

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAP. I – Norme preliminari

Art. 1.- Contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Art. 2.- Richiami e disposizioni di legge

CAP. III – Modalità per costruire

Art. 6.- Opere soggette a concessione edilizia

Art. 7.- Opere soggette ad autorizzazione

Art. 8.- Opere eseguibili senza concessione o autorizzazione

Art. 9.- Opere non soggette ad autorizzazioni

Art. 10.- Lavori eseguibili d'urgenza

Art. 11.- Domanda di concessione edilizia

Art. 12.- Documentazione a corredo della domanda: progetto ed allegati

Art. 13.- Procedure per il rilascio della concessione edilizia

Art. 14.- Rilascio della concessione edilizia

Art. 15.- Silenzio - assenso nel rilascio della concessione edilizia

Art. 16.- Contributi per il rilascio della concessione edilizia

Art. 17.- Titolarità, durata, decadenza e proroga della concessione edilizia

Art. 18.- Richiesta di concessione edilizia in variante

Art. 19.- Responsabilità

Art. 20.- Domanda e documentazione per ottenere l'autorizzazione

Art. 21.- Commissione

Art. 22.- Cambio di destinazione d'uso degli immobili

CAP. IV - Piani esecutivi

Art. 23.- Lottizzazioni

Art. 24.- Convenzione per lottizzare

Art. 25.- Domande autorizzazione

Art. 26.- Autorizzazione della lottizzazione

Art. 27.- Ripartizione degli oneri di urbanizzazione

Art. 28.- Attuazione dei progetti nell'ambito delle lottizzazioni e varianti al piano

Art. 29.- Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Art. 30.- Opere di urbanizzazione secondaria

CAP. V – Altre autorizzazioni

Art. 31.- Attività soggette ad autorizzazione

CAP. VI - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 32.- Denuncia dell'inizio dei lavori

Art. 33. - Inizio dei lavori

Art. 34. - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

Art. 35. - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Art. 36.- Allaccio alla rete idrica comunale

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. I - Edificazione lungo le strade

Art. 37.- Definizione e classificazione delle strade

- Art. 38.- Atti vietati
- Art. 39.- Fasce di rispetto stradale
- Art. 40.- Fasce di rispetto stradale fuori dal centro abitato, in relazione alla edificazione
- Art. 41.- Fasce di rispetto stradale dentro il centro abitato, in relazione alla edificazione

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAP. I - Prescrizioni igienico - edilizie

- Art. 42.- Salubrità del terreno
- Art. 43.- Isolamento dall'umidità
- Art. 44.- Isolamento termico
- Art. 45.- Isolamento fonico
- Art. 46.- Classificazione delle acque
- Art. 47.- Modalità di scarico delle acque
- Art. 48.- Rifornimento idrico
- Art. 49.- Impianto elettrico
- Art. 50.- Deposito temporaneo di rifiuti idrici
- Art. 51.- Eliminazione dei fumi, vapori ed esalazioni
- Art. 52.- Impianti speciali
- Art. 53.- Impianti per le lavorazioni insalubri

CAP. II - Prescrizioni antincendio

- Art. 54.- Caratteristiche dei fabbricati di altezza inferiore a ml. 24
- Art. 55.- Centrali termiche
- Art. 56.- Autorimesse
- Art. 57.- N.O. dei Vigili del Fuoco
- Art. 58.- Criteri di sicurezza per impianti domestici di gas liquefatto
- Art. 59.- Criteri di sicurezza per impianti centralizzati di riscaldamento e condizionamento
- Art. 60.- Rinvio a leggi particolari

CAP. III - Caratteristiche dei locali per l'abitabilità o l'agibilità

- Art. 61.- Classificazione dei locali
- Art. 62.- Caratteristiche dei locali
- Art. 63.- Classificazione dei piani
- Art. 64.- Soffitti inclinati e soppalchi
- Art. 65.- Piani seminterrati
- Art. 66.- Piani interrati
- Art. 67.- Sottotetti

CAP. IV - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

- Art. 68.- Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle barriere architettoniche
- Art. 69.- Percorsi pedonali
- Art. 70.- Parcheggi pubblici e/o privati di pertinenza delle costruzioni e posto - macchina
- Art. 71.- Accessi
- Art. 72.- Piattaforma di distribuzione
- Art. 73.- Scale

- Art. 74.- Rampe
- Art. 75.- Ascensori
- Art. 76.- Corridoi e passaggi
- Art. 77.- Porte
- Art. 78.- Pavimenti
- Art. 79.- Locali igienici
- Art. 80.- Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione
- Art. 81.- Impianti telefonici
- Art. 82.- Sale e luoghi per riunioni e spettacoli
- Art. 83.- Locali di ufficio accessibili al pubblico

CAP. V- Prescrizioni varie

- Art. 84.- Norme di buona costruzione
- Art. 85.- Zoccolature
- Art. 86.- Elementi aggettanti
- Art. 87.- Intercapedini
- Art. 88.- Coperture
- Art. 89.- Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati
- Art. 90.- Uscita dalle autorimesse e rampe carrabili
- Art. 91.- Marciapiedi e porticati
- Art. 92.- Recinzioni
- Art. 93.- Casette per corrispondenza, contatori di gas, di energia elettrica e di acqua
- Art. 94.- Provvedimenti per costruzioni che minacciano pericolo

CAP. VI - Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'assetto urbano

- Art. 95.- Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 96.- Tinteggiatura e rivestimenti
- Art. 97.- Antenne radiotelevisive
- Art. 98.- Decoro ed arredo urbano
- Art. 99.- Mostre, vetrine ed insegne in genere
- Art. 100.- Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 101.- Tabelle e numeri civici
- Art. 102.- Esecuzione di opere su edifici di interesse monumentale, storico o ambientale
- Art. 103.- Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico
- Art. 104.- Zone verdi e parchi
- Art. 105.- Parcheggi

CAP. VII - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni ed attrezzature rurali

- Art. 106.- Norme edilizie
- Art. 107.- Norme igieniche
- Art. 108.- Impianto di riscaldamento ed acqua calda
- Art. 109.- Manutenzione delle abitazioni rurali
- Art. 110.- Collegamenti alla viabilità
- Art. 111.- Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti
- Art. 112.- Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità
- Art. 113.- Ispezioni Ufficiale Sanitario. Sanzioni
- Art. 114.- Stalle e concimaie

CAP. VIII - Garanzia della pubblica incolumità

Art. 115.- Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori

Art. 116.- Scarico dei materiali, demolizione, pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

Art. 117.- Responsabilità degli esecutori di opere

Art. 118.- Rimozione delle recinzioni su suolo pubblico

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

CAP. I - Controlli e repressione degli abusi

Art. 119.- Attività di vigilanza: organo competenze e modalità

Art. 120.- Provvedimenti

Art. 121.- Sanzioni penali

Art. 122.- Divieto di allaccio ai pubblici esercizi.

