corrimano.

Il parapetto, che costituisce la difesa verso il vuoto, deve avere un'altezza minima di cm 100.

Il corrimano deve essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzioni di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva. Esso deve essere posto ad un'altezza di cm 80.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno cm 30. Le scale e le gradinate pubbliche e d'uso pubblico, comprese quelle all'aperto, se di larghezza superiore a mt 4,00, devono essere provviste di un ulteriore corrimano in posizione assiale.

CATEGORIA B.- Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della Categoria A. -

Art. 80 Ascensori

CATEGORIA A.- L'ascensore, che può essere installato negli edifici residenziali privati e deve essere installato negli edifici pubblici o aperti al pubblico con più di un piano fuori terra, onde essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

=> avere una cabina di dimensioni minime di ml 1,50 di lunghezza e di ml 1,37 di larghezza;

=> avere una luce libera sul piano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno ml 2,00;

=> avere l'arresto dei piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina

=> avere le porte interne ed esterne a scorrimento laterale automatico.

Il sistema di apertura delle porte deve essere dotato di idoneo meccanismo per l'arresto e l'inversione della chiusura delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, ecc.) in caso di ostruzione del vano porta.

Le porte di un ascensore automatico devono rimanere aperte per almeno 8 secondi ed il tempo di chiusura non deve essere inferiore a 4 secondi.

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. Le botoniere di comando devono avere il bottone più alto ad un'altezza massima di ml 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello di allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di ml 1,20 dal pavimento.

Qualora siano previsti i posti-macchina riservati, ai piani interrati, almeno uno degli ascensori, con le caratteristiche di cui sopra, deve arrivare a tale livello nel rispetto comunque delle prescrizioni antincendio.

CATEGORIA B.- Per questa categoria l'ascensore installato nell'edificio che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari o, comunque, a tutti i locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve avere le seguenti caratteristiche:

- cabina con dimensioni minime interne di cm 90 x 130 con apertura sul lato più corto;
- porte, a battenti o scorrimento laterale, aventi larghezza minima di cm 80;
- inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, ecc.) nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- botoniere di comando poste ad un'altezza per cui il bottone più alto non sia superiore a cm 140;
- posizione della botoniera in cabina a distanza maggiore o uguale a cm 50 dalla porta e sulla parete perpendicolare alla stessa.

Per entrambe le categorie A e B è opportuno prevedere un dispositivo di emergenza che consenta comunque l'arrivo della cabina al pianerottolo più vicino.

Inoltre è opportuno prevedere accorgimenti tecnici atti favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate, nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile posto ad altezza di cm 45 dal piano di calpestio.

Art. 81

Corridoi e passaggi

CATEGORIA A.- Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso un tessuto connettivo di distribuzione che abbia l'andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti.

La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere cm 150 e questi non devono presentare variazioni di livello; laddove sia necessario devono essere superate mediante rampe.

La pavimentazione dei corridoi e dei passaggi deve essere antisdrucchiolevole: essa deve pertanto essere realizzata con materiali idonei o deve essere dotata di accorgimenti adeguati.

CATEGORIA B.- Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni della categoria A. ad eccezione della larghezza minima dei corridoi e dei passaggi che deve essere di cm 110.

Art. 82

Porte

CATEGORIA A.- Al fine di rendere agevole l'uso delle porte, queste devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche.

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di cm 85 con dimensione media ottimale di cm 90.

Nel caso di porte a due o più battenti deve sempre essere garantito un passaggio con luce netta minima di cm 85 realizzato con unico battente o con due battenti a manovra unica.

In caso di porte successive deve essere assicurato uno spazio libero intermedio tra le porte stesse di almeno cm 150 oltre quello eventualmente interessato dalle ante di apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto ed all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di cm 40 dal pavimento.

Le porte interamente realizzate con materiali trasparenti devono presentare accorgimenti atti ad assicurarne l'immediata percezione.

Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare possibile danno in caso di urto.

L'apertura e la chiusura delle porte deve avvenire mediante una leggera pressione e preferibilmente essere accompagnata da apparecchiature per il ritardo della chiusura stessa.

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza di cm 90 dal livello del pavimento.

Per le porte a ventola, nel caso di adozione di bande o corrimani di apertura orizzontali o verticali questi devono essere della sezione adeguata ad assicurarne le prensilità.

Nel caso di dispositivo di sicurezza a doppia porta (banche, p.e.) le dimensioni della zona filtro devono essere tali da consentire l'accesso e la manovra anche a persone su sedie a rotelle.

CATEGORIA B.- Per questa categoria la porta di accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta delle dimensioni minime di cm 80. Si suggerisce, inoltre e per quanto possibile, di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono vietate le porte girevoli o dispositivi similari.

Art. 83

Pavimenti

CATEGORIA A.- I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante un'adeguata variazione nel materiale e nel colore. I pavimenti devono essere di opportuna consistenza antisdrucchiolevole.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali, p.e., quelle dovute a zerbini non incassati guide in risalto, ecc.

Nei percorsi aventi caratteristiche di continuità, la qualità dei materiali impiegati per i pavimenti deve essere omogenea; questo al fine di evitare possibili ostacoli al moto dovuti a disuguaglianza di comportamento dei pavimenti stessi.

Deve essere assicurata, nel tempo, la perfetta planarità del pavimento, scegliendo materiali che non diano luogo a ritiri, gibbosità, scheggiature, sconnessioni o fessurazioni.

CATEGORIA B.- Per questa categoria si suggerisce di tener conto di quanto prescritto per la categoria A.

Art. 84

Locali igienici

CATEGORIA A. - Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, questi devono essere particolarmente dimensionati ed attrezzati. A seconda dell'importanza dell'edificio, almeno uno dei locali igienici deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe.

Per edifici di notevoli dimensioni tali locali devono essere previsti in maniera da non dover percorrere una distanza superiore a ml 50,00.

La porta d'accesso deve avere una luce minima_netta di cm 85 e deve essere apribile sempre verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere di ml 1,80 x 1,80.

Il locale igienico deve essere attrezzato con tazza e accessori, lavabo, specchio, corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione.

