

COMUNE DI SAN PIERO PATTI

PROVINCIA DI MESSINA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE GENERALE

Adottato con delibera del Commissario ad Acta n°13 del 24/05/2007

Elaborato:

Regolamento edilizio

E

1

Data:
14/04/2004

Agg.:
14/05/2007

Agg.:
10/02/2011

Adeguato al D.D.G. n°833/D.R.U. del 19/11/2010

Visti ed Approvazioni:

Progettista incaricato : dott. ing. Fabrizio Siracusano

Collaboratore : dott. arch. Raffaella Campanella

INDICE

Parte Prima

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto del Regolamento Edilizio	pag.	6
Art. 2 - Richiamo a disposizioni di legge e regolamento	pag.	7

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 - Interventi di manutenzione ordinaria	pag.	8
Art. 4 - Interventi di manutenzione straordinaria	pag.	9
Art. 5 - Interventi di restauro e risanamento conservativo	pag.	9
Art. 6 - Altre opere soggette ad autorizzazione	pag.	9
Art. 7 - Modifiche della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere	pag.	10
Art. 8 - Interventi di ristrutturazione edilizia	pag.	10
Art. 9 - Interventi di nuova costruzione	pag.	10
Art. 10 - Altre opere soggette ad autorizzazione edilizia	pag.	10
Art. 11 - Opere eseguibili con denuncia inizio attività	pag.	11
Art. 12 - Varianti in corso d'opera	pag.	11
Art. 13 - Opere da eseguirsi da parte del Comune	pag.	11
Art. 14 - Opere da eseguirsi da parte dallo Stato e dalla Regione	pag.	11
Art. 15 - Derghe	pag.	12

TITOLO III CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - Concessione edilizia	pag.	12
Art. 17 - Autorizzazione edilizia	pag.	13
Art. 18 - Titolo per ottenere la concessione o l'autorizzazione	pag.	13
Art. 19 - Denuncia inizio attività	pag.	13
Art. 20 - Responsabilità dei committenti, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori	pag.	14
Art. 21 - Certificato di destinazione urbanistica	pag.	14
Art. 22 - Autorizzazione preliminare per sondaggi	pag.	14
Art. 23 - Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa privata	pag.	14
Art. 24 - Norme per la presentazione dei progetti nella zona esterna al centro storico	pag.	15
Art. 25 - Norme per la presentazione dei progetti nel territorio interno alla zona del centro storico	pag.	19
Art. 26 - Concessione o autorizzazione	pag.	23
Art. 27 - Onerosità della concessione	pag.	24
Art. 28 - Rimborsi	pag.	24

Art. 29 - Evidenza della concessione o autorizzazione o denuncia del progetto	pag.	24
Art. 30 - Termini di inizio ed ultimazione dei lavori oggetto di concessione	pag.	25
Art. 31 - Adempimenti propedeutici all'inizio dei lavori	pag.	25
Art. 32 - Collaudo, agibilità ed abitabilità	pag.	26
Art. 33 - Provvedimenti per opere non autorizzate o eseguite in difformità	pag.	27
Art. 34 - Autotutela sulla concessione o autorizzazione	pag.	26
Art. 35 - Vigilanza sulle attività di trasformazione edilizia ed urbanistica sul territorio	pag.	27

TITOLO IV LA COMMISSIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Art. 36 - Definizioni	pag.	27
Art. 37 - Definizioni e compiti	pag.	27
Art. 38 - Composizione e nomina	pag.	28
Art. 39 - Funzionamento della Commissione	pag.	29

Parte Seconda

TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 40 - Classificazione dei locali	pag.	29
Art. 41 - Caratteristiche dei locali	pag.	30
Art. 42 - Classificazione dei locali	pag.	32
Art. 43 - Soffitti e soppalchi	pag.	33
Art. 44 - Piani interrati	pag.	33
Art. 45 - Piani seminterrati	pag.	34
Art. 46 - Piani terreni	pag.	34
Art. 47 - Piani sottotetti	pag.	34
Art. 48 - Prescrizioni e norme riguardanti l'eliminazione delle "barriere architettoniche"	pag.	35
Art. 49 - Percorsi pedonali	pag.	36
Art. 50 - Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni e posti macchina	pag.	37
Art. 51 - Accessi	pag.	37
Art. 52 - Piattaforma di distribuzione	pag.	38
Art. 53 - Scale	pag.	38
Art. 54 - Rampe	pag.	39
Art. 55 - Ascensori	pag.	39
Art. 56 - Corridoi e passaggi	pag.	40
Art. 57 - Porte	pag.	41
Art. 58 - Pavimenti	pag.	42
Art. 59 - Locali igienici	pag.	42
Art. 60 - Apparecchi elettrici di comando e di segnalazione	pag.	43
Art. 61 - Impianti telefonici	pag.	44

Art. 62 - Scale e luoghi per riunioni e spettacoli	pag.	44
Art. 63 - Locali di ufficio accessibili al pubblico	pag.	45
Art. 64 - Zoccolature	pag.	45
Art. 65 - Elementi aggettanti	pag.	45
Art. 66 - Intercapedini	pag.	46
Art. 67 - Coperture	pag.	46
Art. 68 - Spazi scoperti interni agli edifici e uso dei distacchi fra fabbricati	pag.	47
Art. 69 - Uscite dalle autorimesse, rampe carrabili	pag.	48
Art. 70 - Prescrizioni edilizie particolari	pag.	48

TITOLO II ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 71 - Decoro degli edifici	pag.	48
Art. 72 - Decoro delle aree	pag.	49
Art. 73 - Elementi sporgenti da facciate ed aggettanti su suolo pubblico o di uso pubblico. Chiusure mobili stagionali	pag.	49
Art. 74 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato, accessibile al pubblico. Chiusure mobili stagionali	pag.	49
Art. 75 - Illuminazione sotterranei	pag.	50
Art. 76 - Comignoli, antenne, mensole, pannelli solari e sovrastrutture varie	pag.	50
Art. 77 - Recinzione delle aree private	pag.	50
Art. 78 - Alberature e spazi scoperti	pag.	50
Art. 79 - Coperture	pag.	51
Art. 80 - Marciapiedi	pag.	51
Art. 81 - Portici pubblici e di uso pubblico	pag.	51

TITOLO III PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 82 - Interventi in zone di interesse ambientale e monumentale	pag.	51
Art. 83 - Disciplina delle strutture del soprassuolo e del sottosuolo su aree del demanio comunale	pag.	51
Art. 84 - Indicatori stradali ed apparecchi per i servizi collettivi	pag.	52
Art. 85 - Numeri civici	pag.	52

Parte Terza

TITOLO I PRESCRIZIONI TECNICO- COSTRUTTIVE

Art. 86 - Interventi sul suolo e nel sottosuolo	pag.	52
Art. 87 - Protezione dall'umidità	pag.	52
Art. 88 - Isolamento acustico	pag.	53
Art. 89 - Fumi, polveri ed esalazioni	pag.	53

TITOLO II NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 90 - Stabilità delle costruzioni	pag.	54
Art. 91 - Manutenzioni e restauri	pag.	54
Art. 92 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti	pag.	54

TITOLO III PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 93 - Impiego di materiali lignei	pag.	55
Art. 94 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco	pag.	55
Art. 95 - Certificazione di competenza dei Vigili del Fuoco	pag.	55

TITOLO IV CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 96 - Opere provvisorie	pag.	55
Art. 97 - Scavi e demolizioni	pag.	55
Art. 98 - Interruzioni dei lavori e obblighi relativi	pag.	55
Art. 99 - Movimento ed accumulo dei materiali	pag.	55

Parte Quarta

TITOLO I DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art. 100 - Altezza del fabbricato o edificio o corpo di fabbrica	pag.	56
Art. 101 - Artigianato di servizio	pag.	56
Art. 102 - Ciglio stradale	pag.	56
Art. 103 - Consolidamento, rinnovo, ripristino, sostituzione	pag.	56
Art. 104 - Distanza o distacco dai confini di proprietà o da aree pubbliche previste	pag.	56
Art. 105 - Distacco o distanza da strada	pag.	56
Art. 106 - Distacco o distanza tra edifici	pag.	57
Art. 107 - Destinazione d'uso	pag.	57
Art. 108 - Fabbricato od edificio	pag.	57
Art. 109 - Indice di fabbricabilità fondiaria	pag.	57
Art. 110 - Indice di fabbricabilità territoriale	pag.	57
Art. 111 - Isolato	pag.	57
Art. 112 - Numero dei piani	pag.	57
Art. 113 - Opere di urbanizzazione	pag.	57
Art. 114 - Pertinenza non abitabile o non agibile	pag.	58
Art. 115 - Risanamento conservativo	pag.	58
Art. 116 - Ristrutturazione urbanistica	pag.	58
Art. 117 - Sagoma	pag.	58
Art. 118 - Superficie coperta	pag.	58
Art. 119 - Superficie fondiaria	pag.	58

Art. 120 - Superficie lorda di pavimento o di calpestio	pag.	58
Art. 121 - Superficie territoriale di zona	pag.	58
Art. 122 - Superficie utile di pavimento o di calpestio	pag.	59
Art. 123 - Tipologia edilizia	pag.	59
Art. 124 - Trasformazione edilizia	pag.	59
Art. 125 - Trasformazione urbanistica	pag.	59
Art. 126 - Unità abitativa	pag.	59
Art. 127 - Utilizzazione in atto	pag.	59
Art. 128 - Volume	pag.	59
Art. 129 - Volume tecnico	pag.	59
Art. 130 - Zonizzazione e allineamenti del P.R.G.	pag.	60

Parte Prima

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - OGGETTO DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il presente regolamento disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, del soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso ed i controlli sulle esecuzione delle attività stesse. Ai fini del presente regolamento, si definiscono le seguenti destinazioni d'uso (relativamente alle nuove edificazioni nonché alle modificazioni di quelle esistenti):

- Residenziale
- Industriale
- Artigianale
- Turistica
- Commerciale
- Direzionale
- Rurale

Le pertinenze e i locali funzionalmente annessi si considerano aventi la stessa destinazione delle parti principali, fatta eccezione per le case funzionalmente annesse ad edifici industriali o artigianali e destinate all'alloggio dei proprietari o dei custodi, le quali sono considerati ad uso residenziale.

DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Per residenza si intende qualsiasi edificio o parti di edificio destinato ad abitazione ed i relativi spazi di pertinenza (giardino, spazio a verde, ecc.). Rientrano nell'edilizia residenziale, oltre alle abitazioni civili:

1. gli alloggi di servizio, ed in genere gli alloggi funzionalmente annessi a: stabilimenti industriali, artigianali, commerciali, uffici, impianti sportivi, ecc. con i relativi spazi pertinenti;
2. gli alloggi collettivi quali: conventi, collegi, convitti, case-albergo, e gli spazi pertinenti.

L'utilizzo parziale di unità abitative a fini artigianali o commerciali non costituisce variazione della destinazione d'uso purché la superficie lorda di calpestio interessata dalla variazione non superi il 30% della superficie totale di calpestio.

DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALE

Si intendono ad uso industriale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come industriale secondo la legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE

Si intendono ad uso artigianale le costruzioni e gli impianti destinati ad attività produttive classificabili come artigianali ai sensi della legislazione vigente, compresi tutti gli edifici, i locali accessori e gli spazi pertinenti, escluse soltanto le eventuali abitazioni dei proprietari e gli alloggi di servizio.

DESTINAZIONE D'USO TURISTICA

Si intendono ad uso turistico i complessi alberghieri, comprese le sale ristoranti annesse, le pensioni, le locande, i motel, nonché gli insediamenti turistici di cui alla Legge Regionale n. 13/1985 e successive modificazioni e/o integrazioni.

DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

Si intendono destinati ad uso commerciale gli edifici e i locali, con relativi accessori e gli spazi pertinenti, destinati al commercio all'ingrosso o al minuto, anche se utilizzabili per l'esercizio di attività artigianali di servizio (barbiere, parrucchiere, tappezziere, ecc.).

Rientrano nella destinazione d'uso commerciale:

1. i locali per la vendita o la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (salvo quelli compresi in complessi turistici);
2. i locali destinati ad uffici funzionalmente annessi ad attività commerciali;
3. le autorimesse di uso pubblico;
4. i locali di pubblico spettacolo o trattenimento;
5. i locali per le cure fisiche;
6. i locali per i giochi;
7. le cliniche, le case di cura, gli ambulatori medici e di analisi e simili;
8. gli studi professionali;
9. le agenzie (immobiliari, d'intermediazione, di viaggi, di trasporto, di spedizione, pubblicitarie, bancarie, investigative, ecc.);
10. i locali per attività artistiche, culturali, sociali;
11. gli impianti di distribuzione di carburanti, i chioschi, le edicole;
12. gli spazi, anche scoperti, destinati a mostre o attività commerciali a carattere permanente;
13. gli impianti sportivi o ricreativi;
14. le scuole private di qualsiasi tipo;
15. ogni altro ufficio non ricompreso nella destinazione direzionale.

DESTINAZIONE D'USO DIREZIONALE

Si intendono destinati ad uso direzionale gli edifici, le parti di edifici e gli spazi pertinenti destinati:

1. a sede, succursali o filiali di banche, società, enti o istituti;
2. ad uffici pubblici.

DESTINAZIONE D'USO RURALE

Si intendono ad uso rurale le costruzioni, gli impianti e gli spazi pertinenti destinati ad attività produttive classificabili come rurali secondo la legislazione vigente, comprese le residenze in funzione della conduzione del fondo.