TITOLO I - 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 delle 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.

CAP. III - 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 1978, n. 10 e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

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 metodi 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 Sindaco, previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e del medico del Servizio di Igiene Pubblica della U.S.L. ai sensi dell'art. 5 della L.R. 10 agosto L. 85, 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 ciclo 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 interponderali o vicinali;
 9. i rinterrì e gli scavi, che non riguardano la coltivazione, di cave e torbiere.
- Non sono soggette ad autorizzazione, ma a concessione edilizia, le opere 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.

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 agricolo anche se occorrono strutture murarie;
6. costruzioni di serre;
7. cisterne ed opere connesse interrato;
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 da bollo e firmata dal proprietario o da un suo rappresentante autorizzato e dal progettista, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda dovranno risultare 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) il titolo di proprietà;

- d) l'impegno di comunicare prima dei lavori il nome del direttore dei lavori, del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti sotto pena, in caso di inadempimento, della decadenza di ufficio della concessione. 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,
- e) l'eventuale designazione, da parte del proprietario, della persona o ente al quale dovrà essere intestata la concessione edilizia, mediante sottoscrizione delle persone designate.

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 interrato;
- 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 secondo le indicazioni del D.M. 10 maggio 1977 e se ne dovranno individuare le superfici secondo le classifiche riportate dallo stesso D.M.;
- g) la tabella di determinazione del costo di costruzione secondo la normativa vigente;
- h) la scheda tecnica su stampati all'uopo predisposti dalla Amministrazione Comunale;
- i) relazione sulla eliminazione delle barriere architettoniche;
- j) computo dell'area da destinare a parcheggio, con l'indicazione della stessa, su estratto di mappa rilasciato dall'U.T.E.;
- k) servizio fotografico di tutti i prospetti, nel caso di interventi su immobili esistenti;
- l) dichiarazione del progettista sui vincoli paesaggistici monumentali archeologici sismici, idrogeologici etc. ... che gravano sull'immobile oggetto della richiesta di concessione.

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, dello schema dettagliato del rifornimento di acqua potabile e dello scarico delle acque bianche e nere.

Alla documentazione saranno allegati gli eventuali progetti degli impianti di riscaldamento o di produzione di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti siano essi alimentati a gasolio, a gas o da fonti energetiche alternative. Anche per l'impianto elettrico, nonché per eventuali impianti di aerazione o di aria condizionata, saranno prodotti progetti conformi alla normativa di sicurezza vigente.

Il progetto dovrà essere redatto in conformità alle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche ai sensi della legge 5 febbraio 1992, n. 104.

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 quello edilizio.

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 nella quale indica, all'interessato, il nome del responsabile del procedimento.

Nei successivi trenta giorni dal ricevimento della domanda l'ufficio comunale competente richiede eventuale integrazioni documentali, dalla data della cui acquisizione 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, che deve essere reso nei successivi quarantacinque giorni.

Art. 14 - Rilascio della concessione edilizia

Il Sindaco 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.

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 subordinata 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, etc...

Contestualmente alla comunicazione di inizio dei lavori, qualora la Concessione edilizia sia stata 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.

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 sopra citata legge;

b.- la dichiarazione di vincolo permanente sulle aree o sui locali destinati a parcheggio privato da registrarsi nei modi di legge ai sensi della legge 24 marzo 1989, n. 122, con spese ed oneri a carico del concessionario. In ogni caso, sia nel centro abitato che nelle zone di completamento e d'espansione previste dallo strumento urbanistico, il rilascio del provvedimento di concessione è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno del concessionario all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla costruzione oggetto di concessione, nei limiti che saranno descritti nel provvedimento stesso; in quest'ultimo caso l'inizio dei lavori è subordinato al versamento al Comune, quale fondo di garanzia, di una somma corrispondente al presumibile onere finanziario a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa.

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 che verranno eventualmente conguagliati sulla base delle determinazioni degli uffici comunali.

Prima dell'inizio dei lavori il progettista 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 progettista 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 progettista 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 Sindaco 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.

Mentre il versamento della parte di contributo indicato alla precedente lett. a.- dovrà essere antecedente al rilascio della concessione edilizia, il Sindaco, su istanza del concessionario, potrà consentire che la parte di contributo di cui alla precedente lett. b.- sia rateizzata.

La rateizzazione consentita (in quattro rate annuali) sarà espressa in funzione del getto dei solai di ciascun piano e, salva la ripetizione degli interessi maturati alla scadenza di ciascuna rata alla data del pagamento delle stesse, comunque non oltre sessanta giorni dalla data di ultimazione dei lavori, previa garanzia da parte della ditta.

Inoltre è consentita la rateizzazione degli oneri di urbanizzazione in quattro rate semestrali anticipate e ciò anche nei casi di concessione in sanatoria.

Qualora il saldo delle somme dovute non sia effettuato entro il prescritto termine di sessanta giorni, dette somme saranno esatte a mezzo dell'Esattoria 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.

Nel caso di decadenza della concessione per mancato inizio dei lavori, ovvero per qualunque motivo durante il corso dei lavori o, ancora, di decadenza per la parte non eseguita entro il termine di ultimazione, le somme versate dal concessionario - per le parti di contributo di cui alle precedenti lett. a.- e b.- resteranno comunque incamerate dalla tesoreria Comunale, ciò, solo nel caso in cui la concessione edilizia ricada all'interno delle prescrizioni esecutive o di altro piano particolareggiato di iniziativa comunale.

Art. 17 - Titolarità durata decadenza e proroga della Concessione edilizia

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 abbia sottoscritto la designazione della domanda di cui all'art. 11 del presente regolamento.