La tazza w.c. deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro, guardando, uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle; dal lato destro una distanza tale da consentire a chi usa il w.c. un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale. Pertanto l'asse della tazza deve posizionarsi ad una distanza minima di cm 140 dalla parte laterale sinistra e ad una distanza di cm 40 dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza e la parete posteriore deve essere di almeno cm 80.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di cm 50 dal pavimento. Gli accessori, quali il comando per il lavaggio idraulico della tazza ed il porta carta igienica, devono essere sistemati in modo da renderne l'uso agevole ed immediato.

Il lavabo deve essere preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza, lateralmente all'accesso.

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di cm 80 dal pavimento: deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire l'adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sottotraccia in modo da evitare ogni possibile ingombro sotto il lavabo. La rubinetteria deve avere preferibilmente il comando a leva.

Lo specchio deve essere fissato alla parete, superiormente al lavabo, interessando una zona compresa tra cm 90 e cm 170 di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione, ovviamente, dello spazio ingombro dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di cm 80 dal pavimento e ad una distanza di cm 5 dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di cm 80 fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura a spinta verso l'esterno. È

necessario inoltre prevedere due corrimani verticali fissati al pavimento e al soffitto e opportunamente controventati alle pareti.

Un corrimano deve essere posto a sinistra, guardando per chi entra, della tazza w.c. ad una distanza dall'asse w.c. di cm 40 e dalla parete posteriore di cm 15 in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano destra da parte di chi usa la tazza.

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra, guardando per chi entra, della tazza w.c. ad una distanza di cm 30 dal bordo anteriore della tazza e cm 15 dalla parete laterale destra in modo da poter essere solidamente afferrato con la mano sinistra.

I corrimani orizzontali e verticali devono essere realizzati in tubo di acciaio da 1", rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.

Il campanello elettrico deve essere del tipo a cordone, posto in prossimità della tazza w.c., con suoneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della richiesta d'aiuto.

CATEGORIA B.- In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire un'eventuale successiva modifica per l'utilizzazione anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, almeno uno dei locali igienici deve avere le seguenti caratteristiche:

=>dimensioni minime del locale ml 1,80 x 1,80;

=>porte di accesso con luce netta minima pari a cm 80.

Art. 85

Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

CATEGORIA A.- Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli dall'arme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di cm 90 dal pavimento.

Devono inoltre essere facilmente individuabili e visibili anche in caso di illuminazione nulla (piastre o pulsanti fluorescenti ecc.) ed azionabili mediante leggera pressione.

Gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione da consentirne l'immediata percezione visiva ed acustica.

CATEGORIA B.- Per questa categoria si suggerisce il rispetto delle prescrizioni relative alla Categoria A.

Art. 86

Impianti telefonici

Al fine di consentire l'uso di impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie sono adottati i seguenti criteri:

a) gli impianti telefonici pubblici o d'uso pubblico di nuova costruzione, o ristrutturati, o ai quali sia possibile apportare le conformi varianti, devono essere installati in posizione accessibile, posti ad un'altezza massima di cm 90 dal pavimento e convenientemente isolati sotto il profilo acustico. Nel posti telefonici pubblici, almeno uno degli apparecchi deve presentare le caratteristiche di cui al comma precedente ed una delle cabine deve essere strutturata e attrezzata come segue:

- il dislivello massimo tra il pavimento interno della speciale cabina telefonica e il pavimento esterno non deve essere superiore a cm 2,5;
 - la cabina deve avere dimensioni minime pari a cm 90 x 130;
 - la porta d'accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta minima di cm 85;
 - l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di cm 90 dal pavimento;
 - sulla parete dov'è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di cm 45;
 - la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di cm 80.
- b) Negli edifici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchio telefonico d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione accessibile dalle persone che usano sedie a rotelle.

L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa fra cm 70 e cm 90 dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a cm 90 x 130 con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a cm 80 e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a cm 2,5.

Art. 87

Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa, e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico e di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tale zona deve avere i seguenti requisiti:

- essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso a scale;
- essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservati alle persone utilizzando sedie a rotelle.

Per tali persone, gli stalli liberi saranno ad esse riservati in numero pari ad un posto per ogni quattrocento persone previste o frazione.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza cm 120 - 140;
- larghezza cm 110;
- spazio libero, anteriore o posteriore per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minimi di cm 100;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, riunioni, et., qualora venga prevista una pedana, o similari, essa deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a ruote.

Art. 88

Locali di ufficio accessibili al pubblico

Al fine di consentire la più ampia fruibilità dei locali di ufficio accessibili al pubblico, deve essere resa possibile la piena utilizzazione di tali locali anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Detti locali devono essere raggiungibili, esclusivamente ed in alternativa ad un percorso con scale, mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe o mediante ascensore.

I locali per ufficio accessibili al pubblico sono suddivisi in ragione del tipo di contatto con il pubblico stesso.

A. - Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante tavoli o scrivanie, deve essere previsto un adeguato spazio libero - eventualmente in ambiente separato - che permetta lo svolgersi di una ordinata attesa; in tale spazio deve disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale delle affluenze medie giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno di cm 150 e lateralmente di almeno cm 120 al fine di consentire un agevole passaggio fra i tavoli e le scrivanie.

B.- Negli uffici nei quali il contatto con il pubblico avviene mediante sportelli su bancone continuo o su parete, deve essere consentita una attesa sopportabile dalla generalità del pubblico, al fine di evitare l'insorgere di situazioni patologiche di nervosismo e di stanchezza.

In tali uffici deve pertanto essere previsto un adeguato spazio libero, eventualmente in ambiente separato, ove possa svolgersi una ordinata attesa; in tale spazio deve potersi disporre un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze medie giornaliere prevedibili.

C. - Negli uffici dove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza minima cm 70 ed avere lunghezza minima di ml 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di cm 120 dal limite di ingombro del bancone continuo o del piano di lavoro dello sportello a parete.

Le transenne guida-persone devono essere rigidamente fissate al pavimento ed avere un'altezza al livello dei corrimano di cm 90.

Il piano di lavoro dello sportello, su bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a cm 80 dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra cm 110 e cm 180 di altezza dal pavimento.