Art. 2 - RICHIAMO A DISPOSIZIONI DI LEGGE E REGOLAMENTO

Le attività di cui al precedente art. 1, oltre che alle disposizioni del presente Regolamento, sono disciplinate dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dal Regolamento Comunale d'Igiene, dal T.U. delle Leggi Sanitarie, e dalle Leggi e Regolamenti della Repubblica Italiana e della Regione Sicilia.

Sono abrogati tutti i regolamenti comunali o loro parti in contrasto con il seguente Regolamento.

TITOLO II DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI - PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

Art. 3 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano la conservazione del patrimonio edilizio esistente ed in particolare gli interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, nonché gli interventi necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le seguenti opere vengono considerate di manutenzione ordinaria:

1. la riparazione e la sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
2. la riparazione e la sostituzione delle finiture esterne purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
3. le opere necessarie a riparare e/o consolidare la struttura edilizia e la copertura;
4. le opere necessarie a mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici qualora ciò non determini modificazione sostanziale dell'apparato murario;
5. la manutenzione e la sistemazione del verde pubblico e privato, nonché i movimenti di terra e ogni altra attività strettamente pertinente all'attività agricola;
6. le opere di assoluta urgenza disposte dal Sindaco;
7. gli scavi compiuti da Enti competenti per la manutenzione delle reti di distribuzione, programmati con l'Amministrazione Comunale;
8. la costruzione di qualsiasi struttura di cantiere per il tempo strettamente necessario all'esecuzione dei lavori, fatta salva comunque la facoltà di intervento del Sindaco per motivi di igiene e decoro;
9. gli interventi di qualsiasi tipo, anche esterni, finalizzati a impermeabilizzazione, all'isolamento termico degli edifici, esclusi gli interventi sulle pareti esterne degli edifici ricadenti nella zona del Centro Storico;
10. le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo, che abbia carattere geognostico e che siano eseguite in aree esterne al centro abitato nonché gli interventi di qualsiasi tipo, finalizzati ad attività di ricerca scientifica e tecnologica, purché effettuate dagli Enti pubblici competenti;
11. l'installazione, lo spostamento e/o l'eliminazione di pareti mobili e/o interpreti che non diano luogo a modificazione del numero delle unità immobiliari e delle relative destinazioni d'uso;
12. tutti gli altri interventi non compresi nelle ipotesi di concessione, autorizzazione e/o denuncia.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene, sia per quanto riguarda il tipo delle opere di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari edilizie e di igiene vigenti nel Comune.

E' facoltà del Sindaco ordinare la sospensione dei lavori e adottare i definitivi provvedimenti sanzionatori nel caso che le opere non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o che siano per altro verso in contrasto con le norme urbanistiche, edilizie e di igiene vigenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione o

concessione alcuna, salvo quanto previsto dall'art. 9 L.R. 37/85.

Art. 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi non edificati o parte di essi, vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'amministrazione comunale.

Gli interventi di manutenzione della Zona del Centro Storico si attuano adottando le modalità di intervento indicate nelle N.T.A. del P.R.G.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione gratuita, nel rispetto e con le modalità dell'art. 5 L.R. 37/85.

Art. 5 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

~~tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi estranei all'organismo edilizio.~~ **Cassato giusto D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010**

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici o gli spazi verdi o non edificati o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione fornita dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione Comunale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti ad autorizzazione gratuita.

Art. 6 - ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggette ad autorizzazione gratuita le seguenti opere:

1. coloriture, decorazioni pittoriche, rivestimenti ed ornamenti etc., anche di tipo manutentivo, sulle pareti esterne nonché interventi finalizzati alla impermeabilizzazione ed all'isolamento termico degli edifici ricadenti nella zona del centro storico;
2. collocazione e modificazione di stemmi, insegne, decorazioni, addobbi esterni, cartelli o materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici su edifici o aree visibili da spazi pubblici o comunque aperti al pubblico;
3. le occupazioni temporanee di suolo pubblico o privato mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo aperto;
4. le demolizioni, i riporti di terreno e gli scavi eseguiti a scopo di sistemazione ambientale o per interventi preliminari all'attuazione di strumenti urbanistici convenzionati od autorizzati;

~~Il Sindaco può negare la demolizione di edifici o manufatti di interesse storico ed architettonico;~~ **Cassato giusto D.D.G. n°883/D.R.U. del 19/11/2010**

5. le cabine telefoniche, e ogni apparecchiatura tecnologica o di servizio di Enti, di aziende pubbliche o loro concessionarie insistenti su suolo pubblico;
6. le recinzioni;
7. la sostituzione e la modifica di vetrine;
8. le opere costituenti pertinenze non autonomamente utilizzabili e gli impianti tecnologici esterni ad edifici esistenti, la cui cubatura non superi comunque $\frac{1}{4}$ di quella dell'edificio principale.

Qualora nel corso di detti interventi gli edifici e gli spazi verdi o aperti, oggetto dei medesimi, o parte di essi vengano comunque danneggiati, deve essere eseguito il ripristino sotto il controllo del Comune. A tal fine costituisce riferimento vincolante la documentazione presentata dall'interessato o acquisita d'ufficio dall'Amministrazione comunale.

Art. 7 - MODIFICHE DELLE DESTINAZIONI D'USO E DELLE UTILIZZAZIONI IN ATTO SENZA OPERE

La modifica della destinazione d'uso e della utilizzazione in atto senza opere è soggetta ad autorizzazione comportante la corresponsione di un contributo pari alla differenza fra la precedente e la nuova destinazione.

L'autorizzazione può essere concessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con le caratteristiche della zona e comunque sia consentita dagli strumenti urbanistici.

Art. 8 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono soggetti a concessione.

Art. 9 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione comprendono la sostituzione edilizia ovvero la demolizione e ricostruzione, la edificazione in aree non edificate nonché opere di trasformazione edilizia ed urbanistica, sia nel sottosuolo che nel soprassuolo, non disciplinate dai precedenti articoli, comprese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e le opere di escavazione. Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione.

Art. 10 - ALTRE OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sono soggette a autorizzazione edilizia l'installazione di:

1. costruzioni leggere anche prefabbricate;
2. tendoni, costruzioni pressostatiche;

sempre se a tempo determinato, in caso contrario è necessaria la concessione edilizia.

Art. 11 – OPERE ESEGUIBILI CON DENUNCIA INIZIO ATTIVITA’

Per l’esecuzione delle opere di seguito elencate, se da eseguirsi in immobili non soggetti ad espressi vincoli di tutela o limitazioni di legge, è ammesso procedere con “denuncia inizio attività” per come all’art. 14 della L.R. del 26/03/02 n. 2:

1. opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. opere di eliminazione di barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell’edificio;
3. recinzioni, muri di cinta e cancellate non prospicienti su strade piazze ed aree ad uso pubblico;
4. aree destinate ad impianti sportivi senza creazione di volumetria;
5. opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell’immobile;
6. installazione di impianti tecnologici o revisione degli stessi, che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;
7. varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d’uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
8. parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Art. 12 - VARIANTI IN CORSO D’OPERA

Le varianti apportate in corso d’opera rispetto alla concessione o autorizzazione, ivi comprese limitate modifiche all’ubicazione purché non modifichino la sagoma, la superficie utile di calpestio, la destinazione d’uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, nonché il numero di queste ultime, e non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici vigenti e adottati col presente regolamento, non sono soggette a concessione o autorizzazione preventiva. Tali varianti dovranno comunque essere approvate prima della comunicazione del fine lavori. Non costituisce variante la diversa ubicazione e la modifica delle dimensioni planivolumetriche autorizzate e non eccedenti il 3%, purché nel rispetto della disciplina urbanistica art. 15 L.R. 37/85 e s.m.i. Il presente articolo non si applica per gli interventi di restauro e per gli interventi su immobili vincolati ai sensi delle leggi 01/06/1939 n. 1089, e 29/6/1939 n. 1497 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 13 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DEL COMUNE

Le opere da eseguirsi da parte del Comune e delle sue aziende non sono soggette a concessione, autorizzazione o denuncia. L’attuazione delle stesse è subordinata alla presentazione di un progetto redatto secondo quanto indicato agli articoli 24 e 25 del presente Regolamento. L’accertamento di conformità alla disciplina urbanistica vigente, ai sensi della L.R. 19/72 art. 9 ed L.R. 25/93 art. 154 e s.m.i., sostituisce la concessione e l’autorizzazione.

Art. 14 - OPERE DA ESEGUIRSI DA PARTE DELLO STATO E DELLA REGIONE

Per le opere in regime di diritto Pubblico da eseguirsi da amministrazioni statali e regionali, e comunque esistenti sulle aree del demanio dello Stato, si applica la normativa di cui all’art. 10 della L. 06/08/1967 n. 765 e sue successive eventuali modificazioni. Per le opere pubbliche da eseguirsi da parte della Regione, o di

enti o aziende dipendenti dalla Regione, l'approvazione delle opere da parte dei competenti organi regionali è subordinato, previo parere del Comune, all'accertamento delle conformità alla disciplina urbanistica vigente e sostituisce l'autorizzazione, la concessione o la denuncia, ai sensi della L.R. 19/72 art. 9 ed L.R. 25/93 art. 154 e s.m.i.

Art. 15 - DEROGHE

Il Sindaco può, nei limiti e con i modi previsti dall'articolo 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765, e sue successive modificazioni, concedere deroghe alle disposizioni contenute nel presente regolamento edilizio per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nonché per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Nel caso di interventi su edifici pubblici esistenti alla data dell'entrata in vigore del presente regolamento, il Sindaco può concedere deroghe alle norme del vigente regolamento di igiene in merito alle caratteristiche e ai parametri di abitabilità.

In ogni caso, in deroga ad ogni legge, regolamento o strumento regionale, provinciale, comunale, il Sindaco è autorizzato a rilasciare la concessione o autorizzazione per la ricostruzione di edifici o loro parti, o comunque, di opere edilizie e/o urbanistiche integralmente o parzialmente distrutti a seguito di calamità naturali, eventi eccezionali o per cause di forza maggiore .

TITOLO III CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

Art. 16 - CONCESSIONE EDILIZIA

Le domande di concessione per eseguire le opere citate, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'uopo delegato dal Sindaco, con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella, anche in copia, attestante il titolo che legittima a richiedere la concessione.

All'atto della presentazione, la domanda e tutti gli elaborati prescritti negli articoli 24 e 25, debbono essere firmati per esteso:

- a) da chi abbia titolo a richiedere la concessione;
- b) dal progettista.

Nella domanda devono essere riportati, per ognuna delle suindicate persone, nome, cognome, codice fiscale del proprietario e dei progettisti, residenza o domicilio legale nel Comune; nel caso si tratti di persona giuridica deve essere indicata la denominazione, il nome dei legali rappresentanti, il codice fiscale e la sede legale.

Nella stessa richiesta di concessione o successivamente o prima del rilascio della concessione stessa o comunque prima dell'inizio delle opere, il committente deve comunicare il nome dell'assuntore e del direttore dei lavori i quali debbono sottoscrivere per accettazione, secondo le modalità di cui al successivo art. 31 lettera a).

Con la domanda di concessione devono essere prodotti tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione delle opere oggetto della concessione stessa (Unità Sanitaria Locale - Settore Igiene Pubblica,

Sovrintendenza ai Monumenti, Sovrintendenza Archeologica, Demanio Marittimo, Vigili del Fuoco, etc.).

Il rilascio della concessione edilizia che comporta demolizione di manufatti esistenti comprende l'autorizzazione a demolire.

Art. 17 - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Le domande di autorizzazione, bollate a termini di legge, debbono essere indirizzate al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, all'uopo delegato dal Sindaco, con allegati, in triplice copia, i disegni compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 ed ogni altra documentazione richiesta, tra cui quella attestante, anche in copia, il titolo che legittima a richiedere l'autorizzazione.

La domanda e i disegni debbono essere firmati per esteso da chi abbia titolo a richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Per gli interventi di cui all'art. 6 punti 1), 2), 3) non è richiesta la firma del progettista.

Nella domanda deve essere indicato il domicilio del firmatario nonché il codice fiscale.

Qualora la documentazione risultasse incompleta, il Responsabile potrebbe richiedere l'integrazione della medesima.

Le opere soggette ad autorizzazione non possono essere iniziate prima del conseguimento della stessa, salvo quanto diversamente disposto dall'art. 48 della Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive eventuali sue modificazioni, nel rispetto dell'art. 5 L.R. 37/85.

Alla domanda devono essere allegati tutti i pareri delle Amministrazioni competenti, necessari alla realizzazione dei lavori oggetto dell'autorizzazione stessa.

Art. 18 - TITOLO PER OTTENERE LA CONCESSIONE O L'AUTORIZZAZIONE

La concessione o l'autorizzazione può essere data al proprietario o a chi sia titolare di un diritto comprendente la facoltà di attuare l'intervento richiesto.

Per gli interventi su immobili di proprietà dello Stato, delle Regioni, delle Province e dei Comuni la concessione o l'autorizzazione è data a chi sia munito di titolo, rilasciato dai competenti organi dell'Amministrazione al godimento del bene.

Nel caso in cui il diritto, costituente titolo ai sensi dei precedenti commi, appartenesse a più soggetti, la richiesta deve essere presentata da chi risulti legittimato all'intervento.