In caso di trasferimento dell'immobile gli aventi causa devono chiedere la variazione dell'intestazione al Comune che provvederà a rilasciare una nuova concessione edilizia in sostituzione dell'altra che verrà dichiarata espressamente revocata: fermo restando il periodo di validità della originaria concessione.

Nell'atto di 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'accertamento dell'avvenuto inizio dei lavori sarà eseguito dall'ufficio comunale competente a seguito della comunicazione di inizio dei lavori avanzata dal concessionario a mezzo di lettera raccomandata. Prima della scadenza del termine suddetto, il concessionario potrà richiedere, esclusivamente a mezzo di lettera raccomandata, la proroga una tantum del termine di inizio dei lavori al Sindaco che, sentito il parere del responsabile del procedimento, la potrà concedere per un periodo non superiore a sei mesi.

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 della mole dell'opera da realizzare (cubatura non inferiore a 3.000 mc anche se distribuita in più edifici) o 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 e a mezzo lettera raccomandata - istanza ad ottenere la proroga del termine di ultimazione.

Il Sindaco, sentito il parere del responsabile del procedimento, 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 un anno dalla data di rilascio, per la parte di opere non ultimate come accertate dall'ufficio tecnico comunale competente.

Il rilascio della nuova concessione darà luogo, per la parte non ultimata al pagamento degli oneri determinati ai sensi dell'art. 6 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza delle concessioni in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori risultino

già iniziati alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico, non potrà, altresì in tal caso, darsi luogo all'accoglimento di istanze tendenti ad ottenere la proroga del termine di ultimazione dei lavori ovvero il rilascio di una concessione per la parte di opere non ultimate.

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 art. 14.

Si intende per variante qualsiasi opera che, pur non alterando 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.

Il parere reso dal responsabile del procedimento ed il rilascio della concessione edilizia sui progetti presentati come varianti al progetto originario, avverranno entro il termine di trenta giorni dalla data di presentazione dei progetti stessi.

Le opere in variante non potranno comunque essere eseguite prima del rilascio della concessione.

Ogni altra opera che comporti anche una variazione di volume comporterà la richiesta di una concessione.

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 art. 7 deve presentare al Sindaco domanda in carta da bollo 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 del richiedente.

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, etc...) nonché degli eventuali accessi dagli spazi pubblici quali vie e piazze.

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

Art. 21 - Comunicazione

Le opere di cui al precedente art. 8 sono soggette ad una comunicazione al Sindaco prima dell'inizio dei lavori. La comunicazione deve essere accompagnata da un relazione tecnica con la descrizione delle opere da realizzare.

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 Sindaco, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 10 agosto 1985, n. 37, previo parere dell'Ufficio Tecnico del Comune o dell'ufficio comunale competente e previo congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

L'inosservanza di tale disposizione è sanzionata ai sensi dell'art. ? della legge 28 febbraio 1985, n. 47 con il congruaggio del contributo di concessione se dovuto.

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.

CAP. IV – Piani esecutivi

Art. 23 - Lottizzazioni

Al di fuori dei casi per i quali è ammesso il rilascio di singole concessioni, si considera lottizzazione qualsiasi intervento edilizio che, indipendentemente dal numero degli edifici da realizzare, interessi una qualsiasi area tale da comportare, in relazione alla dimensione dell'intervento, la predisposizione organizzata di aree e di opere per l'urbanizzazione primaria in relazione con le aree edificate adiacenti.

Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree edificabili delle singole zone soggette a lottizzazione, a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse. Se i proprietari non dovessero aderire, l'Amministrazione Comunale provvederà, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765, alla compilazione d'ufficio di un piano di lottizzazione obbligatorio. Con lo stesso piano saranno definiti gli oneri, le cessioni di aree al Comune e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria posti a carico dei proprietari dei terreni interessati, determinati con i criteri di cui ai successivi articoli.

Saranno, altresì, a carico dei proprietari dei terreni interessati le spese amministrative e di progetto per la redazione del piano

Art. 24 - Contenuto della convenzione

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 27 dicembre 1978, n. 71, le lottizzazioni –munite del parere favorevole dell'Ufficio del Genio Civile (rilasciato ai sensi dell'art. 13 della legge 2 febbraio 1974, n. 64) e del parere favorevole della Soprintendenza BB.CC.AA. – sono approvate dal Consiglio Comunale entro 90 giorni dall'atto di

presentazione fatti salvi i casi previsti dalle lettere a), b), c) e d) dell'art. 12 della citata L.R. 71/78.

Per tali casi resta di competenza dell'Assessorato regionale del Territorio e dell'Ambiente il rilascio del nulla osta entro 90 giorni dalla richiesta.

L'autorizzazione comunale è comunque subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura e spese del proprietario, o dei proprietari interessati, che preveda:

1. la cessione gratuita, entro limiti prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, acquedotto, rete elettrica, rete telefonica,...) precisate dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847;
2. la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria o contributo monetario equivalente come definito dalle presenti norme;
3. la totale assunzione a carico del proprietario, o proprietari interessati degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria interne alla lottizzazione e di una quota parte di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
4. l'assunzione a carico del proprietario, o dei proprietari interessati degli oneri relativi ad una quota di opere per l'urbanizzazione secondaria, ovvero il contributo monetario equivalente, tale quota sarà proporzionata all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;
5. i termini che non devono comunque eccedere la durata di dieci anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui ai precedenti punti 3. e 4.,
6. i termini, pure non eccedenti la durata di dieci anni, entro i quali devono essere trasferite all'Amministrazione comunale le aree e le opere di cui ai precedenti punti 1., 2., 3. e 4., ovvero – per i casi ammessi – i termini entro i quali devono essere versati nelle casse comunali i contributi monetari equivalenti,
7. l'eventuale riparto, nel caso che la lottizzazione riguardi proprietà diverse, degli oneri e delle spese dalle diverse ditte proprietarie;
8. l'impegno dei lottizzanti a trasferire a ciascun eventuale acquirente di lotto o frazione immobiliare, i propri obblighi nei confronti del Comune per la quota parte degli oneri pertinenti l'area ceduta ferma restando la solidale responsabilità dei lottizzanti nei confronti del Comune;
9. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Nel caso in cui la lottizzazione riguardi diverse proprietà la convenzione va sottoscritta da tutti i proprietari interessati. Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei proprietari imputandone ad essi i relativi costi ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

La convenzione dovrà essere approvata con delibera di Consiglio comunale nei modi e forme di legge.