CAP. VI

PRESCRIZIONI VARIE

Art. 89

Norme di buona costruzione

Relativamente ad ogni costruzione devono essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalla legislazione vigente in materia di stabilità delle fondazioni

e delle costruzioni, ai sensi della normativa sismica, nonché di sicurezza degli impianti tecnologici.

I proprietari degli immobili hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli immobili in modo che tutte le parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Art. 90 Zoccolature

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche ed ambientali possono far scaturire, in proposito, circostanziate richieste da parte della Commissione edilizia circa gli speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 91 Opere in aggetto su strada pubblica

I balconi e gli sbalzi, ove prospettino su strade pubbliche, possono essere realizzati ad altezza non inferiore a m. 4,00 sopra il piano stradale, da misurarsi all'estradosso del balcone.

Le sporgenze dei balconi dal perimetro del fabbricato devono essere regolate nel massimo aggetto come segue:

- nelle strade larghe fino a m. 5,00 non sono consentite opere in aggetto o a sbalzo, ma soltanto balconi a petto;
- nelle strade di larghezza compresa tra m. 5,00 e m. 8,00 l'aggetto non può superare m. 1,00;
- nelle strade di larghezza superiore a m. 8,00 l'aggetto non può superare m. 1,50;

Sono consentiti aggetti maggiori sugli spazi privati.

Gli aggetti architettonici sono ammessi soltanto per i paramenti degli edifici prospettanti su strade pubbliche di larghezza non inferiore a m. 10,00; essi non possono essere maggiori di m. 0,10.

Le sporgenze dei balconi e degli aggetti architettonici non sono cumulabili.

È consentito che le vetrine, le bacheche e simili, che comportano occupazione di suolo pubblico, sporgano dal paramento dell'edificio per non più di m. 0,15.

È facoltà del Sindaco consentire speciali concessioni caso per caso, in deroga alle precedenti disposizioni, soltanto per edifici pubblici.

Art. 92 Intercapedini

Nel caso di intercapedine relativa a locali interrati o seminterrati, essa deve essere dotata di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento e di larghezza non inferiore ad 1/3 della sua altezza.

È opportuno che l'intercapedine sia praticabile o quantomeno ispezionabile.

Art. 93 Coperture

Le coperture, i loro aggetti e i volumi tecnici sporgenti da esse devono considerarsi elemento architettonico o di conclusione dell'edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise prescrizioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali relativi ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le stesse, attraverso pozzetti sifonati, nella vasca di accumulo ed il troppo pieno nella rete fognante. Qualora i pluviali, nella parte basamentale, siano esterni al fabbricato debbono essere realizzati in materiale indeformabile per un'altezza minima di ml 3,00.

In tale sistema, relativo al deflusso delle acque meteoriche, è assolutamente vietato immettere acque nere e luride.

Art. 94

Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, ecc.) non possono essere realizzate costruzioni. Nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino od a verde assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati e prevedendo un'efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno.

Nei distacchi esistenti tra fabbricati non possono sorgere costruzioni sia pure a carattere precario; detti distacchi devono essere utilizzati generalmente per giardini e sistemati a verde; sono ammessi, per un massimo di 1/3 della superficie totale scoperta, rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati, o per parcheggi.

In tali zone non sono consentite recinzioni con muri di altezza superiore a ml 1,00.

Art. 95

Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili

Le uscite dalle autorimesse pubbliche o private verso spazi pubblici devono essere opportunamente segnalate.

Le uscite dai locali interrati o seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto d'inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno ml 3,50.

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, sale riunioni, ecc.) deve intercorrere una distanza di almeno dieci metri misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente dei veicoli - anche a mezzo di specchi opportunamente predisposti.

Esse devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, posto ad un'altezza pari a cm 90.

Art. 96

Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e gli eventuali porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucciolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. È prescritta l'adozione dei parapetti, o comunque di ripari, nel caso di aree, ballatoi, terrazze e simili - comunque accessibili - che prospettino su zone di terreno, rampe o parti di edifici, con un dislivello superiore a cm 30.

Nei casi in cui sia prescritta l'adozione di parapetti o ripari è comunque necessario predisporre opportuni cordoli di altezza pari a cm 10.

Almeno uno dei marciapiedi lungo le strade e le piazze, pubbliche o d'uso pubblico, deve avere larghezza non inferiore a ml 1,50.

Art. 97

Recinzioni

Le aree non edificate, fronteggianti vie e piazze aperte al pubblico passaggio, possono essere delimitate o recintate. Qualora i proprietari intendano eseguire le recinzioni, queste devono avere un aspetto decoroso, intonato all'ambiente e rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta, in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle Autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita dinnanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in buone condizioni di visibilità.

Eventuali prescrizioni specifiche possono essere oggetto della normativa dei singoli strumenti urbanistici esecutivi.

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

Il Sindaco può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

Art. 98

Cassette per corrispondenza e contatori di gas, energia elettrica ed acqua

Tutti gli edifici di abitazione, individuale o collettiva, gli edifici industriali o artigianali, gli uffici, ecc., non provvisti di portineria, devono essere dotati nell'ingresso o in prossimità di esso di cassette per il recapito della corrispondenza, adatte ad accogliere la normale corrispondenza, giornali e riviste, posti ad altezza massima da terra pari a ml 1,20.

I contatori sia per l'erogazione di gas ad uso domestico o industriale, sia per l'energia elettrica e l'approvvigionamento idrico devono essere dislocati in locali o nicchie accessibili dall'esterno del fabbricato e secondo le disposizioni vigenti per i singoli impianti.

Art. 99

Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

Nel caso che una costruzione o parte di essa minacci rovina - dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità - il proprietario o gli utenti hanno l'obbligo di fare immediatamente denuncia al Comune e agli altri organi competenti e, nei casi di estrema urgenza, provvedere ad un immediato sommario puntellamento.

Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti e dopo opportuni accertamenti, mediante sopralluoghi e verifiche di stabilità, ingiunge al proprietario, o a chi per esso, i provvedimenti più urgenti da prendere nei riguardi della pubblica incolumità, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso.