Per gli interventi sulle parti comuni di edifici condominiali, la concessione o l'autorizzazione può essere richiesta dall'amministratore a nome del condominio regolarmente costituito, allegando copia della delibera condominiale di autorizzazione.

Art. 19 – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (L.R. n. 2/02 art. 14)

La denuncia di inizio attività, da farsi con le stesse modalità di richiesta di concessione, deve essere presentata almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, essere corredata dagli elaborati progettuali compilati secondo le norme elencate negli articoli 24 e 25 e da una dettagliata relazione, a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La D.I.A. ha termine massimo di validità di tre anni, con l'obbligo, per l'interessato, di comunicare la data di ultimazione dei lavori e di trasmettere un certificato di collaudo finale, a firma del progettista, che attesti la conformità delle opere eseguite al progetto presentato.

La D.I.A. è soggetta al solo pagamento della tassa fissa comunale per diritti, con esclusione delle opere di cui al punto 2) del precedente art. 11, senza altri oneri concessori

Art. 20 - RESPONSABILITÀ DEI COMMITTENTI, DEI PROGETTISTI, DEI DIRETTORI E DEGLI ASSUNTORI DEI LAVORI. REQUISITI DEI PROGETTISTI E DEI DIRETTORI DEI LAVORI

Tutti i firmatari delle domande di concessione e autorizzazione sono solidalmente responsabili dell'osservanza delle norme e delle modalità fissate nella concessione o nell'autorizzazione.

La responsabilità dei soli progettisti è limitata agli atti relativi all'ottenimento della concessione o autorizzazione. L'osservanza del presente Regolamento non limita la responsabilità dei committenti richiedenti la concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori, nei termini stabiliti dalle leggi e disposizioni vigenti.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere, nell'ambito delle rispettive competenze stabilite per legge, ingegneri, architetti, geometri, periti edili, periti agrari o dottori in agraria, iscritti ai rispettivi albi professionali.

Art. 21 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascia, su domanda di chi abbia titolo ad ottenere la concessione, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati, nonché le principali modalità di intervento.

Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, e conserva validità per un anno dalla data del rilascio medesimo. In caso di modificazioni degli strumenti urbanistici vigenti i certificati rilasciati si intendono decaduti.

Art. 22 - AUTORIZZAZIONE PRELIMINARE PER SONDAGGI

In caso di interventi sull'edilizia esistente, i proprietari devono richiedere preventiva autorizzazione all'esecuzione di sondaggi ed esami finalizzati alla presentazione della domanda di concessione o autorizzazione.

Art. 23 - STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA

La trasmissione del progetto al Consiglio Comunale è subordinata alla sottoscrizione preliminare da parte della Ditta concessionaria della convenzione, redatta secondo lo schema proposto dal Comune.

La convenzione, oltre a prevedere quanto disposto dalla vigente legislazione urbanistica, precisa le norme relative alla buona esecuzione, all'ultimazione alla manutenzione ed al collaudo delle opere; contiene altresì una descrizione delle opere di urbanizzazione. La convenzione viene sempre stipulata salvi ed impregiudicati i diritti dei terzi senza alcuna responsabilità da parte del Comune, anche se il provvedimento non contenga espressa menzione al riguardo.

Art. 24 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NELLA ZONA ESTERNA AL CENTRO STORICO

Le domande di concessione o autorizzazione con riferimento alle singole opere previste dagli articoli 4,5,6,7,8,9,10 devono contenere l'estratto del rilievo aerofotogrammetrico con individuato l'immobile oggetto dell'intervento, nonché:

a) per le nuove costruzioni:

1. documentazione fotografica del lotto d'intervento con planimetria in scala 1:500 indicante i punti di vista;
2. planimetria in scala catastale e da rilievo aerofotogrammetrico aggiornato, riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica;
3. estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
4. stralcio planimetrico del Piano Regolatore Generale e dell'eventuale strumento urbanistico attuativo di cui il progetto faccia parte;
5. relazione sommaria contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali, la superficie utile e la superficie destinata a servizi ed accessori di cui il D.M. 03/10/75, n. 9816, complessive e distinte per ciascun appartamento;
 - per gli edifici (o parte di edifici) destinate ad attività turistiche, commerciali, direzionali, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 03/10/75 n. 9816, nonché dei locali accessori;
 - per gli edifici destinati ad attività industriale od artigianale, la superficie di cui al D.M. 03/10/75 n. 9816;
6. planimetria dello stato di fatto in scala 1: 200, rilevata topograficamente, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni al lotto stesso atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali, quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché la servitù ed i vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame;
7. planimetria dello stato di fatto in scala 1:200, ricavata dal rilievo topografico con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché le sistemazioni dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli eventuali spazi di parcheggio e di manovra dei veicoli, alle aree verdi e alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti gli elaborati di cui ai punti 3), 4), 5), del successivo punto d). Nella stessa planimetria od in altra separata dovranno essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche;
8. tutte le piante dei vari piani, quando non siano identiche fra loro in scala 1:100, quotate e recanti la precisa indicazione della destinazione dei locali; nel caso di edifici costituiti da ripetizioni di cellule tipo è consentita la presentazione di piante generali nel rapporto 1: 200 corredata da piante delle singole cellule nel rapporto 1:50;
9. la pianta in scala 1:100 delle coperture con l'indicazione dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.);

10. tutti i prospetti esterni in scala 1:100 con l'indicazione dei volumi tecnici; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
11. almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per l'altezza;
12. i dati metrici relativi alla superficie fondiaria e alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio e agli indici di fabbricazione;
13. almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori;
14. dichiarazione d'inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo di cui al successivo art. 87.
15. con cifra si dovranno indicare in modo particolare nei disegni:
 - le altezze interne ai locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, sguinci, vani porta, ecc. e le dimensioni delle finestre;
 - le altezze dei muri frontali di fabbrica;
 - le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
 - ogni altro dato necessario per definire l'opera.

b) per gli ampliamenti, le sopraelevazioni e gli interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo:

1. le stesse indicazioni del precedente punto a) sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione: è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e di progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottate opportune grafie o colori diversi indelebili per indicazioni dei manufatti o strutture da demolire e da costruire;
2. fotografie dei fabbricati esistenti documentanti esaurientemente lo stato di fatto, con allegata planimetria in scala 1:200 indicante i punti di vista;
3. computo metrico estimativo se dovuto;
4. nonché, per gli interventi di manutenzione straordinaria, la dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte del proprietario o di chi ne ha titolo e tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere di manutenzione straordinaria ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

c) per gli interventi di restauro e ristrutturazione edilizia:

1. le stesse indicazioni di cui al precedente punto a) per gli edifici vincolati ai sensi della legge n° 1089/39 e n°1497/39, o che ricadono in zone omogenee A o che presentino particolare interesse storico o architettonico;
2. esauriente rilievo cronologico e critico dello stato di fatto con l'indicazione delle eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie. Il rilievo deve comprendere planimetrie, alzati esterni ed eventualmente interni, sezioni in scala 1:100, relativi a tutti i piani anche non abitabili, alle coperture ed ai volumi tecnici nonché alle finiture (pavimenti rivestimenti, infissi, ecc.);
3. ampio repertorio di ogni elemento naturalisticamente, storicamente ed artisticamente significati, relativo allo spazio interno ed esterno con allegati grafici in scala 1:20;
4. documentazione fotografica a colori, con allegata planimetria in scala adeguata indicante i punti di vista;
5. documentazione relativa alle caratteristiche e alle destinazioni d'uso della costruzione del tempo, anche con note storico-critiche eventualmente estratte

da studi scientifici e da fonti d'archivio e bibliografiche;

6. progetto di restauro con piante, alzati e sezioni, scala 1:100 e con i necessari dettagli in scala maggiore, con descrizione di massima dei materiali da impiegare;
7. schema degli impianti tecnologici e, se necessario, degli interventi strutturali.

d) per le nuove costruzioni di recinzioni o loro ampliamenti, sopraelevazioni, demolizioni e modificazioni:

1. planimetria dello stato di fatto rilevata topograficamente in scala 1:500 con la toponomastica, con allegata documentazione fotografica;
2. planimetrie in scala 1:500 ricavata dalla precedente, con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
3. sezione e prospetto tipo della recinzione, in scala 1:20;
4. sezione quotata in scala 1:100 delle eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
5. estratto autentico o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
6. l'indicazione dei materiali impiegati.

e) per le demolizioni:

1. planimetria della località in scala catastale;
2. piante, ed almeno una sezione quotata, in scala non inferiore a 1:200 dello stato attuale del fabbricato con la indicazione in colore giallo indelebile delle parti da demolire;
3. adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

f) per gli strumenti attuativi del P.R.G. di iniziativa pubblica o privata, ad esclusione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare:

1. planimetria in scala catastale dello stato di fatto, con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà;
2. certificato catastale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso;
3. estratto autentico di mappa e tipo di frazionamento dall'UTE in data non anteriore a 6 mesi;
4. cartografia aggiornata allo stato di fatto (rilievo aerofotogrammetrico o planimetria catastale) della zona di intervento e del suo intorno con particolare illustrazione dei servizi tecnologici e sociali esistenti esterni all'area di intervento, ai quali si intende appoggiare l'insediamento progettato, nonché gli immobili vincolati ai sensi delle leggi n° 1089/39 e n° 1497/39 e quelli che abbiano valore di bene ambientale e architettonico anche se non vincolati, e comunque ogni altro eventuale vincolo;
5. rilievo topografico, e scala 1:500, della zona di intervento esteso alle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi interni ed esterni all'area stessa, nonché il rilievo:
 - del verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie arboree;
 - dei manufatti di qualsiasi genere;
 - del tracciato delle reti tecnologiche con relative servitù;
 - delle strada con relativa toponomastica, passaggi di qualsiasi genere, fossati recinzioni;
6. rilievo completo degli edifici esistenti all'interno del perimetro dell'area di

- intervento, ad esclusione delle baracche tettoie e simili, corredato da un'eventuale documentazione storica;
7. documentazione fotografica delle zone e degli edifici con le indicazioni dei diversi con visuali;
 8. stralcio planimetrico e normativa del PRG riguardante l'area di intervento;
 9. planimetria da rilievo topografico di cui al punto 5) con riportate le previsioni del Piano Regolatore Generale con l'indicazione delle relative superfici e degli indici di fabbricabilità;
 10. planimetria di progetto e scala non inferiore a 1:500 e con l'indicazione, secondo la fattispecie di piano:
 - delle zone edificabili e delle linee di inviluppo per le edificazioni;
 - delle zone destinate alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica;
 - degli ambiti territoriali, dei comparti delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelle da destinare ad attività pubblica o ad interesse pubblico;
 11. progetto planovolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 con indicazione:
 - delle masse e degli allineamenti delle stesse lungo gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione (strade, verde pubblico, impianti tecnologici, parcheggi, centri civici, piazze, mercati, ecc.);
 - del tipo di intervento per gli edifici da conservare;
 12. profili regolatori dell'edilizia e sezioni indicative con l'indicazione delle destinazioni d'uso degli eventuali piani seminterrati o interrati;
 13. progetto delle opere di urbanizzazione primaria, costituito da planimetrie, sezioni e particolari tecnici in scala appropriata, relativo anche all'allacciamento delle opere di urbanizzazione esistenti e con allegati gli accordi preventivi con gli enti interessati;
 14. progetto in scala non inferiore a 1:500 delle zone destinate a verde pubblico con particolare riferimento all'indicazione della posizione delle specie arboree e degli impianti (panchine, giochi, etc.)
 15. tabella delle aree pubbliche e delle aree edificabili con l'indicazione per ciascuna area della superficie fondiaria, della massima cubatura realizzabile e della destinazione d'uso dei fabbricati;
 16. elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa;
 17. norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione e rispetto di quelli del Piano Regolatore Generale, nonché le norme riguardanti le modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici;
 18. relazione illustrativa contenente, solo per i piani di iniziativa pubblica le previsioni di massima delle spese occorrenti, dei mezzi per farvi fronte e i termini per l'attuazione del piano;
 19. schema di convenzione.

g) per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne (torri, silos, serbatoi, etc.) anche nel sottosuolo:

1. relazione illustrativa, con allegata documentazione fotografica;
2. piante e prospetti quotati delle opere da eseguire in scala 1:100;
3. planimetria catastale.

h) per le mostre e i depositi all'aperto:

1. stralcio planimetrico del piano regolatore generale, con allegata documentazione fotografica;
2. relazione illustrativa ;
3. planimetria dell'area in scala 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati a deposito, della recinzione, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità.

i) per le varianti in corso d'opera:

1. copia del progetto approvato con le modifiche richieste indicate in rosso indelebile, ovvero confronto di ogni singola tavola delle opere approvate con la variante proposta;
2. documentazione richiesta ai punti precedenti a seconda del tipo di intervento.

l) per le opere interne soggette a denuncia e per ogni altra opera:

1. relazione illustrativa;
2. documentazione fotografica.

Tutti gli elaborati devono essere riprodotti in copia eliografica o simile e piegati nel formato uni A4.

Art. 25 - NORME PER LA PRESENTAZIONE DEI PROGETTI NEL TERRITORIO INTERNO ALLA ZONA DEL CENTRO STORICO

I Progetti sono costituiti dagli elaborati di analisi e dagli elaborati di progetto.

Le analisi sono dirette a verificare e decidere i tipi di intervento e le modalità che possono essere consentite.