L'approvazione, a termini di legge, dei piani di lottizzazione ed il rilascio dell'autorizzazione comunale costituiscono i presupposti per la richiesta delle singole concessioni edilizie in attuazione del piano stesso.

Il rilascio delle concessioni edilizie nell'ambito dei singoli lotti è subordinato all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relative ai lotti stessi.

Art. 25 - Domanda di autorizzazione per le lottizzazioni

La domanda di autorizzazione, firmata da tutti i proprietari interessati, o da loro rappresentanti autorizzati deve essere presentata al Sindaco con il progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edilizio.

Il progetto, che dovrà essere redatto da ingegneri od architetti iscritti ai relativi albi professionali, è composto di:

a) estratto autentico di mappa ed eventuale tipo di frazionamento, rilasciato in data non anteriore ai sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località; e elenco catastale delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione a titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate dal progetto;

b) planimetria dello stato di fatto in rapporto non inferiore a 1:1000 con indicazione delle proprietà confinanti, altimetria generale con equidistanza di un metro e quote altimetriche del terreno e dei fabbricati esistenti, alberature, manufatti, impianti particolari quali canali, linee elettriche, gasdotti, acquedotti, etc. e con tutti i dati atti a rappresentare lo stato di fatto della zona;

c) mappa della zona nel rapporto almeno di 1:5000 con la localizzazione dell'insediamento nello strumento urbanistico vigente con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;

d) planimetria generale dell'intero territorio oggetto del piano di insediamento nel rapporto 1:2000 indicante:

1. la rete viaria automobilistica e pedonale con assi stradali, raggi di curvatura, dettaglio dei cigli, dei marciapiedi, delle pavimentazioni, dell'illuminazione stradale, delle recinzioni ed illuminazione dei lotti, etc.

2. la delimitazione delle aree destinate ai servizi ed al verde pubblico;

3. la delimitazione delle aree destinate allo sport ed allo svago con l'indicazione di tutti gli impianti e le attrezzature ed esse relative;

4. la posizione di tutti gli edifici pubblici e privati con le relative altezze e l'indicazione delle destinazioni,

e) almeno tre profili generali di cui due perpendicolari tra loro nel rapporto almeno 1:500;

f) almeno due sezioni generali lungo i percorsi principali nel rapporto almeno di 1:500;

g) planimetria generale nel rapporto almeno di 1:000 degli impianti tecnologici (rete elettrica, rete idrica, rete fognante) previsti a servizio della lottizzazione con il loro dimensionamento;

h) una relazione generale dettagliata che illustri, per tutto il piano di lottizzazione:

1. l'impostazione urbanistica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme e dallo strumento urbanistico vigente;

2. i dati riferiti agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi;

3. le soluzioni architettoniche ed i relativi sistemi costruttivi;

le particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle dimensioni (se consentiti) degli accessori, dei particolari obblighi di esecuzione da parte dei privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;

4. lo schema della convenzione di cui al precedente art. 23 che dovrà essere stipulata tra il Comune ed i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati tecnici come sopra elencati.

Art. 26 - Autorizzazione della lottizzazione

L'autorizzazione a lottizzare, in conformità al piano approvato dal Consiglio comunale, sarà notificata dal Sindaco ai proprietari interessati.

L'autorizzazione acquista efficacia dalla data di trascrizione nei registri immobiliari della convenzione di cui al precedente art. 22 e stipulata tra il Comune e tutti i proprietari interessati.

Art. 27 - Ripartizione degli oneri di urbanizzazione

Nel caso in cui l'area della zona da lottizzare sia frazionata in più proprietà, sarà consentito che la quota del contributo per opere di urbanizzazione (Art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10) sia frazionata, a carico dei diversi proprietari, secondo un piano di ripartizione proposto dagli interessati. Gli stessi proprietari resteranno comunque responsabili solidalmente verso l'Amministrazione per l'inadempienza di uno di loro.

Sarà facoltà dell'Amministrazione procedere al recupero delle somme dovute e degli interessi legali maturati alla scadenza con l'iscrizione nei ruoli esattoriali a carico di quel proprietario o di quei proprietari che diano maggior garanzia di esazione.

Nel caso in cui sulla lottizzazione dovessero sorgere più edifici, il contributo sul costo di costruzione, garantito dalle stesse cautele di cui al precedente art. 22, sarà posto a carico del proprietario di ciascun immobile.

Nel caso di trasferimento di proprietà è fatto obbligo al venditore di trasferire all'acquirente tutti gli oneri connessi con la lottizzazione.

Art. 28 - Attuazione dei progetti nell'ambito delle lottizzazioni e varianti al piano

I progetti esecutivi dei singoli edifici ed opere di urbanizzazione devono uniformarsi alle caratteristiche planivolumetriche, architettoniche e di dettaglio previste dal Piano di Lottizzazione approvato.

Le richieste varianti concernenti l'utilizzazione della zona, il numero e le caratteristiche generali degli edifici nonché sostanziali modifiche alla disposizione planivolumetrica debbono essere preventivamente approvate con le procedure delle lottizzazioni.

In tale sede possono essere sottoposte a revisione gli oneri previsti ove, a causa della diversa utilizzazione, si verifichi sensibile variazione nella valorizzazione dell'area di intervento.

Le opere di urbanizzazione da realizzare e da cedere al Comune – a carico delle ditte lottizzanti – sono le opere di urbanizzazione primaria; le opere di urbanizzazione secondaria possono essere monetizzate (v. circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 2179 del 3 febbraio 1979).

Art. 29 - Definizione delle opere di urbanizzazione primaria

Costituisce urbanizzazione primaria l'insieme dei servizi che sono necessari perché un'area sia edificabile (art. 10 legge 6 agosto 1967, n. 765).