In caso di mancata osservanza delle disposizioni indicate da parte degli interessati e dopo intimazione ad eseguire i lavori stessi, il Sindaco provvede, a cura e spese del proprietario o dei proprietari inadempienti, a far eseguire i provvedimenti urgenti richiesti a tutela della incolumità pubblica ed, eventualmente, allo sgombero e alla demolizione della costruzione o della parte di essa che minaccia rovina, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

CAP. VII

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE OPERE ESTERIORI AI FABBRICATI ED ALL'ASSETTO URBANO

Art. 100

Aspetto e manutenzione degli edifici

Qualsiasi costruzione, sia pubblica che privata, e le eventuali aree a servizio delle stesse, devono essere progettate, eseguite e mantenute in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di costruzioni esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e/o privati, anche se interni alla costruzione, e tutte le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico dei servizi igienici e degli acquai delle cucine e relative canne di ventilazione o canalizzazioni in genere.

Le tubazioni dell'acqua e del gas e i cavi telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne se non in appositi incassi e opportunamente rivestiti, in modo da consentire una idonea soluzione architettonica.

Oltre all'ordinaria esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare all'esecuzione delle riparazioni e della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, imponendo un determinato termine, passato il quale farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Qualora vengono rilevati abusi, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini e modifiche a salvaguardia del decoro

cittadino e del buon ordine. In caso di rifiuto o inadempienza il Sindaco può provvedere d'autorità a spese degli interessati.

Per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni vigenti.

Art. 101

Tinteggiature e rivestimenti

In tutte le opere di ristrutturazione, risanamento, manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni, prima di dare luogo all'esecuzione di tinteggiature, intonaci colorati o rivestimenti esterni, gli interessati devono eseguire campioni sul posto, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nella concessione o autorizzazione, e lasciare il campione approvato sino all'ultimazione delle tinteggiature o del rivestimento.

Salve le sanzioni previste dalla normativa vigente, in caso di inosservanza, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinteggiature o rivestimenti, e in caso di inadempienza, può fare eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

Art. 102

Antenne radiotelevisive

Nelle nuove costruzioni, ristrutturazioni o nelle opere di manutenzione straordinaria di edifici, con più di una unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radiotelevisivi con necessità di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna centralizzata.

Sono vietate le discese di antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni o, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi opportunamente rivestiti in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

È comunque facoltà del Sindaco richiedere in ogni momento, per motivi di sicurezza e di pubblico interesse, l'installazione dell'impianto centralizzato di antenna radiotelevisiva e l'eliminazione delle singole antenne.

Art. 103

Decoro e arredo urbano

Le costruzioni a carattere semipermanente o provvisorio (ad esempio cabine telefoniche, chioschi per la rivendita di giornali, di fiori, di bibite, ecc.), le serrande, le applicazioni di carattere reclamistico-commerciale, le indicazioni turistiche e stradali, le attrezzature tecniche - quali i sostegni ed i cavi per l'energia elettrica, gli apparecchi per l'illuminazione stradale, le antenne radio e televisive, ecc. - devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e decoro tali da non costituire disturbo e devono essere autorizzati dal Sindaco.

Sono tassativamente vietate tutte quelle opere o iscrizioni che possono nuocere al decoro dell'ambiente, alterare elementi architettonici o limitare la visuale di sfondi architettonici, paesistici o il diritto di veduta dei vicini.

Tutti gli elementi relativi all'arredo urbano e alle sistemazioni esterne (fermate di servizio per mezzi pubblici, cassette per l'inoltro della corrispondenza, panchine, accessi e percorsi pedonali relativi a zone verdi, spazi di sosta per la ricreazione, attrezzature per la raccolta dei rifiuti, fontanelle, ecc.) devono essere realizzati in

modo da essere agibili e utilizzabili anche dalle persone anziane e dalle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 104

Mostre, vetrine e insegne in genere

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione comunale.

Sono proibite le iscrizioni sui muri, le insegne in carta o in tela applicate sui muri, e le insegne sporgenti oltre cm. 10 dai parapetti dei balconi.

Gli interessati devono fare domanda presentando un disegno firmato da un tecnico abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione, anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impiegare nonché di ogni particolare costruttivo. Deve inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici o fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico.

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

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

L'installazione deve essere fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione.

L'autorizzazione può essere rifiutata quando trattasi di edifici storici o di insieme architettonico di particolare interesse o quando - tenuto conto della forma delle mostre, insegne, vetrine e simili nonché del materiale che si vuole impiegare e delle tinteggiature - sia riconosciuto ostacolo ragioni di pubblico decoro e di architettura.

Le mostre, vetrine e simili non devono aggettare dal filo esterno dell'edificio più di cm 10.

È consentito, fuori dalla "Zona A", centro storico, di apporre insegne a bandiera poste ad un'altezza non inferiore a ml 4,00 dal marciapiede.

In caso di riparazioni o modifiche di marciapiede o del piano stradale, che richiedano la temporanea rimozione di mostre, vetrine ed altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in pristino, con le modifiche rese necessarie dalle nuove condizioni del piano stradale o del marciapiede, a loro spese e responsabilità.

Ove non ottemperino, il Sindaco può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate quando le mostre, le vetrine, insegne e simili non sono mantenute pulite ed in buono stato o quando, per sopravvenute necessità architettoniche o urbanistiche, se ne renda necessaria la rimozione.

Nelle nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamento e opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, ove siano previste destinazioni d'uso anche non residenziali (commerciali, studi, ambulatori, ecc.) il progetto deve

individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili in maniera organica e unitaria.

A norma della legislazione vigente sono vietate le insegne, i cartelli, gli altri mezzi pubblicitari e le sorgenti luminose, siano essi collocati o meno a ridosso delle costruzioni, visibili ai veicoli transitanti sulle strade, che per forma, disegno, colorazione e ubicazione possono ingenerare confusione con i segnali stradali o con segnalazioni luminose di circolazione, ovvero renderne difficile la comprensione, nonché le sorgenti luminose che producono abbagliamento. Non è consentito nella realizzazione di targhe ed insegne l'uso di alluminio anodizzato nei colori metallizzati (oro, bronzo, argento, ottone, alluminio, ecc.).