E' prescrittiva la presentazione degli elaborati di cui ai successivi punti 1, 2, 3, di ogni singola fattispecie nonché la presentazione di un adeguata documentazione fotografica degli interni e degli esterni. La definizione del numero e della qualità degli altri elaborati di analisi e di progetto, di cui vengono indicati i temi di indagini, viene affidata al progettista che deve valutarli adeguatamente rispetto al tipo e alla rilevanza dell'intervento ed ai valori culturali dell'immobile.

A - ELABORATI PER GLI INTERVENTI IN DIRETTA ATTUAZIONE DEL P.R.G. ALL'INTERNO ED ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO ESCLUSI GLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'unità interessata in tutto o in parte dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG, con individuata l'unità interessata dall'intervento.
3. Per gli interventi soggetti a concessione edilizia: estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'ufficio tecnico erariale in data non anteriore a sei mesi.
4. Per gli interventi soggetti ad autorizzazione o osservazione: planimetrie catastali comprese le planimetrie delle unità immobiliari in scala 1:200.
5. Per gli interventi che comportano modifiche planovolumetriche: rilievo topografico, in scala non inferiore a 1:500, dello stato di fatto, completo di

tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni all'unità atte ad individuare l'andamento planimetrico e altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nelle unità di piano limitrofe con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, le larghezza della strada prospettante, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere.

6. Rilievo analitico degli immobili interessati dall'intervento, mediante elaborati grafici in scala non inferiore a 1 : 100 per gli edifici e in scala non inferiore a 1:500 per gli spazi urbanistici; il rilievo può essere sostituito da esauriente documentazione fotografica.

La documentazione è diretta alla descrizione dello stato di fatto con particolare riferimento ai seguenti temi :

- a) assetto fisico: organizzazione degli spazi interni e esterni edifici dell'Unità, caratteri distributivi, caratteri costruttivi e delle fondazioni, tecniche costruttive, tipologia dei materiali, caratteri architettonici ed urbanistici, elementi singolare di carattere artistico, decorativo, stilistico, ecc.;
- b) stato di conservazione storica: permanenze fisiche e funzionali; trasformazioni subite;
- c) stato di conservazione fisica, complessivo, delle parti conservate e alle parti modificate;
- d) relazione di sintesi delle analisi con adeguata documentazione fotografica a colori.

Elaborati di progetto

1. Progetto generale - Planimetria / e, in scala 1:500 rilevata topograficamente, con le quote planimetriche e altimetriche dello stato di fatto e di progetto, la sistemazione delle aree, la indicazione delle diverse unità immobiliari, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, la rete e gli impianti di smaltimento delle acque usate e meteoriche. Le planimetrie devono contenere i dati metrici significativi: superficie coperta, volume edilizio, altezze degli edifici, superfici destinate a parcheggio e ogni altro dato necessario a definire l'intervento.
2. Progetto edilizio - Piante, prospetti e sezioni di tutti i piani, sia soprassuolo che sottosuolo e delle coperture, in scala 1:100, relativi allo stato di fatto, di progetto e di comparazione contenenti:
 - indicazione delle dimensioni e delle quote, delle destinazioni dei locali, degli impianti e dei volumi tecnici;
 - identificazione di tutti gli interventi previsti precisandole soluzioni adottate, le tecniche ed i materiali;
 - indicazione delle diverse unità immobiliari.
3. Progetto per gli spazi aperti - Planimetria in scala 1:100 o in scala adeguata al tipo di intervento, con l'indicazione delle opere previste.
4. Relazione di sintesi del progetto contenente tra l'altro, una tabella riassuntiva che precisi:
 - per gli edifici residenziali , la superficie utile e quella destinata a servizi ed accessori di cui al D.M. 03/10/75, n. 9816, distinta per ciascun appartamento;
 - per gli immobili o parti di essi, destinati ad attività turistica, commerciale, direzionale, la superficie netta di detti ambienti di cui al D.M. 03/10/75, n. 9816, nonché dei locali accessori;

- per gli edifici destinati ad attività artigianale, la superficie di cui al D.M. 03/10/75, n. 9816.
5. Dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità e del suolo del sottosuolo di cui al successivo art. 87.

INTERVENTI ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000 con individuata l'area interessata dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di P R G con individuata l'unità di piano interessata dall'intervento.
3. Planimetria catastale.
4. Relazione illustrativa.
5. Documentazione fotografica.

INTERVENTI ALL'ESTERNO DEL CENTRO STORICO

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, con individuata l'area interessata dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG con individuata l'area interessata dall'intervento.
3. Rilievo in scala adeguata dello stato di fatto dell'area interessata esteso alle aree contermini completo delle quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi.
4. Rilievo analitico in scala adeguata, con l'identificazione degli spazi interessati dall'intervento, dalla tipologia dei materiali e dalle tecniche costruttive, delle permanenze fisiche o funzionali, delle trasformazioni subite, dei caratteri urbanistici ed architettonici, dello stato di conservazione.
5. Relazione di sintesi.
6. Documentazione fotografica.

Elaborati di progetto

1. Progetto generale - Planimetrie, sezioni e prospetti in scala adeguata complete delle quote verticali ed orizzontali dello stato di fatto e di progetto con la sistemazione degli spazi, l'assetto generale interno ed esterno dei collegamenti, i tracciati degli impianti tecnologici e ogni altra documentazione necessaria a definire il progetto.
2. Relazione di sintesi del progetto.

INTERVENTI RIGUARDANTI I MONUMENTI, LE EDICOLE, LE APPARECCHIATURE ESTERNE, LE MOSTRE, ECC. COLLOCATE SU AREE PUBBLICHE O PRIVATE.

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG, con indicata l'Unità di piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
3. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
4. Pianta dello stato di fatto del progetto.
5. Relazione illustrativa dell'intervento.

INTERVENTI DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D 'USO

1. Estratto di rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
2. Estratto delle planimetrie di PRG, con indicata l'Unità di Piano interessata in parte o totalmente dall'intervento.
3. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi.
4. Pianta dello stato di fatto di progetto.
5. Relazione illustrativa dell'intervento.

B - ELABORATI PER GLI STRUMENTI TECNICI ATTUATIVI DEL PRG E DEI SUCCESSIVI INTERVENTI DI ATTUAZIONE

Elaborati di analisi

1. Estratto del rilievo aerofotogrammetrico, scala 1:1000, con individuazione dell'ambito interessato.
2. Estratto delle planimetrie di PRG con individuazione dell'ambito di intervento.
3. Planimetria catastale dello stato di fatto con riportato il perimetro dell'area di intervento ed evidenziato il mosaico delle proprietà.
4. Certificato catastale di attuale di attuale intestazione e nel caso di consorzio, anche l'atto costitutivo dello stesso.
5. Estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'UTE in data non anteriore a sei mesi.
6. Rilievo topografico, in scala 1:500, dello stato di fatto dell'area di intervento e delle aree limitrofe, completo di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni ed interni alle aree stesse atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori esistenti con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, verde arboreo esistente con l'indicazione delle specie, la larghezza delle strade prospettanti, il tracciato delle reti tecnologiche con le relative servitù, nonché i vincoli e le servitù di qualsiasi genere.
7. Planimetria, in scala 1:500 sulla base del rilievo topografico, con l'identificazione, per tutti gli immobili presenti dei dati relativi a:
 - a) trasformazione dell'assetto edilizio e dell'assetto fondiario;

- b) tipologia degli interventi succedutisi;
- c) caratteri tipologici ed insediativi;
- d) tipo di intervento proposto.

Elaborati di progetto

1. Progetto planovolumetrico quotato in scala non inferiore a 1:500 rilevato topograficamente con l'indicazione:
 - degli ambiti, dei comparti, delle unità minime di intervento all'interno delle zone edificabili;
 - delle zone e degli edifici da destinare a demolizione e quelli da destinare ad attività pubbliche;
 - dei volumi e degli allineamenti rispetto gli spazi pubblici;
 - delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - della tipologia di intervento per gli immobili da conservare.
2. Progetto delle opere di urbanizzazione primaria, comprendente: planimetrie, sezioni e particolari costruttivi alla scala più adeguata.
3. Progetto in scala 1:500 delle zone destinate a verde pubblico.
4. Planimetria delle aree pubbliche e delle aree edificabili con indicato per ciascuna area la superficie fondiaria, la massima cubatura realizzabile nonché la destinazione di uso dei fabbricati.
5. Elenco catastale delle proprietà da espropriare o da vincolare e relativo estratto di mappa.
6. Norme generali di attuazione con gli indici prescritti ad integrazione di quelli di PRG nonché le norme relative alle modalità di intervento sugli edifici esistenti che si intendono conservare e le caratteristiche, la tipologia, gli allineamenti e le altezze dei nuovi edifici.

Schema di convenzione

Gli elaborati per gli interventi in attuazione degli strumenti urbanistici attuativi sono quelli prescritti per gli interventi in diretta attuazione del PRG .

ISTRUZIONE PER LA REDAZIONE DEGLI ELABORATI

Con cifre va indicato:

- le altezze interne dei locali di ogni piano, le quadrature dei locali al netto dei pilastri, degli sguinci, vani porta, le dimensioni delle finestre ecc.;
- le altezze dei muri frontali di fabbrica;
- le dimensioni planimetriche degli spazi pubblici e privati circostanti;
- ogni altro dato necessario a definire l'opera.

Art. 26 - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

I provvedimenti del Responsabile dell'Ufficio Tecnico sono notificati al richiedente al recapito indicato nella domanda entro i termini di legge.

Qualora questi non si pronuncino nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al sindaco del loro inizio, dando così per accolta la relativa istanza.

L'esecuzione dei lavori, può aver luogo solo quando:

- a) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, dalla quale risulti la data di presentazione della stessa e di tutti gli allegati di progetto necessari, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del codice penale, della loro conformità alle prescrizioni ed ai vincoli vigenti per la zona e gli immobili interessati;

- b) sussista l'approvazione della competente autorità statale ove richiesto, nel caso in cui siano interessati enti tutelati ai sensi delle L. 1 giugno 1939, n. 1089; L. 29 giugno 1939, n. 1497;
- c) sussista ogni autorizzazione, nullaosta, visto od altro atto previsto da norme statali, regionali, provinciali, comunali, ecc.;
- d) l'intervento previsto sia ammissibile in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale;
- e) in caso di concessione onerosa, sia stato corrisposto al comune il contributo prescritto, calcolato in via provvisoria dal richiedente medesimo e salvo conguaglio sulla base delle determinazioni degli organi comunali;
- f) sussista un certificato del sindaco o del dirigente l'ufficio tecnico contenente tutte le prescrizioni ed i vincoli urbanistici ed edilizi riguardanti la zona e gli immobili interessati oppure, qualora il certificato non sia stato rilasciato entro 60 giorni dalla presentazione della relativa istanza, da cui risulti la data di presentazione della relativa istanza, sussista copia della stessa, dalla quale risulti la data di presentazione; detto certificato conserva validità per un anno dalla data del rilascio, a meno di modifiche della disciplina urbanistica vigente. All'atto del ritiro della concessione dovranno essere corrisposti i contributi di cui ai successivi articoli 27 e 28 secondo le modalità vigenti in materia. La concessione o l'autorizzazione devono essere ritirate, pena decadenza, entro 120 giorni dalla notifica.

Art. 27 - ONEROSITÀ DELLA CONCESSIONE

La concessione edilizia comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione nei limiti previsti dalla legge.

L'incidenza degli oneri di urbanizzazione ed il contributo sul costo di costruzione sono determinati attraverso deliberazione dal consiglio comunale sulla base di tabelle parametriche definite con legge nazionale e/o regionale.

Art. 28 - RIMBORSI

Il Comune con apposita deliberazione stabilisce la forma e l'ammontare del rimborso delle spese per i sopralluoghi, fatti nell'interesse del privato richiedente.

Art. 29 - EVIDENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE O DENUNCIA E DEL PROGETTO

La concessione o l'autorizzazione ed i disegni allegati nonché la copia delle opere in C. A. o metalliche, di cui alla legge 5 novembre 1971, n. 1086 e sue eventuali e successive modificazioni, devono essere disponibili in cantiere per essere esibiti ai funzionari preposti al controllo.

In ogni cantiere deve essere apposto, all'esterno e visibile un cartello di dimensioni adeguate nel quale vanno messe in evidenza:

- a) l'oggetto e la destinazione dell'opera;
- b) il titolare e gli estremi della concessione o autorizzazione ;
- c) il progettista;
- d) il direttore dei lavori;
- e) l'assuntore dei lavori.

Art. 30 - TERMINI DI INIZIO ED ULTIMAZIONE DEI LAVORI OGGETTO DI CONCESSIONE

Nell'atto di concessione sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Il termine per l'inizio dei lavori, di cui al successivo art. 31, non può essere superiore ad un anno, a cominciare dalla data di notifica della concessione.

L'inizio dei lavori, nel caso di nuove costruzioni, si ha al momento degli scavi di fondazione.

Nel caso di intervento su edifici esistenti, l'inizio dei lavori si configura dal momento in cui l'immobile esistente viene in qualunque modo manomesso al fine della sua predisposizione per le modificazioni autorizzate.

Nel caso di opere di urbanizzazione, l'inizio dei lavori si ha fin dai primi movimenti di terra.

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato motivandolo solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, sopraggiunti a ritardare l'esecuzione dei lavori.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso solo in considerazione delle dimensioni dell'opera da realizzare o dalle sue caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratta di opere pubbliche il cui finanziamento avvenga in più esercizi finanziari.