Tale insieme comprende (art. 4 legge 29 settembre 1964, n. 847):

- a) Strade residenziali. Sono tutte le strade interne alla lottizzazione. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e costruite a regola d'arte con sottofondo in pietrame spesso cm 14; semipenetrazione di bitume a caldo e bitumatura superficiale; trattamento superficiale con impasto a caldo di conglomerato bituminoso dello spessore medio di cm 3, zanella in calcestruzzo larga cm

30 e spessa cm 15; banchina con cordonatura in pietra lavica della larghezza non minore di cm 15 e posta su fondazione di conglomerato magro; sottofondo delle banchine in conglomerato dello spessore di cm 15 con sovrastante pavimentazione in mattonelle di cemento a riquadri; cordonatura di aiuole in prefabbricati di cemento; segnaletica verticale ovvero con altre tecniche costruttive che impieghino materiali della zona purché l'opera sia realizzata sempre a perfetta regola d'arte. La sezione minima delle strade di allacciamento ed interne alle lottizzazioni è di ml 7,00 con la seguente ripartizione: ml 5,50 per la carreggiata e ml 1,50 per i due marciapiedi da ml 0,75 ciascuno.

- b) Spazi di sosta e parcheggio. Gli spazi di sosta e parcheggio si distinguono in pubblici e privati. Sono pubblici quelli che concorrono all'attuazione lottizzazione per parcheggi pubblici devono essere reperiti mq 1,70 per abitante da insediare (circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 2 del 3 febbraio 1979). Sono parcheggi privati quelli connessi alle nuove costruzioni: questi debbono essere previsti nella misura di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione (legge 24 marzo 1989, n. 122). Tali aree possono essere ricavate all'interno della costruzione ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio, queste sono asservite con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto pubblico da trascriversi a cura del proprietario.
- c) Fognature. Sono tali le reti e le opere necessarie per lo scolo delle acque bianche e delle acque nere. La rete per lo smaltimento delle acque nere sarà costituita da condotti che offrono garanzie tecnologiche di funzionamento e resistenza all'aggressione ed all'abrasione dei liquami; sono pertanto da escludersi i tubi di cemento ammissibili invece, se del tipo rotocompresso, per la rete delle acque bianche. Le acque nere provenienti dagli edifici saranno convogliate nella rete nera attraverso pozzetti d'intercettazione, posti all'interno dei lotti. Le acque meteoriche, provenienti dagli edifici e dagli spazi privati, saranno convogliate nella rete bianca a mezzo di caditoie tipo Messina, poste nelle zanelle ai margini delle carreggiate e ad interasse non maggiore mt 30. Entrambe le reti saranno completate da pozzetti d'ispezione ad interasse non maggiore di mt 30.
- d) Rete idrica. E' costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e delle opere accessorie, quali camerette di manovra per l'intercettazione, lo sfianto, etc. Le condotte della rete stradale dovranno essere del tipo di ghisa sferoidale.
- e) Pubblica illuminazione. E' costituita dalla rete ed impianti per l'illuminazione delle strade e degli spazi pubblici e privati con la distribuzione minima di ogni punto luce ogni tanti metri quanto il calcolo del cono luminoso degli elementi impiegati verificherà e dimostrerà necessaria.
- f) Rete di distribuzione dell'energia elettrica. E' costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e delle opere accessorie quali, p.e., la cabina di trasformazione.
- g) Verde a servizio delle residenze. Sono quelle aree a verde di pertinenza delle residenze mantenute a verde con alberature e con un minimo di attrezzature per lo svago in generale e la dignità della residenza (panchine, gioco bambini, elementi decorativi quali fontanelle, laghetti, sculture, etc.) La manutenzione di queste aree è di pertinenza dei privati. La dotazione minima di verde pubblico di quartiere è di mq 3,00 per abitante (circolare Assessorato Territorio e Ambiente n. 2 del 3 febbraio 1979) che la ditta lottizzante deve realizzare e cedere al Comune; nel computo di tale area non possono rientrare le aree a verde privato previste ai margini delle strade residenziali.

Tutte le aree e le opere indicate ai precedenti punti costituiscono l'urbanizzazione primaria, posta a intero carico dei lottizzanti e che sarà trasferita gratuitamente all'Amministrazione comunale, fatta eccezione delle aree su cui insistono i parcheggi privati di cui alla legge 24 marzo 1989, n. 122 e le aree a verde privato di pertinenza delle costruzioni. Integrano l'urbanizzazione primaria le seguenti spese: a) l'allaccio della viabilità interna alla lottizzazione alla rete viaria comunale; b) l'allaccio delle fognature all'emissario comunale, c) l'allaccio della rete d'acqua potabile alla rete comunale nei punti indicati dall'Amministrazione comunale; d) l'allaccio delle reti elettriche alla rete esistente nei punti indicati dall'ENEL.

Art. 30 - Opere di urbanizzazione secondaria

Costituiscono l'urbanizzazione secondaria l'insieme di aree e di opere relative alle attrezzature appresso elencate:

a.- attrezzature per l'assistenza prescolastica e dell'obbligo (4,00 mq/ab);
b.- attrezzature di interesse comune (2,00 mq/ab);
c.- verde attrezzato (1,30 mq/ab). Poichè le aree per le opere di urbanizzazione secondaria sono previste nel progetto del Piano Regolatore Generale, in sede di lottizzazione convenzionata, esse possono essere monetizzate computandole in rapporto agli abitanti da insediare nella misura di mq 12 per ogni 120 mc di costruzione (avendo previsto per ogni abitante insediato una dotazione di 120 mc) e valutandole sulla base dell'art. 5 della legge 8 agosto 1992, n. 359. Le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria (1,70 mq/ab per parcheggio pubblico e 3,00 mq/ab per verde attrezzato di quartiere) unitamente alle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria (4,00 mq/ab per attrezzature scolastiche, 2 mq/ab per attrezzature di interesse comune e 1,30 mq/ab per verde attrezzato) concorrono al soddisfacimento dello standard urbanistico di 12 mq/ab per gli insediamenti residenziali di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

CAP. V – Altre autorizzazioni

Art. 31 - Altre attività soggette ad autorizzazioni

Sono soggetti ad autorizzazione secondo le leggi e disposizioni vigenti:

- 1.- i depositi su aree scoperte;
- 2.- le occupazioni di suolo pubblico.