Sono comunque vietati i cartelli e gli altri mezzi pubblicitari, anche su pali, in prossimità degli incroci stradali e di piazze o in posizione tale da arrecare agli edifici o ambiente di valore storico o da ingenerare confusione nei confronti delle indicazioni toponomastiche ovvero da costituire pericolo ed intralcio ai pedoni. In particolare sui marciapiedi non è consentita l'installazione di supporti per la pubblicità, ma solamente indicazioni relative a servizi pubblici e di pubblica utilità quali, ad esempio: pronto soccorso, farmacia, polizia, carabinieri.

Salvo quanto previsto dalle leggi di pubblica sicurezza, fuori dai centri abitati, il collocamento di cartelli e di altri mezzi pubblicitari lungo le strade o in vista di esse è soggetto anche ad autorizzazione da parte dell'Ente proprietario della strada.

Qualora i cartelli ed i mezzi pubblicitari riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali o del paesaggio o di cose di interesse storico ed artistico, l'autorizzazione è data previa presentazione da parte del richiedente del N.O. della competente Autorità.

I cartelli e gli altri mezzi pubblicitari che non siano conformi alle disposizioni del presente articolo devono essere rimossi, a cura e spese del titolare dall'autorizzazione entro il termine, che comunque non può superare i quindici giorni, stabilito nella diffida dall'Ente proprietario della strada o, per le autostrade in concessione, dall'Ente concessionario nonché dal Sindaco.

Decorso inutilmente il termine stabilito nella diffida, la rimozione viene effettuata dall'Ente a spese del titolare della autorizzazione.

Chiunque colloca cartelli o altri mezzi pubblicitari senza autorizzazione ovvero viola le disposizioni del presente articolo, incorre nelle sanzioni previste dalla legislazione vigente, e i cartelli o mezzi pubblicitari verranno rimossi d'ufficio a spese del trasgressore e/o del proprietario dell'immobile su cui sono collocati.

Art. 105

Tende aggettanti al suolo pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscono la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare - dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservanza delle condizioni che riterrà opportune caso per caso - l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.

Le tende aggettanti sono proibite nelle strade e nelle piazze prive di marciapiede.

Nelle strade con marciapiede l'oggetto non può oltrepassare il limite di cm 50 dal ciglio del marciapiede verso l'interno.

Le tende, le loro appendici ed i loro meccanismi non possono essere situati ad altezza inferiore a ml 2,20 dal marciapiede.

Sono vietate appendici verticali - anche se di tela - e frange che scendano al di sotto di ml 2,20 dal marciapiede stesso.

Nel caso di più tende aggettanti sullo stesso fronte di una costruzione e relative a più unità immobiliari di proprietà diverse, queste devono essere realizzate con forme, dimensione, colore e decorazione omogenea: ciò al fine di ottenere unitarietà ed organicità nell'arredo urbano.

L'autorizzazione di cui ai commi precedenti - nel caso che si tratti di edifici aventi carattere monumentale, storico o ambientale o che riguardi costruzioni poste in prossimità degli stessi o in zone soggette a particolari vincoli deve essere rilasciata, previa intesa con le autorità competenti, ai sensi della legislazione vigente.

Art. 106

Presentazione dei progetti per le targhe, le insegne e le tende aggettanti sul suolo pubblico

I progetti per l'installazione di nuove targhe, insegne e le tende aggettanti sul suolo pubblico debbono essere corredati da elaborati in scala adeguata con la rappresentazione:

- dello stato attuale del prospetto dell'immobile sul quale si intende collocare la targa o l'insegna o la tenda aggettante sul suolo pubblico e relativa sezione (scala almeno 1:50);
- dello stato di progetto dell'immobile sul quale si intende collocare la targa o l'insegna stessa e relativa sezione (scala almeno 1:50);
- del disegno di progetto della targa o insegna che si intende collocare in sito con il dettaglio della serie tipografica dei caratteri, dei particolari grafici, dei colori, dei materiali, dei sistemi di applicazione o fissaggio (scala almeno 1:10).

I progetti debbono essere corredati da almeno tre immagini fotografiche (da negativo) riprese da diversi punti di vista del luogo e dell'immobile oggetto di intervento. I progetti debbono essere firmati da tecnico diplomatico o laureato. I progetti di elementi da apporsi su edifici vincolati dalla L. 1.6.1939 n.1089 sono soggetti al preventivo parere della competente soprintendenza.

Art. 107

Tabelle e numeri civici

Le tabelle stradali ed i numeri civici sono collocati dal Comune sui muri esterni degli edifici senza che i proprietari possano fare opposizione. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non occultarli alla pubblica vista e di sostenere le spese di ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

Lo stesso dicasi delle altre segnalazioni stradali e di servizi di pubblico interesse che il Comune si riserva di collocare o di far collocare previo avviso agli interessati, sui muri dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura.

Nel caso di demolizione di immobili o di recinzioni che non devono essere ricostruiti e nel caso di soppressione di porte esterne di accesso, il proprietario deve notificare al Sindaco i numeri civici degli ingressi che vengono soppressi.

Art. 108

Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico e ambientale

Per qualsiasi modifica dell'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico, archeologico - vincolati ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 - oltre che l'approvazione del Comune, è richiesta quella della Soprintendenza competente.

Quanto sopra si riferisce alla parte essenziale ed intrinseca dell'immobile e degli accessori come: colonne, pilastri, portali, stipiti, finestre, cancelli, edicole, inferriate, camini, rivestimenti, decorazioni murali statue, vasi, ecc.

Nuove costruzioni o ristrutturazioni, risanamenti o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti, posti in prossimità di edifici aventi carattere monumentale o facenti parte di ambienti di interesse storico o ambientale, possono essere concesse o autorizzate con particolari prescrizioni imposte sia dal Sindaco, sentita la Commissione edilizia, che dalle altre autorità competenti, allo scopo di non alterare o turbare la visuale, la prospettiva, la luce ed il carattere dei monumenti o del complesso ambientale.

Tutto quanto costituisce o completa la decorazione architettonica delle costruzioni, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia interesse storico non può essere asportato, spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione, del Comune e, nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dal competente organo regionale.