Se i lavori non verranno iniziati entro i termini suddetti il concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

Nei casi in cui i lavori non siano stati completati nei termini stabiliti si dovrà richiedere una nuova concessione o autorizzazione.

La concessione è personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione, se intendono avvalersi della concessione stessa, devono chiedere la variazione dell'intestazione e, una volta accertata la titolarità dei richiedenti, l'Organo competente provvede alla relativa volturazione.

Art. 31 - ADEMPIMENTI PROPEDEUTICI ALL'INIZIO DEI LAVORI

a) Inizio dei lavori

Il titolare della concessione, per eseguire le opere di cui agli art. 8-9-10, deve denunciare la data di inizio dei lavori.

In mancanza di tale denuncia oltre alle sanzioni previste dal presente regolamento a carico dei contravventori, è assunta come data di inizio dei lavori la data della concessione.

Gli eventuali cambiamenti del direttore o dell'assuntore dei lavori devono essere denunciati, dagli stessi o dai subentranti, al sindaco mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento entro i 5 giorni successivi, pena l'immediata sospensione dei lavori.

b) Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione prima di dare inizio ai lavori potrà chiedere al comune la determinazione dei punti fissi di linea e di livello.

In tale ipotesi i tecnici comunali effettuano il sopralluogo entro 10 giorni dalla domanda e redigono un verbale che richiama i grafici approvati.

c) Contenimento del consumo energetico negli edifici

Prima della denuncia di inizio dei lavori di nuovi manufatti, il committente deve depositare al competente ufficio comunale in allegato al progetto esecutivo, idonea documentazione atta a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico come previsto dalla normativa vigente in materia. Prima dell'inizio dei lavori per l'installazione dell'impianto termico deve essere inoltre prodotto il progetto dell'impianto termico corredato da una relazione tecnica, fatta eccezione per quegli edifici espressamente esentati dalle leggi vigenti.

d) Occupazione e manomissione di spazi pubblici

Per l'occupazione temporanea e la manomissione di spazi pubblici, l'interessato deve presentare apposita domanda al sindaco ed ottenere la concessione. La domanda deve precisare le dimensioni, l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera nonché la sua localizzazione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà di revocare la concessione e di imporre il ripristino, con provvedimento d'ufficio ed a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori senza giustificate motivazioni.

La tassa di occupazione viene determinata in base a disposizione comunale.

In caso di manomissione delle preesistenze, a garanzia del ripristino, il sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita entro novanta giorni dalla data in cui i manufatti e/o gli impianti manomessi siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte. In caso di inadempienza si procederà d'ufficio a spese del titolare della concessione.

Art. 32 - COLLAUDO, AGIBILITÀ ED ABITABILITÀ

Prima di usare i fabbricati ed i manufatti il titolare della concessione deve chiedere al sindaco il certificato di abitabilità e/o agibilità allegando alla domanda:

- a) il certificato contenente attestazione di regolare esecuzione ed ultimazione delle opere edili e degli impianti, anche in rapporto alle norme per il contenimento dei consumi energetici di cui alla legge 30/04/76 n. 373 e sue modificazioni, rilasciato dal direttore dei lavori e sottoscritto anche dal costruttore attestante la rispondenza delle opere eseguite rispetto al progetto approvato;
- b) l'eventuale nullaosta degli enti e degli organi competenti (ultimo comma art. 17);
- c) copia del certificato di collaudo statico, (quando prescritto) contenente l'attestazione, da parte del genio civile, dell'avvenuto deposito ai sensi della legge 5.11.71 n. 1086;
- d) copia della dichiarazione presentata per l'iscrizione del fabbricato al N.C.E.U.;
- e) certificato di avvenuto allacciamento alla rete fognaria;
- f) licenza di esercizio per gli ascensori;
- g) copia dell'atto di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previa ispezione degli uffici tecnici comunali, i quali verificano la rispondenza delle opere al progetto approvato ed alle norme legislative, autorizza l'occupazione degli immobili e l'uso dei manufatti. Per le lottizzazioni, il collaudo viene espletato secondo modalità previste in convenzione (art. 23). Per i soli immobili a carattere residenziale il

concessionario può procedere ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dagli art. 4 D.P.R. 12 Aprile 1994 n° 425 ed art. 3 L.R. 31 Maggio 1994 n° 17. Il certificato di abitabilità o agibilità è sempre revocabile quando si constati che non esistono le condizioni di legge che ne consentirono il rilascio.

Art. 33 - PROVVEDIMENTI PER OPERE NON AUTORIZZATE O ESEGUITE IN DIFFORMITÀ

Nei casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere l'Organo competente ordina la sospensione dei lavori e, successivamente, applica le sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Art. 34 -AUTOTUTELA SULLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può, per motivi di legittimità e qualora sussista un interesse pubblico attuale, sentita la commissione edilizia, annullare le concessioni od autorizzazioni già rilasciate.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche il sindaco, sentita la commissione edilizia dichiara la decadenza delle concessioni od autorizzazioni in contrasto con le nuove previsioni, salvo che i relativi lavori siano stati già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori stessi.

Art. 35 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA SUL TERRITORIO

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico esercita sul territorio comunale la vigilanza affinché non siano eseguiti interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia in contrasto con le norme ed i regolamenti vigenti o in assenza o in difformità dalla concessione o autorizzazione rilasciata o tacitamente assentita.

Per tale vigilanza si avvale di funzionari ed agenti comunali: per l'esercizio della vigilanza i funzionari e gli agenti hanno diritto al libero accesso agli immobili.

Eventuali trasgressioni verranno denunciate alle competenti autorità nei modi previsti dall'attuale legislazione in materia.

TITOLO IV

LA COMMISSIONE EDILIZIA - URBANISTICA

Art. 36 - DEFINIZIONI

Ai fini del presente regolamento, per opera edilizia si intende il risultato di una attività di costruzione o di modificazione fisica, relativa a qualsiasi immobile; per processo di intervento si intende ogni successione di operazioni tra loro correlate temporalmente o organizzativamente, finalizzata alla realizzazione e/o modificazione fisica e/o funzionale degli immobili; per operatori si intendono i soggetti, pubblici o privati, che a qualsiasi titolo, partecipano al processo di intervento.

Art. 37 - DEFINIZIONI E COMPITI

- a) La commissione edilizia è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico ed edilizio;
- b) nel settore edilizio-urbanistico la commissione esprime il proprio parere con riferimento agli aspetti formali, compositivi ed architettonici delle opere

- edilizie ed al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale;
- c) la commissione edilizia-urbanistica esprime il proprio parere sui seguenti atti del Comune:
- strumenti urbanistici generali e loro varianti,
 - strumenti attuativi del P R G,
 - regolamento edilizio e sue modificazioni,
- d) la commissione edilizia esprime il proprio parere sugli interventi edilizi, salvo quanto disposto al comma 5;
- e) gli interventi sotto elencati sono soggetti al parere della commissione edilizia soltanto quando riguardino il patrimonio edilizio esistente soggetto ai vincoli di restauro e risanamento conservativo o vincolato ai sensi delle leggi 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497:
- opere interne alla singola unità immobiliare, sia essa alloggio, unità produttiva o commerciale,
 - cambi destinazioni di uso di singole unità immobiliari, non connesse a trasformazioni fisiche,
 - rifacimento e risanamento conservativo delle coperture,
 - recinzioni che non comportino valutazioni di carattere estetico od urbanistico,
 - variazioni esterne relative a tettoie e pozzi,
 - le coperture che non incidano sulla tipologia e morfologia dell'edificio,
 - reinterri, scavi, depositi a cielo aperto,
 - impianti tecnologici al servizio di edifici già esistenti,
 - opere costituenti pertinenze,
 - rinnovo della Concessione Edilizia, se nel frattempo siano intervenute modifiche alla normativa vigente al momento del rilascio della stessa.

Art. 38 - COMPOSIZIONE E NOMINA

(L.142/90, L.R. 7/92, L.46/90 E S.M.I.)

La Commissione Edilizia è composta da:

- a) Sindaco o Assessore delegato, che assume le funzioni di Presidente della Commissione;
- b) n. 1 ingegnere e n. 1 architetto su terne proposte dai rispettivi Ordini Professionali;
- c) un geometra, su terna proposta dal Collegio dei geometri;
- d) un perito edile, su terna proposta dal Collegio dei periti;

oltre al dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale o, in sua assenza, dal tecnico di ruolo di qualifica più elevata in servizio nello stesso Ufficio Tecnico.

I membri di cui ai punti a-b-c-d vengono nominati dal Sindaco nel rispetto delle norme e dei criteri stabiliti dalla legge e dallo statuto comunale e durano in carica per tutto il mandato del Sindaco.

I membri che non partecipano a tre sedute consecutivamente, senza giustificati motivi, decadono automaticamente dalla carica.

Non possono far parte della commissione edilizia i rappresentanti di istituzioni ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sull'opera in esame.

In caso di dimissioni, decadenza o morte di uno o più membri della commissione, il Sindaco procede alla relativa sostituzione, con le modalità sopra enunciate e per il solo periodo di durata in carica della commissione.

Segretario della commissione edilizia, senza diritto di voto, è un impiegato comunale designato dal Sindaco. Può essere invitato ai lavori della commissione

edilizia il tecnico che ha curato l'istruttoria dei progetti o atti da valutare.

Il Presidente può invitare a partecipare ai lavori della Commissione con voto consultivo esperti in materia specifica con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

Il parere della Commissione Urbanistico-Edilizia è atto interno obbligatorio e non vincola l'Amministrazione ad adottare in conformità ad esso i provvedimenti di propria competenza.

La commissione, ove interpellata, è tenuta ad esprimere il proprio parere anche sulla regolare esecuzione (nel caso di contestazione) dei lavori autorizzati circa la rispondenza di essi alle norme del presente Regolamento nonché al P.R.G. o ad eventuali strumenti urbanistici esecutivi, nonché alle eventuali particolari condizioni e/o prescrizioni imposte con la concessione o autorizzazione edilizia.

Art. 39 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

- a) La commissione edilizia si riunisce nella sede municipale almeno una volta al mese. La convocazione deve essere comunicata per iscritto dal presidente e pervenire almeno tre giorni prima della seduta. Le riunioni della commissione sono valide in prima convocazione se intervenga la metà più uno dei componenti, tra i quali il presidente; in seconda convocazione, la quale deve essere fissata a non meno di un'ora dalla prima, se intervengano almeno 4 membri, tra cui il presidente.
- b) La commissione edilizia esprime parere favorevole, parere favorevole con eventuali prescrizioni o parere contrario. Il parere contrario deve essere motivato. È valido il parere che sia stato approvato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza dei membri presenti alla seduta. In caso di parità prevale il voto del presidente.
- c) I componenti della commissione edilizia non possono presenziare all'esame ed alla valutazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. La partecipazione al voto su una opera edilizia costituisce per i membri della commissione motivo di incompatibilità ad eseguire la progettazione, la direzione lavori o la costruzione dell'opera medesima.
- d) Delle adunanze della commissione edilizia viene redatto apposito verbale firmato dal presidente, dal segretario e da almeno 2 commissari. Il segretario, inoltre, appone sui disegni di progetto la dicitura: "esaminato nella seduta del dalla commissione edilizia" completata dalla data e dalla validazione del presidente i pareri della commissione edilizia sono resi noti al pubblico, in forma sommaria, con appositi elenchi da pubblicare all'albo pretorio.

Parte Seconda

TITOLO I CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 40 - 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, in due categorie: A1 e A2.

La categoria A1 comprende:

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

La categoria A2 comprende:

- a) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, sale da spettacolo;
- b) laboratori scientifico-tecnici;
- c) officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
- d) parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle macchine ma a riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
- e) magazzini, depositi e 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. Essi si dividono in S1, S2, S3.

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

Il tipo S2 comprende:

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

Il tipo S3 comprende:

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

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia dell'Amministrazione comunale sentita la Commissione Urbanistico-Edilizia.

Art. 41 - CARATTERISTICHE DEI LOCALI

I locali devono avere le seguenti caratteristiche, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici:

A) Altezze minime

- 1) Locali di categoria A1

L'altezza minima interna utile dei locali classificati come A1 nel precedente art. 40, non deve essere inferiore a mt. 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. 40, non deve essere inferiore a mt. 2,70, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o 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 m. 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 c), non deve essere inferiore a m. 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o 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 mt. 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. 14,00 per i primi quattro abitanti a mq. 10,00 per ciascuno dei successivi.

Tutti i locali 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 se per due persone; quelli adibiti a soggiorno o sala da pranzo devono avere una dimensione minima pari a mq. 14,00 La dimensione minima di un lato non può essere inferiore a m. 2,10.

I locali destinati a cucina devono avere una superficie minima di mq. 9,00 con il lato minimo di m. 2,40. Qualora la cucina sia ricavata nell'ambiente pranzo e/o soggiorno (come angolo cottura), quest'ultimo dovrà avere una superficie minima di mq. 16,00.

In caso di ristrutturazione 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 su altro locale (soggiorno o pranzo) avente una volumetria minima pari a 26 mc., 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⁽¹⁾.

2) Locali di categoria A2

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

3) Locali di categoria S

I locali di categoria S devono rispettare le dimensioni minime stabilite da leggi e/o 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 l'esclusione 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 impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

Tutti gli elementi suddetti devono essere provvisti di chiusura idraulica.