CAP. VI - Esecuzione e controllo delle opere

Art. 32 - Denuncia dell'inizio dei lavori

Prima di dar corso all'inizio dei lavori, il titolare della concessione dovrà provvedere a denunciarne la data di inizio indicando contestualmente:

- 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;
- 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.

Art. 33 - 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 in-

dicati dall'Ufficio Tecnico Comunale prima della costruzione in apposito verbale che dovrà essere redatto in doppio esemplare firmato da ciascuna delle due parti. In tale verbale dovrà risultare la quota della fognatura pubblica nel punto di allaccio relativo. L'inizio dei lavori è comunque subordinato:

- a) all'avvenuto deposito del progetto presso l'Ufficio del Genio Civile 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.

Art. 34 - Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle 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 costantemente 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. 35 - Ultimazione dei lavori - Dichiarazione di abitabilità o di agibilità

Il proprietario dovrà provvedere a presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori chiedendo la visita dell'Ufficio Tecnico Comunale o da altro tecnico comunale e del servizio igiene Pubblica della U.S.L. per 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 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) le ricevute dei versamenti alla Tesoreria Comunale riguardanti il contributo di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;

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

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, 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. 36 - 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) la dichiarazione del Tecnico Comunale dell'avvenuto allaccio della fognatura domestica alla fognatura comunale;
- c) il certificato di abitabilità o di agibilità.

TITOLO II - DISCIPLINA URBANISTICA

CAP. I – Edificazione lungo le strade

Art. 37 - 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.L. 30 aprile 1992, n. 285.

Per la costruzione e la tutela delle strade si applicano le nuove norme di cui al Tit. 2°, Capo I° del citato D.L. 285/92.

Art. 38 - 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, fatta eccezione per quelle locali con l'osservanza delle norme previste sulla conduzione degli animali;
- 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. 39 - 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.L. 285/92.

Art. 40 - 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 50, 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;
- c) ml 20 per le strade di tipo B – Strade extraurbane principali;
- d) 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:

- ml 5 per le strade di tipo A e 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. 41 - 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, non possono essere inferiori a:

- a) ml 30 per le strade di tipo A;
- b) ml 20 per le strade di tipo D.

In assenza di strumento urbanistico vigente, le distanze dal confine stradale da rispettare nei centri abitati non possono essere inferiori a:

- a) ml 30 per le strade di tipo A;
- b) ml 20 per le strade di tipo D e E;
- c) ml 10 per le strade di tipo F.

Dentro il centro abitato, le distanze 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 3 per le strade di tipo A;
- b) ml 2 per le strade di tipo D.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

CAP. I - Prescrizioni igienico- edilizie

Art. 42 - Salubrità del terreno

E' 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 avere 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. 43 - Isolamento dall'umidità

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo.

I locali classificati, come nel successivo art. 61, in "A1" ed "S1" devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento rispetto al terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno a mezzo di intercapedine aerata.

Nel caso di locali classificati come nel citato successivo art. 61, in "A2" 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 delle fognature 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 art. 87.

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. 44 - Isolamento termico

Tutte le costruzioni, e loro porzioni, classificate in "A1", "A2" ed "S1" dal successivo art. 61, 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 d'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 all'atto dell'istanza per il 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. 45 - Isolamento fonico

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti e nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, per tutti i locali classificati dal successivo art. 61 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. 46 - Definizione delle acque di scarico

In base ai contenuti della legislazione vigente L.R. 15 maggio 1986, n. 27 e D.L. 152/99 le acque di scarico si definiscono:

- f) per acque bianche si intendono le acque meteoriche;
- g) per acque nere si intendono acque di rifiuto provenienti da insediamenti civili e produttivi;
- h) per reflui si intendono le acque bianche o nere defluenti nelle fognature.

Art. 47 - Modalità di scarico delle acque

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

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

L'allacciamento allo scarico generale delle acque meteoriche, delle acque nere e delle acque luride deve essere assicurato esclusivamente a mezzo di sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione ed in conformità alle disposizioni legislative vigenti.

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'immissione di nuovi condotti di scarico nelle fognature e nei canali pubblici deve avvenire soltanto dopo aver ottenuto apposita autorizzazione dal Comune.

Art. 48 - Rifornimento idrico

Qualunque costruzione che contenga locali classificati dal successivo art. 61 in "A1", "A2" ed "S1" deve essere provvista di acqua potabile proveniente dall'acquedotto comunale ovvero da un acquedotto o pozzo privato.

In tal caso, la potabilità deve essere certificata dal Laboratorio provinciale d'Igiene e Profilassi e l'uso deve essere autorizzato dal servizio Igiene Pubblica U.S.L. ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 236/88, viene fatto divieto di utilizzo per il consumo umano di acque che non abbiano i requisiti previsti dalle leggi vigenti e che non abbiano acquisito le autorizzazioni di cui all'allegato II, lettera A e B, del presente decreto (così come recita l'art. 2 del D.A. 21 novembre 1992, n. 3446).

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. 49 - Impianto elettrico

Qualunque costruzione che contenga i locali classificati dal successivo art. 61 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. 50 - Deposito temporaneo di rifiuti solidi

I fabbricati nuovi, ampliati, modificati o ristrutturati devono disporre di un deposito, dimensionato in rapporto alle caratteristiche volumetriche e funzionali dei fabbricati medesimi, per contenere appositi recipienti per il recupero della carta pulita e di altri rifiuti solidi riciclabili (p.e., lattine, bottiglie, etc). Detto deposito deve essere ubicato in prossimità ed allo stesso livello della strada, possibilmente nel fabbricato, purché con accesso ed aerazione diretta dall'esterno. Esso deve essere facilmente raggiungibile dalle scale e dagli eventuali ascensori.

Art. 51 - Eliminazione fumi vapori ed esalazioni

Tutti i locali classificati nel successivo art. 61 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 cit. art. 61 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. 52 - 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 del Servizio di Igiene Pubblica della U.S.L. 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, nel rispetto della L. 11 novembre 1975, n. 584, del D.M. 18 maggio 1976 e dal D.L. 27 gennaio 1992, n. 134.

Art. 53 - 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 a quelle in cui le attività sono consentite e devono, in ogni caso, essere tenuti lontani dalle abitazioni.