Nel caso di demolizione, ristrutturazione o risanamento di immobili, il Sindaco può prescrivere che le opere di cui sopra, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocate nel nuovo edificio in luoghi prossimi o conservati in luoghi aperti al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuni nell'interesse della cultura pubblica.

Art. 109

Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora, durante i lavori siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, ecc., il proprietario, il direttore dei lavori e l'esecutore dei lavori stessi sono obbligati a farne denuncia immediata al Sindaco; esso è tenuto a fare sorvegliare il cantiere ed a dare comunicazione agli organi competenti, come previsto dalla legislazione vigente sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

Art. 110

Zone verdi e parchi

Nelle zone verdi e giardini privati è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione esistente specialmente per quanto riguarda gli alberi di alto e medio fusto, di curare e mantenere pulito il terreno e di potare gli alberi stessi.

Quando per l'esecuzione di opere edilizie o per altri motivi, sia necessario abbattere alberi di alto fusto, si deve opportunamente provvedere, nella restante area libera, alla messa a dimora di altrettanti alberi preferibilmente della stessa essenza e, ove le condizioni pedologiche e climatiche lo consentano, della stessa dimensione.

Se ed in quanto soggetti a qualche previsione di salvaguardia, l'abbattimento o la sostituzione devono essere preventivamente autorizzati dal competente Ente.

Art. 111
Parcheeggi

A) Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni (ai fabbricati) per parcheggio in misura non inferiore a 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione; nel caso di destinazione non residenziale (uffici, negozi, ambulatori, ecc.) deve essere rispettato quanto previsto dal comma 2, art. 5 del D.L. 2 aprile 1968 n. 1444 e devono, altresì, essere rispettate le norme relative all'eliminazione delle barriere architettoniche. I parcheggi nelle misure sopradette per le nuove costruzioni vanno realizzati in conformità alle N.A. per le singole zone di PRG, (mentre eventuali realizzazioni in aumento rispetto a quelle previste dalla legislazione vigente, sono consentite nel sottosuolo, anche contestualmente all'opera principale, in deroga allo strumento urbanistico, a condizione che vengano assoggettate a vincolo di destinazione permanente. I parcheggi suddetti possono essere ricavati, anche, parzialmente o totalmente, all'esterno del fabbricato.)

Per spazi di parcheggio debbono intendersi gli spazi necessari alla sosta, alla manovra ed all'accesso degli autoveicoli.

Nelle zone A e B, in caso di demolizione e ricostruzione, dovrà essere recepita una superficie da destinare a parcheggio privato pari ad 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

B) Ai sensi dell'art. 9 Legge 25/3/1989 n. 122 i proprietari di terreni possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati, nei limiti del 70% dell'area fondiaria, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, fermi restando i vincoli previsti dalla legislazione in materia paesaggistica ed ambientale. Per la stessa finalità, la realizzazione di parcheggi a pertinenza delle singole unità immobiliari è consentita con le modalità di cui alla Legge n. 122 del 1989, anche in aree diverse da quella dell'unità immobiliare stessa, ma comunque a servizio delle singole unità immobiliari, qualora le stesse ne siano sprovviste.

Gli organi di controllo ambientale possono esercitare poteri di diniego con motivazione nel termine di 90 giorni.

La realizzazione dei parcheggi è soggetta ad autorizzazione gratuita ed in particolare, se conforme agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti, l'istanza per l'autorizzazione del Sindaco si intende accolta col silenzio-assenso nel termine di 60 giorni dalla data della richiesta.

In tal caso si dà corso immediato ai lavori dandone comunicazione al Sindaco.

I parcheggi così realizzati non possono essere separatamente ceduti dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale.

I relativi atti di cessione sono nulli.

C) Purché vengano rispettate le preesistenze ambientali naturali e venga contestualmente assunto l'obbligo di piantare un albero di alto fusto, dell'essenza scelta dall'Amministrazione Comunale, per ogni 10 mq. di parcheggio sotterraneo, proprietari di terreno destinato anche a verde pubblico o a verde privato sono facultati a realizzare nel sottosuolo autorimesse nel rispetto delle norme igieniche e delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche anche in deroga agli strumenti urbanistici vigenti ed alle relative norme di attuazione. Tali parcheggi sotterranei anche a più piani sono soggetti a vincolo di destinazione per almeno 30 anni. Devono essere, altresì, realizzati in modo da consentire la piena crescita degli apparati radicali degli alberi di alto fusto; sul solaio di copertura della struttura va collocato uno strato di terra di spessore

compreso fra m. 0,70 e m. 1,40 da coltivare a verde e posto a livello di marciapiede, e comunque da realizzarsi nel rispetto delle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

D) I privati o società anche cooperative possono, presentandone richiesta, ottenere dal Comune con i criteri di cessione del diritto di superficie, e previa convenzione, le aree demaniali (slarghi, piazze, verde pubblico ecc.) al fine di realizzare parcheggi nel sottosuolo, mantenendone la gestione, a frutto ed ammortamento delle spese sostenute per il periodo di anni determinato con il criterio della migliore offerta nei modi di cui alla Circolare Regionale 24 ottobre 1988 n. 7419/8 TR.

E) I parcheggi in qualunque modo realizzati, nel sottosuolo o nel soprassuolo, sono da considerarsi opere di urbanizzazione e pertanto non sono assoggettabili al pagamento degli oneri di urbanizzazione anche se destinati ad uso privato, purché siano sottoposti a vincolo trentennale di destinazione.

Nelle aree residue già costruite, anche se sfruttate urbanisticamente, è consentito costruire piani cantinati, purché vengano idoneamente realizzati, rifiniti e dimensionati nelle strutture al fine di utilizzare la superficie di copertura a parcheggio, che dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune, che potrà utilizzarli per usi pubblici.

Per gli insediamenti commerciali si rimanda alle norme contenute nella "Disciplina urbanistica commerciale".

CAP. VIII

DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI ED ATTREZZATURE RURALI

Art. 112 Norme edilizie

Le costruzioni rurali destinate ad abitazione devono essere possibilmente isolate in modo da evitare l'addossamento delle murature a terrapieni e simili, e costruite di regola nelle zone più elevate del podere ed in luogo asciutto.