Tutti i locali classificati come A1 punto c) e A2 punti a), c) e d) nel precedente art. 40, devono essere forniti degli indispensabili locali di categoria S1 costituiti da latrina ed antilatrina con lavabo, in quantità sufficiente alla destinazione d'uso dei locali A1 e A2 ed al personale che ne usufruisce, possibilmente divisi per sesso.

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

I locali di categoria S1 devono avere il pavimento ed il rivestimento delle pareti, fino all'altezza minima di m. 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 potere essere attrezzato, se necessario, in maniera da permettere la facile utilizzazione anche da parte delle persone con ridotte o impedito capacità motorie.

Tutte le costruzioni pubbliche o destinate ad uso pubblico devono, ai sensi della legislazione vigente, essere dotati di locali S1 di dimensioni idonee all'uso dei disabili.

Detti locali devono essere previsti allo stesso livello ovvero raccordati mediante rampe o ascensori con le caratteristiche di cui ai successivi articoli.

I locali S2 di cui alla lettera g) del precedente articolo devono avere dimensioni e caratteristiche specifiche del tipo di allevamento e rispettare la legislazione vigente in materia ⁽²⁾.

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 al 2%. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento ⁽³⁾.

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/o 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. La superficie delle finestre 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

La temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto previsto 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.

- (1) DM 06/07/1975

- (2) Vedi RD 27/07/1934, n. 1265 (Suppl. Ord. GU 09/08/1934, n. 186) - TU delle leggi sanitarie - Cap. VI, nonché art. 17, DPR 08/02/1954, n. 320. Vedi anche L.R. Lazio 12/2/1975, n. 8 (BUR 28/2/1975, n.6).

- (3) DM 05/07/1975

Art. 42 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono piani abitabili quelli in cui predominano i locali di categoria A1, A2 e S1.

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di categoria S2 e 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. 43 - SOFFITTI 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 sopra indicati e con un minimo assoluto di ml. 2,40 e purché vengano rispettati tutti gli altri requisiti.

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

La parte soprastante il soppalco 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 m. 2,00 sia al di sotto che al di sopra del soppalco.

Art. 44 - PIANI INTERRATI

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

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

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

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 idoneo dall'Ufficio sanitario, ad evitare inconvenienti di carattere igienico.

Art. 45 - PIANI SEMINTERRATI

Possono, sia pure con limitazioni, essere considerati abitabili anche i 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 mt. 3,00, salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni d'uso, e la quota del soffitto superi almeno di mt. 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.

L'Amministrazione comunale si riserva di esaminare eventuali deroghe, o quanto sopra stabilito, per fabbricati esistenti e mediante particolari condizioni da stabilire caso per caso.

Art. 46 - PIANI TERRENI

I piani terreni, se adibiti ad abitazioni od uffici, e se privi di sottostanti piani seminterrati, debbono essere rialzati di almeno 10 cm. dalla quota del marciapiede o, in mancanza, di almeno 25 cm. dal piano stradale o di campagna circostante, ed avere il pavimento isolato con un vespaio aerato; la loro altezza utile non deve essere inferiore a mt. 2,70.

I piani terreni adibiti ad attività commerciali o artigianali, intendendosi per queste ultime solo le attività che non siano fonte di molestia, e che non producano inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, sottosuolo, delle acque superficiali e profonde, debbono rispondere ai seguenti requisiti:

1) per attività senza libero accesso al pubblico:

locali fino a mq. 20 di superficie: debbono avere altezza non inferiore a mt. 2,70 con aperture non inferiori a 1/5 della superficie del pavimento dei soli locali adibiti all'attività commerciale o artigianale;

locali di superficie tra i 21,00 mq. e i 40,00 mq.: debbono avere altezza non inferiore a mt. 3,00 con aperture pari ad 1/6 della superficie del pavimento dei soli locali adibiti ad attività artigianali o commerciali;

locali di superficie superiore a mq. 41,00: debbono avere altezza non inferiore a m. 3,50 con aperture non inferiori ad 1/8 della superficie del pavimento;

2) per attività con libero accesso al pubblico (bar, pasticcerie, pizzerie, ristoranti, sale da gioco, luoghi di riunione di uso pubblico, autorimesse pubbliche, ed eventuali altre attività assimilabili):

locali di qualsiasi estensione: debbono avere altezza non inferiore a m. 3,50 con apertura pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Nell'ambito del centro abitato non sono ammesse attività artigianali che comportino inquinamento da rumore, atmosferico, del suolo, sottosuolo, delle acque superficiali e profonde.

I piani terreni adibiti ad autorimessa per una sola vettura o a deposito di motocicli e carrozzina, possono avere altezza utile netta di mt. 2,30.

Per le fronti degli edifici che non corrano lungo banchine o strade pavimentate, dovrà essere interposto, tra l'estradosso delle travi di fondazione e lo spiccato dei muri terreni, un idoneo strato impermeabile realizzato con materiale bituminoso o similare.

Art. 47 - 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 al

colmo non supera m. 2,40, se le falde del tetto hanno 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 a sole ricavate nelle falde del tetto stesso e mediante abbaini e simili.

La dimensione dei lucernari non può, di norma, superare 0,40 mq. ogni 30 mq. di superficie sottotetto 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 art. 41, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.

Nei sottotetti abitabili deve sempre esistere idonea coibentazione che garantisca un adeguato isolamento termo-acustico per impedire la troppo diretta influenza delle variazioni di temperatura.

Art. 48 -PRESCRIZIONI E NORME RIGUARDANTI L'ELIMINAZIONE DELLE "BARRIERE ARCHITETTONICHE"

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione nazionale e regionale ⁽⁴⁾, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle cosiddette "barriere architettoniche", cioè degli ostacoli di natura fisica o psicologica che incontrano le persone con ridotte o impedito capacità motorie nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani, delle attrezzature ovvero delle strutture edilizie.

Tali ostacoli sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, etc.) ovvero da esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettoie, cabine di ascensori, aperture di porte, etc.).

Il rilascio della concessione, ovvero della autorizzazione, da parte del Sindaco, per la costruzione, la ristrutturazione o la modificazione di edifici e 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 della Commissione Urbanistico-Edilizia, che il progetto sia tale da rispettare le vigenti norme.

Il rilascio dell'autorizzazione di agibilità e/o abitabilità, nonché della licenza di esercizio ove obbligatoria, è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato a quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto in questione.

Negli articoli che seguono le prescrizioni vengono suddivise in due categorie a seconda del tipo di costruzione e/o 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 e/o attrezzature pubbliche o aperte al pubblico, di istituzioni scolastiche, prescolastiche o di interesse collettivo-sociale (amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario, ricreativo, comunitario, etc.);

Categoria B – le norme di questa categoria devono essere applicate su tutte le costruzioni e/o attrezzature private, non rientranti nella precedente categoria A.

All'interno degli edifici ovvero negli spazi esterni, l'esistenza di particolari

percorsi o di specifiche attrezzature, accessibili anche agli handicappati su sedie a rotelle, deve essere chiaramente individuato e segnalato mediante l'apposito simbolo internazionale dell'accesso, che costituisce l'allegato A del DPR 27 aprile 1978, n. 384.

(4) Vedi artt. 27 e 28 Legge 30/03/1971, n. 118 – Conversione in Legge del DL 30/01/1971; DPR 27/04/1978 n. 384; Legge 09/01/1989, n. 13 – DM 14/08/1989, n. 238 – Circolare LLPP.22/6/1989, n. 1669/U.L.

Art. 49 - 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 tra il piano del percorso pedonale e il piano del terreno, o delle zone carrabili ad esso adiacenti, è di cm 2,50; non deve comunque superare i 15 cm.

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 quella 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 mt. 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 previsti:

- a) un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di mt. 1,50, ogni 10,00 metri di sviluppo lineare del percorso pedonale;
- b) un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
- c) un corrimano posto ad un'altezza di mt. 0,80, e prolungato di mt. 0,50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso pedonale.

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

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

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

Categoria B – Valgono le precedenti prescrizione a meno della larghezza minima del percorso pedonale che può essere portato alla misura di mt. 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 ovvero, per chi fa uso del bastone.

L'interspazio massimo tra gli elementi costituenti la griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a cm. 1,50.

Art. 50 - 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 dell'autovettura ai percorsi di avvicinamento relativi agli accessi degli edifici o delle attrezzature, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.

Detta zona non deve distare, di norma, più di m. 50,00 dall'accesso all'edificio o attrezzatura, deve essere prevista con almeno un posto auto ogni 50 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 2,5 cm. In caso di maggiore dislivello (non superiore a 15 cm) le due zone devono essere raccordate con rampe di pendenza massima pari al 15%;
- le due zone devono essere differenziate mediante una 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 della portiera destra o sinistra anteriore verso le zone pedonali del parcheggio.

L'area di parcheggio destinata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di 3,20 m. suddivisa in due zone complanari di utilizzazione: la prima, di larghezza di 1,70 m., relativa all'ingombro dell'autovettura; la seconda, di larghezza minima di 1,50 m., necessaria al libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.

La zona relativa all'ingombro dell'autovettura dell'invalide e la connessa zona di libero movimento devono essere differenziate mediante un'adeguata variazione di colore, ovvero la zona di libero movimento deve essere caratterizzata da strisce trasversali bianche (zebre).

Categoria B – Per questa categoria è necessario prevedere parcheggi e posti – macchina, nel numero minimo e con le caratteristiche specifiche per la categoria A solo per edifici di tipo condominiale.

Art. 51 - 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 e con essi raccordati mediante rampe.

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

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

Qualora sia indispensabile prevedere una soglia, il dislivello massimo non deve superare i 2,50 cm.

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

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

Nel caso di porte esterne, gli infissi devono consentire la libera visuale fra

interno ed esterno, e almeno una delle ante apribili deve avere dimensione minima pari a cm. 90.

Categoria B – Per questa categoria devono essere rispettate tutte le norme prescritte per la categoria A ad eccezione della luce netta minima degli accessi che non deve essere inferiore a m. 0,90 e dell'obbligo di protezione dell'accesso dagli agenti atmosferici.

Art. 52 - 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 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 mt. 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 da esso 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 si prescrive un minimo assoluto.

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

Art. 53 - SCALE

Categoria A – le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo.

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

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

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

I gradini delle scale devono avere:

- pedata minima cm. 30;

- alzata massima tale che la somma tra la pedata e il doppio dell'alzata sia compresa tra 62/64 cm.

Per ogni 350,00 mq. di superficie coperta dovrà aversi almeno una scala con larghezza della rampa non inferiore a mt. 1,20.

Qualora la superficie coperta superi i 350,00 mq. ma sia inferiore a 500,00 mq. potrà ancora eseguirsi una scala unica purché la larghezza della rampa non sia inferiore a mt. 1,50.

Nelle abitazioni unifamiliari costituite da non più di due piani abitabili la larghezza della rampa delle scale non dovrà essere inferiore a m. 1,00 e l'illuminazione e la ventilazione potranno avvenire attraverso i vani di abitazione; in dette abitazioni, e soltanto in esse, potrà essere permessa la costruzione di scale in legno con esclusione delle scale a chiocciola.

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 e un massimo di cm. 2,5.

La pavimentazione delle scale deve essere antisdrucciolevole; 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 una altezza minima di m. 1,00.

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 scale e la successiva.

Esso deve essere posto ad un'altezza di m. 0,90.

Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad un'altezza proporzionata all'età minima degli utenti.

Le rampe delle scale di larghezza superiore a mt. 1,00 devono essere munite di corrimano da ambedue i lati. Il corrimano appoggiato alle pareti deve prolungarsi oltre il primo e l'ultimo gradino di almeno 30 cm.

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 che per la categoria A.

Art. 54 - RAMPE

Categoria A – La larghezza di una rampa deve essere di mt. 1,50.

La pendenza massima di una rampa non deve superare l'8%.

Ogni 10,00 m. di sviluppo lineare la rampa deve presentare un ripiano di lunghezza minima di mt. 1,50.

La pavimentazione della rampa deve essere eseguita con materiale antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso dell'acqua.

E' ammessa l'interruzione della rampa mediante porte purché rispondano ai requisiti di cui all'art. 57 e se precedute e seguite da ripiani di lunghezza minima di mt. 1,50 ciascuno.

Le rampe devono essere provviste di corrimano su entrambi i lati, ad altezza di mt. 0,90 prolungato in piano per cm. 50.

E' consigliabile un secondo corrimano ad altezza di cm. 70.

Qualora la rampa non sia definita da parete verticale deve essere previsto un cordolo di altezza minima pari a cm. 10.

Categoria B – Per questa categoria valgono le stesse prescrizioni che per la categoria A, ad eccezione della larghezza della rampa che può avere dimensione minima di mt. 0,90 a condizione che i ripiani siano di larghezza minima pari a mt. 1,40.

Art. 55 - ASCENSORI

Categoria A – In tutti gli edifici con tre livelli deve essere previsto l'ascensore che, per essere idoneo anche al trasporto degli invalidi su sedie a rotelle, deve presentare le seguenti caratteristiche:

- avere una cabina di dimensioni minime di mt. 1,40 di lunghezza e 1,10 mt. di larghezza;
- avere la porta della cabina di luce libera minima pari a 0,80 mt.;
- avere una luce libera sul ripiano di fermata, anteriormente alla porta della cabina, di almeno mt. 1,50;
- avere l'arresto ai piani dotato di un sistema di autolivellamento del pavimento della cabina con quello del piano di fermata, o in assenza di tali caratteristiche, essere sottoposto oltre che alla manutenzione di uso, anche ad una frequente correzione dei dislivelli di fermata;
- avere le porte interne ed esterne, a scorrimento laterale automatico.