In ogni caso sono regolamentati dagli artt. 216 e 217 del T.U.L.L.SS. 1265/34 e dal D.M. 5/7/94.

CAP. II - Prescrizioni antincendio

Art. 54 - 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 1,00 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 superiore 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 contornati da recinzioni, delimitazioni e simili e non sono servite 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. 55 - Centrali termiche

Le centrali termiche, sia a combustibile liquido che a gas di rete, sono regolamentate dal D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203 e dal D.P.R. 25 luglio 1991.

Art. 56 - Autorimesse

Sono regolamentate ai sensi del D.M. 1 febbraio 1986.

Art. 57 - 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 ml 24, di costruzioni industriali o di carattere speciale (impianti ricettivi e ricreativi, attrezzature culturali, commerciali, comunitarie, etc.).

Art. 58 - 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 permanentemente 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;
- c) 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. 59 - 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 merito 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 direttamente 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. 60 - Rinvio a leggi particolari

Ascensori e montacarichi con relativi vani di corsa, impianti elettrici e termici autorimesse, depositi di materiali infiammabili etc., 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, case di cura ed edifici o impianti

comunque fruibili dalla collettività, etc, che sottostanno a speciali regolamentazioni previste da leggi particolari.

CAP. III – Caratteristiche dei locali per l'abitabilità' o l'agibilità'

Art. 61 - 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: L'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 giuoco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico – tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio 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, etc e locali con analoghe destinazioni d'uso.

Il tipo "S3" comprende:

- a) disimpegni inferiori a mq 12;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a mq 5;
- c) vani scale colleganti solo due piani;
- d) locali macchine con funzionamento automatico.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dall'Amministrazione Comunale su parere del competente U.T.C.

Art. 62 - 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 61, non deve essere inferiore a ml 2,70.

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 art. 61, non deve essere inferiore a ml 3,50, 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 4,50 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.

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 minimo non inferiore a ml 1,70 e dotati di idoneo impianto di aspirazione forzata dei fornelli. 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 minima, 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.

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 "A" se non attraverso disimpegno, salvo il caso di unità immobiliari (appartamento, complesso, uffici, albergo, etc.) 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 tali elementi devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come "A1" punto c) e "A2" punti a), c) e d) nel precedente art. 61, 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.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotate di locali "S1" di dimensioni minime ml 1,80 x 1,80. Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui al successivo art. 75

C) Illuminazione e ventilazione

Tutti i locali rientranti nella categoria "A" 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 e comunque mai inferiore a mq 2,00 nel caso che il locale sia provvisto di una sola apertura di finestra.

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. Il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a mq 0,80.

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. 63 - Classificazione dei piani

Sono piani abitabili quelli in cui predominano, anche se in misura parziale, i locali di categoria "A1", "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. 64 - 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 2,00 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 non può essere adibita a deposito o ripostiglio. Nei locali di categoria "A" sono ammessi soppalchi praticabili fino ad una superficie massima pari al 25% del locale stesso, con altezza minima netta di mt 2,20 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art. 65 - Piani seminterrati

Possono, sia pure con limitazione, essere considerati abitabili 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 1,60 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 ed in particolare più espressamente, del precedente art. 43 del presente Regolamento.

Art. 66 - 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.

Salvo le deroghe di cui all'art. 8 del D.P.R. 303/56, 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, però, 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 ri-

cambio d'aria anche mediante opportuni accorgimenti ed apparecchiature meccaniche.

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, dal Servizio Igiene Pubblica della U.S.L. idoneo ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 67 - 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 2,00 nei confronti di falde con inclinazione non superiore al 35% e se destinati a depositi, magazzini o servizi accessori e 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 norma, superare mq 0,40 ogni mq 30 di superficie sotto tetto e la dimensione delle asole non può, di norma superare 1/10 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 62 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 superiore a ml 0,50 inaccessibile, per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

CAP. IV - Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Art. 68 - 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, etc.) o da esiguità di passaggi e ristrettezza degli ambienti (strettoie, cabine di ascensori, luce libera degli elementi di passaggio, etc.).

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 etc.), è subordinato ad una effettiva verifica tecnica, da parte del competente U.T.C., 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. 69 - 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%.

E' 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;
- d) un cordolo sopraelevato di cm 10 da entrambi i lati del percorso pedonale;
- e) 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 seguente 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, etc.), 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. 70 - 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 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 lunghezza 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'invalido nelle sue fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalido 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.

Art. 71 - 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 minima 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. 72 - 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. 73 - 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 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 e 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. 75 - 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 delle chiusure delle porte stesse (cellula fotoelettrica, costole mobili, etc.) 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, etc.) 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. 76 - Corridoi e passaggi

CATEGORIA A.- A1 fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso un tessuto connettivo di distribuzione che abbia l'andamento quanto più possibile continui 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. 77 - Porte

CATEGORIA A.- A1 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, comici 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. 78 - 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 antisdrucchiole.

A1 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, etc.

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. 79 - 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 ingombrato 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.

E' 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.

Alt. 80 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione

CATEGORIA A.- Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli d'allarme, 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, etc.) 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 prescrizione relative alla Categoria A.

Art. 81 - 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. Nei 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. 82 - Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunione 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 minima 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. 83 - 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. V - Prescrizioni varie

Art. 84 - 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. 85 - 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 del responsabile del procedimento o da Organi di vigilanza circa gli speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 86 - Elementi aggettanti

Nessun oggetto maggiore di cm 10 può essere ammesso al di sotto della quota di ml 3,50 relativa a qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio. Tale divieto vale anche nel caso di oggetti di tipo mobile o provvisorio quali, p.c., porte, gelosie e persiane.

Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, tali oggetti non possono essere previsti ad un'altezza inferiore a ml 2,50.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore, questi devono essere opportunamente arretrati.

Balconi in aggetto e pensiline non sono consentiti su strade pubbliche o private di larghezza totale (comprensiva degli eventuali marciapiedi) inferiore a ml 8,00, se edificate su entrambi i lati, ed a ml 6,00, se la fabbricazione è consentita su un solo lato.