Alle abitazioni rurali si applicano tutte le disposizioni relative alle costruzioni residenziali contenute nel presente Regolamento salvo quanto diversamente disposto nel presente capitolo.

Il pavimento di terrapieno destinato ad uso abitazione deve essere sopraelevato di cm 30, almeno, rispetto al piano di campagna o a quello del cortile e di cm 60 sul livello più alto cui possono giungere i corsi di acque e gli stagni che si trovano nelle adiacenze.

Tutto attorno alle costruzioni deve essere realizzata una zona pavimentata di larghezza non inferiore a ml 1,20. Le pendenze del suolo circostante alla casa, quelle dell'aia, dei cortili ed orti adiacenti alle abitazioni devono essere sistemate in modo che le acque meteoriche possano rapidamente defluire evitando ogni ristagno.

I piani seminterrati non possono essere adibiti ad uso abitazione.

I locali abitabili e gli accessori devono avere le caratteristiche stabilite dal precedente articolo 68.

Ogni abitazione deve essere fornita di energia elettrica, anche se prodotta con generatore autonomo.

Art. 113
Norme igieniche

Ogni abitazione rurale deve essere approvvigionata di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito - secondo le norme igieniche vigenti - chiuso e provvisto di pompa o, se non diversamente possibile, di cisterna igienicamente costruita e protetta.

Le pareti delle cisterne e dei condotti di alimentazione devono essere realizzati in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare. Le cisterne devono essere munite di un deviatore di scarico per l'esclusione delle prime acque piovane e di una vaschetta di decantazione.

La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente per mezzo di pompa. In assenza di acquedotto la potabilità deve essere garantita da un certificato rilasciato dal Laboratorio provinciale di Igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'Ufficiale Sanitario.

La copertura del pozzo deve essere contornata da uno spazio libero con pavimento in cemento, pendente verso l'esterno e provvisto di cunetta per lo smaltimento dell'acqua.

Per quanto attiene al rifornimento idrico all'interno delle costruzioni rurali si richiama quanto stabilito nel precedente articolo 41.

La costruzione di cisterne per la raccolta delle acque piovane, per usi non potabili, è comunque auspicabile.

Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio, classificato come "S1" nel precedente articolo 67 e dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo, accessibile da apposito locale di disimpegno e mai in diretta comunicazione con locali abitabili, aerato ed illuminato direttamente dall'esterno.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente articolo 40.

Gli impianti per la depurazione delle acque nere e luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna e delle condutture di acqua potabile.

È fatto divieto di adibire locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tali operazioni devono essere adibiti appositi locali. I locali destinati ad uso porcilaia, pollaio, conigliera e simili devono essere in ogni caso separati dalle abitazioni.

Art. 114
Impianto di riscaldamento e acqua calda

Nelle nuove abitazioni rurali, nelle ristrutturazioni o opere di manutenzione straordinaria di quelle esistenti gli impianti di riscaldamento e di produzione di acqua calda dovranno di preferenza essere alimentate mediante fonti energetiche alternative (solare, eolica, ecc.).

Nella progettazione di tali impianti, nel caso di abitazioni o borghi rurali realizzati in prossimità di strade pubbliche, devono essere usati accorgimenti al fine di evitare possibilità di abbagliamento per i veicoli transitanti.

Art. 115

Manutenzione delle abitazioni rurali

Analogamente a quanto prescritto per le costruzioni in genere nel precedente articolo 59, le abitazioni rurali devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze dell'abitabilità, dell'igiene e del decoro.

Art. 116

Collegamenti alla viabilità

Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale o vicinale da strade, anche non asfaltate, percorribili in ogni epoca dell'anno, al fine di permettere il normale accesso delle auto ed, in caso di necessità, dell'ambulanza e di evitare danni fisici agli abitanti causati da possibili incidenti dovuti al cattivo stato delle medesime.

Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private e mantenute a cura e spese dei proprietari dei fondi serviti.

Art. 117

Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

In caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria delle costruzioni rurali esistenti, devono essere, per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente Regolamento.

Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:

1. intorno alla casa deve essere costruito un marciapiede della larghezza minima di ml 1,00 costruito in grès, cotto, battuto cementizio o in materiali equivalenti;
2. l'allontanamento delle acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato: per le acque meteoriche, mediante cunetta impermeabile; per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente e prescritta nel precedente articolo 47;
3. sono proibiti i solai senza opportuna protezione al calpestio: essi devono cioè comprendere una struttura portante e un pavimento di laterizio pressato o in marmette di graniglia o comunque di altro materiale idoneo;
4. devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto le abitazioni. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi e magazzini quando non anche come locali da adibire all'esercizio delle attività agrituristiche quali previste dalla L.R. 9 giugno 1994, n. 25;
5. si deve realizzare sotto il pavimento del piano terreno destinato ad abitazione un vespaio a camera d'aria, con riempimento di ghiaia e di scorie, dello spessore minimo di cm 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può anche essere realizzato al di sopra dell'attuale pavimento, purché l'altezza del locale non risulti inferiore a ml 2,70;

6. tutti i locali devono essere convenientemente intonacati all'esterno; qualora vi siano tracce di umidità si devono eseguire opere adatte a rendere i muri permanentemente asciutti;
7. ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra e ricevere aria e luce direttamente dall'esterno;
8. le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione di garantire la sicurezza. È vietato l'uso di scale movibili ed a semplici pioli o raccordate al piano superiore mediante botola;
9. i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno; qualora non esista una camera d'aria, si deve provvedere alla sua costruzione nel caso l'Ufficiale sanitario ritenga che sia insufficiente l'isolamento termico del fabbricato;
10. per quanto attiene le caratteristiche dei locali, gli impianti tecnici, le concimaie e le stalle e per quanto riguarda la manutenzione, devono essere rispettate le medesime prescrizioni stabilite per gli edifici di nuova costruzione.

Art. 118

Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Le prescrizioni relative alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere delle abitazioni rurali esistenti, devono essere effettuate entro due anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

Art. 119

Ispezioni dell'Ufficiale sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere dall'Ufficiale sanitario e dai tecnici comunali le ispezioni ed i rilievi, che ritiene opportuni, alle abitazioni rurali, ai cortili, alle latrine, ai condotti e fognature, alle stalle, alle concimaie, ai sistemi di approvvigionamento idrico, ecc. al fine di costatarne la rispondenza alle norme del presente Regolamento.