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

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

Lo stazionamento della cabina ai piani di fermata deve avvenire con porte chiuse. La bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto di un'altezza massima di mt. 1,20 dal pavimento. Nell'interno della cabina, oltre il campanello d'allarme, deve essere posto un citofono ad un'altezza massima di mt. 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 almeno uno degli ascensori presenti negli edifici, che garantisce il servizio a tutte le unità immobiliari ovvero a tutti i locali nei quali si preveda l'accesso del pubblico (uffici, studi professionali etc.), deve avere le seguenti caratteristiche:

- a) cabina con dimensioni interne minime di 0,90 x 1,30 m. con apertura sul lato più corto;
- b) porte, a battenti o a scorrimento laterale, aventi larghezza minima di m. 0,80;
- c) inizio della corsa a partire dalla quota più bassa della costruzione (locali cantinati, autorimesse condominiali, etc.), nel rispetto delle prescrizioni antincendio;
- d) bottoniera di comando interna ed esterna deve avere il bottone più alto ad un'altezza massima di m.1,40;
- e) posizione della bottoniera in cabina a distanza > di 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 a favorire il passaggio della luce naturale all'interno della cabina stessa mediante la predisposizione di parti vetrate (porte non totalmente opache, etc.), nonché la dotazione di un sedile interno ribaltabile (h=0,45 cm. da terra).

Art. 56 - CORRIDOI E PASSAGGI

Categoria A – Al fine di agevolare la circolazione interna, questa deve svolgersi attraverso corridoi e passaggi aventi andamento quanto più possibile continuo o con ben determinate variazioni di direzione, senza asimmetrie.

Non sono ammessi pilastri, colonne o mobili sporgenti o addossati alle pareti. La larghezza minima dei corridoi e dei passaggi deve essere di 1,50 metri.

I corridoi o i passaggi non devono presentare variazioni al livello. In caso contrario queste devono essere superate mediante rampe.

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

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 mt. 1,20 e di eventuali sporgenze strutturali che, comunque, debbono assicurare una larghezza minima di cm. 90.

Art. 57 - PORTE

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

Le porte, comprese quelle dei gabinetti, devono avere una luce netta minima di 0,80 mt.

Nel caso di porte a due o più battenti, deve essere sempre garantito un passaggio con luce netta minima di 0,80 mt. 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 1,50 mt., oltre quello eventualmente interessato dalle ante in apertura.

I materiali con cui devono essere realizzate le porte e gli stipiti devono essere resistenti all'urto e all'usura, specialmente per le parti comprese entro un'altezza di 0,40 mt. dal pavimento.

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

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

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

Le maniglie devono consentire una facile manovra; in genere è preferibile l'uso di maniglie a leva. La maniglia deve essere posta ad un'altezza massima di 0,90 mt.

Nel caso di adozione, nelle porte a ventola, di barre o corrimani di apertura orizzontali o verticali, questi devono essere di sezione adeguata, atta ad assicurare la prensilità.

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

Categoria B – Per questa categoria la porta d'accesso delle singole unità immobiliari ovvero dei locali nei quali si prevede l'accesso del pubblico, deve essere dotata almeno di un'anta della dimensione minima di 0,80 mt.. Si suggerisce, inoltre, per quanto possibile di tener conto delle prescrizioni relative alla categoria A.

Per entrambe le categorie sono comunque, vietate le porte girevoli o dispositivi simili.

Art. 58 - PAVIMENTI

Categoria A – I pavimenti della struttura edilizia, 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 antisdrucciolevoli; essi pertanto devono essere eseguiti con materiali idonei o devono essere dotati di adeguati accorgimenti.

Al fine di evitare possibili incidenti devono essere evitate variazioni anche minime di livello, quali ad esempio 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. 59 - LOCALI IGIENICI

Categoria A – Al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità motorie, i locali igienici stessi devono essere particolarmente dimensionati e attrezzati. Alcuni, comunque non meno di uno, dei locali igienici devono essere accessibili 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 mt. 50.

La porta di accesso deve avere una luce netta minima di 0,80 mt. e deve essere sempre apribile verso l'esterno.

Le dimensioni minime del locale igienico devono essere idonee all'accesso dei disabili a tutte le apparecchiature igienico - sanitarie.

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 (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una sedia a rotelle, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il w.c. un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza w.c. deve essere posto ad una distanza minima di mt. 1,40 dalla parete laterale sinistra e a una distanza di 0,40 mt. dalla parete laterale destra.

La distanza tra il bordo anteriore della tazza w.c. e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 mt.

L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di 0,50 mt. dal pavimento.

Gli accessori (comandi per il lavaggio idraulico della tazza w.c., porta – carta igienica) devono essere sistemati in modo da rendere l'uso agevole ed immediato.

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

Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad un'altezza di 0,80 mt. dal pavimento. Deve essere del tipo a mensola in maniera da consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.

Le tubazioni di adduzione e di scarico devono essere sotto traccia 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 fra 0,90 e 1,70 mt. di altezza dal pavimento.

Il locale igienico deve essere provvisto di un corrimano orizzontale continuo, fissato lungo l'intero perimetro del locale (ad eccezione dello spazio interessato dal lavabo e dalla porta) ad un'altezza di 0,80 mt. dal pavimento e a una distanza di 5 cm. dalla parete.

Altro corrimano deve essere previsto all'altezza di 0,80 mt. fissato nella faccia interna della porta, in modo da consentirne l'apertura e spinta verso l'esterno.

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

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

Il secondo corrimano verticale deve essere posto alla destra (per chi entra) della tazza w.c., ad una distanza di 30 cm. dal bordo anteriore della tazza w.c. e di 15 cm. 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 pollice, 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 eventuale richiesta di assistenza.

Categoria B – In tutte le unità immobiliari, residenziali e non, al fine di consentire una 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 idonee all'accesso dei disabili almeno a w.c., eventualmente attrezzabile anche a bidet, doccia e lavabo;
- porte di accesso con luce netta minima pari a 0,80 mt.

Art. 60 - APPARECCHI ELETTRICI DI COMANDO E DI SEGNALAZIONE

Categoria A – Tutti gli apparecchi elettrici di comando, citofoni, interruttori, campanelli di allarme, manovrabili da parte della generalità del pubblico, devono essere posti ad un'altezza massima di 0,90 mt. 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 ottica devono essere posti ad un'altezza compresa fra i 2,50 e i 3,00 mt. dal pavimento.

Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti, nei vari ambienti, in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.

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

Art. 61 - 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 0,90 mt. 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 e 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 2,50 cm.;
- la cabina deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 mt;
- la porta di accesso apribile verso l'esterno deve avere una luce netta di 0,85 mt;
- l'apparecchio telefonico deve essere situato ad un'altezza massima di 0,90 mt. dal pavimento;
- sulla parete ove è applicato l'apparecchio deve prevedersi un sedile ribaltabile a scomparsa avente piano d'appoggio ad un'altezza di 0,45 mt.;
- la mensola porta elenchi deve essere posta ad un'altezza di 0,80 mt.

b) negli uffici pubblici e nei locali aperti al pubblico, muniti di apparecchi telefonici d'uso pubblico, almeno un apparecchio deve essere installato in posizione, accessibile alle persone che utilizzano sedie a rotelle. L'apparecchio telefonico e quello per la distribuzione dei gettoni devono essere posti ad un'altezza compresa tra 0,70 e 0,90 mt. dal pavimento e convenientemente isolato. Qualora l'apparecchio telefonico sia posto in apposita cabina essa deve avere dimensioni minime pari a 0,90 x 1,30 mt. con porta apribile verso l'esterno di larghezza minima pari a 0,80 mt. e il pavimento della cabina stessa deve avere un dislivello massimo pari a 2,5 cm.

Art. 62 - SCALE E LUOGHI PER RIUNIONI E SPETTACOLI

Al fine di consentire la partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o d'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 con scale;
- essere dotata di un congruo numero di stabili liberi di facile accesso, ricavati tra le file delle poltrone e riservate alle persone utilizzanti sedie a rotelle.

Per le persone utilizzanti sedie a rotelle gli stalli liberi ad essi riservati devono essere in numero pari ad un posto per ogni quattrocento o frazione di quattrocento posti normali.

Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:

- lunghezza 1,20 – 1,40 mt.;
- larghezza 1,10 mt.;
- spazio libero, anteriore o posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e di lunghezza minima di 1,00 mt.;
- il pavimento dello stallo deve essere orizzontale.

Nei locali di cui al primo capoverso nei quali possono svolgersi convegni, etc.,

qualora venga prevista una pedana o similari, deve essere raccordata alla sala mediante rampa di pendenza opportuna che consenta l'accesso anche alle persone su sedie a rotelle.

Art. 63 - LOCALI DI UFFICIO ACCESSIBILI AL PUBBLICO

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

Detti locali, devono essere raggiungibili esclusivamente o 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 di svolgersi una ordinata attesa, nel quale inoltre possano disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 20% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

In tali uffici, la distanza libera anteriormente ad ogni tavolo, deve essere almeno 1,50 mt., e lateralmente di almeno 1,20 mt. 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, nel quale inoltre possono disporsi un numero di posti a sedere (preferibilmente sedie separate) pari al 5% del numero totale di affluenze giornaliere prevedibili.

C) Negli uffici ove risulti necessario, in funzione di particolari affluenze di pubblico, prevedere transenne guida-persone, queste devono essere di larghezza utile minima di 0,70 mt. ed avere lunghezza minima di mt. 4,00. La transenna che separa il percorso di avvicinamento allo sportello da quello di uscita deve essere interrotta ad una distanza di 1,20 mt. dal limite di ingombro del bancone continuo o su parete, deve avere un'altezza minima pari a 0,80 mt. dal pavimento.

Inoltre il vano libero dello sportello deve interessare una zona compresa fra 1,10 e 1,80 mt. di altezza dal pavimento.

Art. 64 - ZOCCOLATURE

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

Particolari esigenze tecniche, architettoniche o ambientali possono consigliare in proposito circostanze richieste da parte della Commissione Urbanistico – Edilizia, circa speciali rivestimenti o zoccolature.

Art. 65 - ELEMENTI AGGETTANTI

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

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

I precedenti due commi non si applicano nel caso di edifici vincolati delle leggi n. 1089 e 1497 del 1939 o ricadenti in zona A per i quali si fa riferimento alle specifiche normative dei piani particolareggiati relativi.

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 ai mt. 8,00, se edificate su entrambi i lati, e ai 6,00 mt. se la fabbricazione è consentita su un solo lato ad eccezione di edifici vincolati dalle leggi n. 1089 e n. 1497 del 1939 o ricadenti in zona A per i quali si fa riferimento alle specifiche normative dei relativi piani particolareggiati.

La realizzazione di tali aggetti è consentita solo a quote pari o superiori a mt. 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 mt. 4,50.

Le altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto. Gli aggetti in questione non devono sporgere, sul suolo pubblico o d'uso pubblico, più di 1/8 della larghezza della strada (o del distacco) con il massimo di mt. 1,50 e devono, comunque, essere arretrati di 15 cm. 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 mt. 12,00 o nelle costruzioni arretrate dal filo stradale. Essi sono sottoposti alle stesse limitazioni per i balconi arretrati.

Qualsiasi aggetto, per la parte eccedente mt. 1,50, 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 dai fabbricati frontisti.

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

Art. 66 - 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 superiore alla larghezza del marciapiede ed in ogni caso non superiore a m. 1,50.

E' necessario che l'intercapedine sia praticabile o quanto meno sia ispezionabile.

Art. 67 - 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 ai prospetti ed alle coperture stesse.

Le coperture devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e dei 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 mt. 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 contenuti entro l'inclinata 1/1.

Art. 68 - SPAZI SCOPERTI INTERNI AGLI EDIFICI E USO DEI DISTACCHI FRA FABBRICATI

Si intendono per spazi interni agli edifici le aree scoperte interne, tramite le quali vengono illuminati ed areati gli ambienti degli stessi edifici prospettanti su dette aree.

Sono classificati nei seguenti tipi:

- **Patio.**

Si intende per patio lo spazio scoperto interno di un edificio ad un solo piano con normali minime non inferiore a mt. 6,00, e pareti circostanti di altezza non superiore a mt. 4,00.

- **Cortile.**

Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a mt. 10,00 e la superficie del pavimento non è inferiore ad 1/5 di quella delle pareti che la circondano.

- **Chiostrina.**

Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/12 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt. 20,00 e con la normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a mt. 3,00.

Sui patii possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione a condizione che le pareti finestrate siano a distanza non inferiore a mt. 10 dai confini.

Regolamentazione degli spazi interni come sopra definiti:

Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi ambienti di qualunque destinazione.

Si definiscono cortili aperti quei cortili che non sono delimitati da fabbricati su tutti i lati e sono collegati con strade ed aree pubbliche sia direttamente, sia attraverso parti di cortili appartenenti ad altri proprietari, purché convenzionati.

In tutti gli altri casi gli spazi interni sono da considerarsi "cortili chiusi".

La superficie dei cortili si considera computata al netto della superficie delle proiezioni verticali dei balconi, corpi chiusi a sbalzo ed ogni altro oggetto inclusa la gronda qualora superi la sporgenza di mt. 1,00.

L'altezza di ciascuna parete per la determinazione della sua superficie ai fini del calcolo del rapporto di cortile sarà misurata, a partire dalla quota, qualunque essa sia, dal piano di calpestio del cortile stesso.