La realizzazione di tali oggetti è consentita solo a quote pari o superiori a ml 3,50 dal piano del marciapiede rialzato; in assenza di marciapiede, ovvero nel caso di marciapiede non rialzato, l'altezza minima deve essere portata a ml 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'oggetto. Gli oggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico oltre mt 1,20 e devono, comunque, essere arretrati di cm 50 dal filo esterno del marciapiede rialzato.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con più di due lati chiusi, sono ammessi soltanto su spazi pubblici di larghezza superiore a ml 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni dei balconi aperti.

Qualsiasi oggetto, nonché le sporgenze dei tetti e dei cornicioni, si considera sia nei riguardi della distanza delle costruzioni dal filo stradale e/o dai confini che rispetto alle distanze dei fabbricati frontisti.

Per le strutture a sbalzo si devono osservare le disposizioni legislative vigenti.

Art. 87 - 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.

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

Art. 88 - 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 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.

Le terrazze condominiali possono essere destinate ad attività ricreative o sportive condominiali. A tale scopo è consentita, previa specifica autorizzazione, la possibilità di installare recinzioni in rete metallica e tralicci, opportunamente arretrati e con altezza tale da essere preferibilmente contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 89 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi tra fabbricati

Negli spazi scoperti interni agli edifici esistenti (cortili chiusi, semiaperti, etc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Non sono consentiti muri di recinzione di parti del cortile o, nel caso di cortile comune a più fabbricati, muri o recinzioni di divisione se non realizzati con siepi. Salvo che nelle chiostrine e nei cavedi, gli spazi scoperti interni devono essere possibilmente sistemati a giardino o 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. 90 - 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, etc.) 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.

Le rampe per il transito dei veicoli all'interno o all'esterno degli edifici non devono comunque avere pendenza superiore al 20% se rettilinee, negli altri casi la pendenza non può essere superiore al 15%. 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. 91 - Marciapiedi e porticati

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico e gli eventuali porticati devono essere lastricati con materiale antisdrucchiolevole, scelto in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale. E' 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. 92 - 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 dinanzi 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. 93 - 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, etc., 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. 94 - 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. VI - Disposizioni relative alle opere esteriori ai fabbricati ed all'assetto urbano

Art. 95 - 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, etc.) 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 del U.T.C. 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. 96 - 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. 97 - 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.

E' 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. 98 - 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, etc.), 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, etc. - 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, etc.) devono essere realizzati in modo da essere agibili e utilizzabili anche dalle persone anziane e dalle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Art. 99 - 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, etc., è subordinata, in tutto il territorio comunale, ad autorizzazione da parte del Sindaco.

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.

Tali mostre, vetrine e simili non devono in alcun modo alterare, modificare o coprire gli elementi architettonici delle costruzioni sulle quali vengono installate.

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 o si riscontrino che esse turbano il diritto di veduta dei vicini.

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

E' consentito di apporre insegne a bandiera di sporgenza massima pari alla larghezza del marciapiede diminuita di cm 50 e comunque non superiore a cm 120 e

ad un'altezza non inferiore a ml 2,50 dal marciapiede rialzato. Tale tipo di insegne è vietato in assenza di 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, etc.) il progetto deve individuare appositi spazi per la collocazione di mostre, insegne, targhe e simili 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.

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.

Art. 100 - Tende aggettanti al suolo pubblico

Quando non nuocciono al libero transito e non impediscano la visuale a danno dei vicini, il Sindaco può autorizzare - dietro pagamento della relativa tassa e con l'os-

servanza 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. 101 - 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. 102 - 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, etc.

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, sentito l'U.T.C. 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. 103 - Rinvenimenti di opere di pregio artistico e storico

Qualora, durante i lavori, siano rinvenuti elementi di interesse archeologico, artistico, storico, etc., 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. 104 - 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. 105 - Parcheggi

Nelle nuove costruzioni devono essere riservati spazi interni o esterni per parcheggio così come normati dagli artt. 14/b, 29/b e 70 del presente Regolamento Edilizio e dal D.L. 2 aprile 1968, n. 1444.

CAP. VII - Disciplina della fabbricazione delle abitazioni ed attrezzature rurali

Art. 106 - 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 disposte nel presente capitolo e comunque nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975.

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 art. 62.

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

Art. 107 - 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 dal Servizio di Igiene Pubblica della U.S.L.

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 art. 48

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 art. 61 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 e comunque nel rispetto del D.M. 5 luglio 1975.

Per lo scarico delle acque piovane, nere e luride devono osservarsi le disposizioni del precedente art. 47 e della delibera del Ministero dei LL.PP. 4/2/77.

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.

E' 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. 108 - 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, etc.)

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. 109 - Manutenzione delle abitazioni rurali

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

Art. 110 - 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. 111 - 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 gres, 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 art. 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 mattonelle 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. E' 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 in il Servizio di igiene Pubblica della USL 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. 112 - 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. 113 - Ispezioni dell'Ufficiale Sanitario. Sanzioni

Il Sindaco può far compiere da Servizio di Igiene pubblica della USL 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, etc. 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 il Servizio di Igiene pubblica della USL, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

Art. 114 - Stalle e concimaie

Nelle abitazioni rurali di nuova costruzione, le stalle, gli ovili, i pollai, le porcilaie, etc., 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 25 ml.

Il Sindaco, sentito il Servizio di Igiene pubblica della USL 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 dai pozzi di acqua potabile, acquedotti, serbatoi e vie pubbliche.

Gli scarichi provenienti da questi insediamenti sono compresi e disciplinati nella classe "C" di cui alla L.R. 15 maggio 1986, n. 27

CAP. VIII - 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. 115 - 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 calcolista 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. 116 - Scarico dei materiali - Demolizioni - Pulizia delle strade adiacenti ai cantieri

E' 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, salvo specifica autorizzazione del Sindaco.

Art. 117 - 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. 118 - 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 IV - DISPOSIZIONI FINALI

CAP. I - Controlli e repressione degli abusi

Art. 119 - 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. 120 - 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. 121 - Sanzioni penali

Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente, dal Regolamento edilizio, dallo strumento urbanistico e dalla concessione, nonché per l'esecuzione dei lavori in totale difformità o in assenza della concessione o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti le lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalle vigenti disposizioni legislative.

Art. 122 - Divieto di allaccio a pubblici servizi.

E' 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.