Qualora la costruzione o parte di essa risultasse inabitabile, il Sindaco, a norma della legislazione vigente, può ordinarne lo sgombero.

Se il proprietario della casa rurale non mantiene le abitazioni che fossero destinate agli eventuali addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può far eseguire d'Ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 120

Stalle e concimaie

Nelle abitazioni, rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, ecc., non devono prospettare sulla pubblica via, dalla quale devono distare almeno dieci metri, oltre le distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale.

Le stalle devono essere costruite in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali al riguardo e avere dimensioni e caratteristiche specifiche e idonee al tipo di allevamento.

Il pavimento delle stalle deve comunque essere costruito con materiale impermeabile e munito di scoli.

Le urine, qualora non siano raccolte in opportuni depositi, devono essere allontanate dalle stalle ed avviate alla concimaia con tubi impermeabili o smaltite in superficie a distanza non minore di ml 10,00 dai fabbricati.

Le stalle devono avere le pareti intonacate con cemento o rivestite di materiale impermeabile sino all'altezza di ml 2,00 dal pavimento. Le mangiatoie devono essere costruite con materiale lavabile e gli abbeveratoi devono essere serviti di acqua corrente.

Le concimaie devono essere costruite in conformità delle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti e serbatoi d'acqua nonché da qualsiasi abitazione o pubblica via, almeno ml 25,00.

Il Sindaco, sentito l'Ufficiale sanitario, può disporre particolari prescrizioni per le concimaie già esistenti, tutte le volte che ne sia riconosciuta la necessità. Tutti i depositi e gli ammassi di letame per usi agricoli fuori dalle concimaie non sono ammessi che in aperta campagna, purché limitati ai bisogni del podere e distanti non meno di ml 100,00 da qualunque abitazione e non meno di ml 50,00 da pozzi, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

CAP. IX

GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

Gli obblighi di cui al presente capitolo vanno rispettati anche per le autorizzazioni relative a opere che interessano l'esterno delle costruzioni e l'occupazione di suolo pubblico.

Art. 121

Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella delle dimensioni minime di cm 40 x 60, chiaramente leggibile, in cui siano indicati:

- 1) nome e cognome del proprietario committente o dell'amministrazione pubblica interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori e del calcolisti delle strutture;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori ed eventualmente indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) nome, cognome e qualifica dell'eventuale assistente;
- 5) estremi della concessione con la data del rilascio.

Ogni cantiere è soggetto alle norme sulla prevenzione degli infortuni.

In particolare, i cantieri devono essere organizzati nel rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere previsionali e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.

I cantieri devono essere cintati e mantenuti liberi da materiali inutili e dannosi per tutta la durata dei lavori.

Le recinzioni devono essere decorose e dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese. a cura del responsabile del cantiere, durante l'intero orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature, o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

I cantieri devono, inoltre, essere dotati di latrina provvisoria.

In ogni cantiere deve essere conservato l'originale o una copia autentica della concessione e dei disegni progettuali.

Art. 122

Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

È assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno degli edifici, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie se di demolizione, deve essere evitato al massimo il sollevamento di polvere mediante i più opportuni accorgimenti.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia negli spazi pubblici per tutta l'estensione della costruzione e delle immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto deve essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento anche temporaneo negli spazi pubblici.

I materiali provenienti da demolizioni dovranno essere conferiti in apposite discariche per inerti regolarmente autorizzate.

Art. 123

Responsabilità degli esecutori d'opere

Il concessionario, il direttore dei lavori ed il costruttore, sotto la loro piena responsabilità, devono adottare tutti quei mezzi ed accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.

Il Sindaco può far controllare, da funzionari ed agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

Art. 124

Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

Dopo il compimento dei lavori il costruttore provvede alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni posti per il servizio dei lavori medesimi, restituendo il suolo pubblico libero da ogni ingombro, o impedimento entro e non oltre trenta giorni.

In caso di inadempienza il Sindaco può ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario e salvo le sanzioni previste dalle norme vigenti.

TITOLO 4 DISPOSIZIONI FINALI

CAP. I CONTROLLI E REPRESSIONE DEGLI ABUSI

Art. 125

Attività di vigilanza. Organo competente e modalità

Ai sensi della legislazione, vigente, il Sindaco esercita, mediante funzionari ed agenti del Comune, la vigilanza nei confronti di tutte le opere di costruzione ed urbanizzazione che vengono effettuate nel territorio comunale al fine di verificarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti (generali ed esecutivi), nonché alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione o autorizzazione e, più in generale, l'osservanza di tutte le norme legislative o regolamentari applicabili.

Il Sindaco può ordinare qualsiasi tipo di controllo o verifica ritenuta necessaria. I funzionari o agenti incaricati di tali controlli e verifiche devono redigere apposito processo verbale, sottoscritto - per presa visione - dal concessionario o richiedente, dal direttore dei lavori e dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.

Art. 126

Provvedimenti

Nel caso risultino irregolarità o illegittimità, il Sindaco provvede ad applicare ed a far applicare le sanzioni previste dalla normativa vigente in materia di irregolarità o illegittimità rilevata.

Art. 127

Sanzioni penali

Articolo abrogato per effetto del Decreto Dir./DRU n° 19 del 18/1/2005 di approvazione del P.R.G.

Art. 128

Divieto di allaccio a pubblici servizi

È vietato a tutte le aziende erogatrici di servizi pubblici di somministrare le loro forniture per l'esecuzione di opere prive di concessione o di autorizzazione.

Art. 129

Parchi agricoli periurbani

Articolo abrogato per effetto del Decreto Dir./DRU n° 19 del 18/1/2005 di approvazione del P.R.G.

Art. 130

Tutela della vegetazione

In tutte le zone territoriali omogenee diverse dalle zone E, è fatto divieto di abbattere alberi di medio e di alto fusto, tranne che per motivi di necessità da documentare in apposita istanza volta ad ottenere autorizzazione sindacale. Nelle zone E tale divieto è limitato agli alberi di alto fusto.