Un cortile, anche se appartenente a diversi proprietari, potrà essere calcolato come unico qualora sia intervenuta, tra i proprietari interessati, regolare convenzione redatta da Notaio previo consenso del Comune e debitamente registrata, nella quale risultino gli impegni reciprocamente assunti.

Nel caso che venga stipulata la convenzione di cui sopra, le eventuali divisioni interne dei cortili saranno considerati e valutati dall'Amministrazione come opere di sistemazione esterna.

Non sono consentite nei cortili costruzioni di alcun tipo.

Sono consentiti muri di recinzione per l'altezza massima di mt. 2,50 dal piano di calpestio.

Negli spazi interni definiti come chiostrine possono ammettersi esclusivamente

per diretta illuminazione e ventilazione locali igienici, bagni, scala, ripostigli, corridoi di disimpegno, con esclusione di tutti gli ambienti da abitazione nonché di cucine, forni, laboratori e simili, emananti esalazioni ed odori molesti e nocivi.

Ogni chiostrina deve essere aperta in alto per la sua intera superficie.

Nelle chiostrine non sono ammessi sporti, balconi né oggetti di qualsiasi altro tipo.

Salvo che nelle chiostrine, sono ammesse parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

Art. 69 - USCITE DALLE AUTORIMESSE, 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 realizzati mediante piani inclinati terminanti in zone di sosta orizzontali. Tra il punto di inizio della livelletta inclinata e il ciglio della strada deve esservi una distanza pari ad almeno 3,50 mt..

Fra le uscite suddette e le uscite pedonali dei locali collettivi (scuole, cinema, etc.) deve intercorrere una distanza di almeno 10,00 mt. misurata tra gli stipiti più vicini. In ogni caso deve essere assicurata buona visibilità al conducente di veicoli (eventualmente anche a mezzo di specchi opportunamente disposti).

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 antisdrucciolevole con scanalature per il deflusso delle acque e fornite di corrimano, almeno da un lato, ad un'altezza pari a 0,90 mt.

Art. 70 - PRESCRIZIONI EDILIZIE PARTICOLARI

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare quali le cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci ecc. considerati volumi tecnici, sono valutati caso per caso, in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali e paesistici.

TITOLO II

ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 71 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nell'ambiente urbano.

A tale riguardo il sindaco ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere, la rimozione di elementi, al fine dell'ottenimento di soluzioni più corrette rispetto al contesto in cui tali costruzioni ricadono.

Qualora parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del sindaco imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Art. 72 - DECORO DELLE AREE

Le aree visibili da luoghi aperti al pubblico devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano.

A tale riguardo il sindaco ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne, e quant'altro contribuisca al degrado dell'ambiente o costituisce pregiudizio per la pubblica incolumità.

È ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari negli spazi appositi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche del contesto.

È vietata l'affissione di manifesti e cartelli e di altre forme pubblicitarie su edifici ed aree sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e loro eventuali modificazioni. È comunque vietata l'affissione di manifesti cartelli ed altre forme pubblicitarie sulle pareti degli edifici ricadenti all'interno del perimetro del centro storico.

Insegne, cartelli o impianti pubblicitari dovranno distare dal suolo non meno di mt. 2,50; qualora ricadenti su carreggiata stradale non meno di mt. 5,00.

Il sindaco ha la facoltà di imporre la recinzione e la sistemazione dei terreni indecorosi e pericolosi.

Art. 73 - ELEMENTI SPORGENTI DA FACCIATE ED AGGETTANTI SU SUOLO PUBBLICO O DI USO PUBBLICA - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI

Gli elementi che sporgono dalle facciate, quali pensiline, cornici (ad eccezione di quelle di gronda), ecc., sul suolo pubblico o vincolato all'uso pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a mt. 4,50 di altezza sono ammessi, solo se esiste il marciapiede, per sporgenze non superiori cm. 30;
- b) oltre mt. 4,50 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di mt. 1,50. Nelle vie di larghezza inferiore a mt. 6,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale superiore a cm 20. Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni :
 - per tende a protezione di aperture sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico ma la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a mt. 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 30 dal filo esterno del marciapiede;
 - negli spazi, pertinenti a locali per la vendita e la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, sottostanti a coperture mobili è consentita l'installazione di chiusure mobili stagionali;
 - i serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a mt. 4,50 devono potersi aprire senza sporgere dal paramento esterno.

Art. 74 - ELEMENTI CHE SPORGONO DALLE FACCIATE ED AGGETTANO SU SUOLO PRIVATO, ACCESSIBILE AL PUBBLICO - CHIUSURE MOBILI STAGIONALI

Gli elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano su suolo privato accessibile al pubblico, debbono essere posti ad un'altezza minima dal suolo di mt. 2,20.

E' consentita la realizzazione, anche a filo strada, ed a contatto con il suolo di

elementi che vengano a costituire coperture, purché utilizzate a fini pubblici o di interesse pubblico.

Negli spazi, pertinenti a locali per la vendita e la somministrazione, al pubblico di alimenti e bevande, sottostanti a coperture mobili è consentita l'installazione di chiusure mobili stagionali.

Art. 75 - ILLUMINAZIONE SOTTERRANEI

Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico, o di uso pubblico, previo ottenimento di regolare concessione, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperti da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei e collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite delle opportune difese.

Art. 76 - COMIGNOLI, ANTENNE, MENSOLE, PANNELLI SOLARI E SOVRASTRUTTURE VARIE

Gli eventuali elementi sporgenti oltre le coperture devono esser risolti con soluzioni architettonicamente corrette ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici.

Art. 77 - RECINZIONE DELLE AREE PRIVATE

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) entro i limiti delle zone residenziali le recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 2,00(due) misurata dalla quota media del piano stradale prospettato e del piano di campagna per i confini interni. Esse devono essere realizzate con reti, siepi, cancellate, grigliati e muri; questi ultimi non possono superare l'altezza di mt. 1,00 (uno);
- b) entro i limiti delle zone industriali valgono le norme di cui al precedente punto 1); è consentita tuttavia un'altezza massima dei muri di mt. 3,00 (tre);
- c) entro i limiti delle altre zone di piano (centro storico compreso) , forma, dimensione e materiale sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali;
- d) le recinzioni dovranno essere realizzate, nei punti di incrocio stradale, secondo curve con un raggio minimo di mt. 5,00 (cinque). Il sindaco potrà imporre e consentire raggi di curvatura diversi in relazione all'importanza attuale o futura della rete viaria.

Art. 78 - ALBERATURE E SPAZI SCOPERTI

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, devono essere sistemati e mantenuti a verde possibilmente alberato. Qualora si proceda alla messa a dimora di piante di alto fusto a carattere ornamentale, la scelta delle specie dovrà essere tendenzialmente rivolta al rispetto delle caratteristiche morfologiche e delle condizioni ecologiche locali.

In particolare dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- non meno del 60% delle specie arboree dovrà essere scelto fra le specie autoctone;
- la disposizione delle piante dovrà essere attuata in modo che, raggiunta la maggiore età, lo spazio disponibile sia compatibile con quello richiesto dalle piante.

Particolare attenzione verrà posta nella scelta della distanza di impianto rispetto

ai fabbricati e alle linee aeree.

Art. 79 - COPERTURE

Le coperture costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.

Art. 80 - MARCIAPIEDI

Per le nuove costruzioni realizzate a filo delle aree pubbliche il sindaco può imporre la costruzione di marciapiedi stradali, qualora mancanti, a carico del proprietario dell'area, indicando nel contempo gli allineamenti, le dimensioni, i materiali e le modalità costruttive. Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico, l'area compresa tra questo e l'edificio, qualora non venga recintata, deve essere sistemata a verde o pavimentata a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità che verranno definite dal Sindaco.

I materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Art. 81 - PORTICI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO

L'ampiezza dei portici, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro delle vetrine di fondo, non può essere di norma inferiore a mt. 3,00 (tre), mentre l'altezza non può essere inferiore a mt. 3,50 (tre virgola cinquanta). Il sindaco può concedere dimensioni inferiori.

I portici e i passaggi coperti, da gravarsi di servitù di passaggio pubblico previa convenzione che ne regolerà i rapporti d'uso e di manutenzione, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

TITOLO III

PRESRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 82 - INTERVENTI IN ZONE DI INTERESSE AMBIENTALE E MONUMENTALE

Oltre agli obblighi di legge in materia di protezione delle bellezze naturali e di tutela del patrimonio storico-artistico per gli immobili vincolati, il sindaco può richiedere il preventivo parere delle competenti Sovrintendenze per tutte le opere previste dai precedenti artt. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 nelle zone contigue o in diretto rapporto visuale con presistenze storico-artistiche o archeologiche, ancorché non vincolate.

Nelle zone del territorio comunale contemplate dal presente articolo, è vietata l'installazione di cartelli pubblicitari.

Art. 83 - DISCIPLINA DELLE STRUTTURE DEL SOPRASSUOLO E DEL SOTTOSUOLO SU AREE DEL DEMANIO COMUNALE

Le strutture realizzate nel soprassuolo e sottosuolo di aree del demanio comunale (edicole, cabine telefoniche, impianti, locali di servizio, autorimesse di uso pubblico, ecc.) devono rispondere a requisiti di razionale inserimento nella struttura urbana ai fini di non pregiudicare l'uso pubblico del demanio, la sicurezza della circolazione, i valori storici, architettonici ed ambientali.

Le caratteristiche funzionali, planivolumetriche ed architettoniche

dell'intervento vengono definite dalla Giunta Municipale sulla base di un progetto.

Art. 84 - INDICATORI STRADALI ED APPARECCHI PER I SERVIZI COLLETTIVI

Al sindaco è riservata la facoltà di applicare sugli immobili di proprietà privata:

- a) tabelle indicanti i nomi delle vie e delle piazze;
- b) piastrine dei capisaldi per le indicazioni altimetriche, e per la localizzazione di saracinesche, idranti e altre infrastrutture;
- c) mensole, ganci, tubi, paline per la pubblica illuminazione, semafori, orologi elettrici e simili;
- d) cartelli per la segnaletica stradale;
- e) quadri per affissioni e simili;

nel rispetto di quanto previsto dal precedente art. 71.

Tali applicazioni devono essere eseguite a cura e spese del Comune e nel rispetto della legislazione vigente.

I proprietari degli immobili interessati sono tenuti al rispetto degli elementi; non possono coprirli o nasconderli e sono tenuti al loro ripristino qualora vengano distrutti o danneggiati per fatti loro imputabili.

Art. 85 - NUMERI CIVICI

Prima del rilascio del certificato di cui al precedente art. 32 il sindaco assegna all'immobile il numero civico.

La spesa conseguente, e la relativa manutenzione, è a carico del privato interessato.

E' riservata comunque al sindaco la facoltà di variare la numerazione civica e di sostituire la segnaletica già posta in essere, a cura e spese dell'amministrazione comunale.

Parte Terza

TITOLO I

PRESCRIZIONI TECNICO - COSTRUTTIVE

Art. 86 - INTERVENTI SUL SUOLO E NEL SOTTOSUOLO

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, devono essere garantite la salubrità del suolo e del sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole dell'arte del costruire e le prescrizioni del Regolamento d'igiene vigente, per quanto non in contrasto con il presente Regolamento.

E' vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, ecc.

Art. 87 - PROTEZIONE DALL'UMIDITÀ

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo.

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'imbibizione delle murature per capillarità: tale impermeabilizzazione dovrà essere situata ad una quote non inferiore a cm 15 al di sopra del piano di campagna, fatta eccezione

nei casi di interventi sull'esistente dove tale impermeabilizzazione dovrà comunque essere eseguita in modo tale da garantire la perfetta protezione dall'umidità.

Tutti i locali abitabili residenziali al piano terreno degli edifici devono avere il piano di calpestio staccato dal piano di campagna a mezzo di solaio o a mezzo di vespaio aerato di almeno cm 50, i locali abitabili non residenziali devono avere il piano di calpestio superiore al piano di campagna con sottostante idonea struttura atta a garantire l'isolamento dall'umidità. Il sindaco può consentire che la quota del piano di calpestio sia indipendente da quello stradale in tutti quei casi in cui le caratteristiche altimetriche del terreno rendano difficoltosa l'osservanza della norma di cui al comma precedente.

Al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti è consentita la realizzazione di locali non abitabili purché i pavimenti e le murature relativi siano resi impermeabili con materiali, accorgimenti e strutture adeguate.

Il sindaco, tuttavia, può consentire l'utilizzazione dei locali al di sotto delle quote minime di cui ai commi precedenti per fini pubblici o di interesse pubblico, ivi compresi i pubblici esercizi.

Art. 88 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Particolari accorgimenti e adeguati materiali devono essere adottati al fine di realizzare un idoneo isolamento acustico.

Devono inoltre essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni all'edificio.

In ogni caso, la soglia di rumorosità relativa ad ogni singolo locale non deve essere superiore a 70 db per frequenze fra 100 e 3.000 Hz misurate con metodi normalizzati.

Per le pareti perimetrali di ogni singola unità immobiliare tale soglia non deve superare i 45 db.

E' opportuno distaccare, mediante giunti elastici o simili, le strutture perimetrali del fabbricato dalle pavimentazioni stradali e da qualunque altra struttura rigida in contatto con l'esterno.

Art. 89 - FUMI, POLVERI ED ESALAZIONI

Il sindaco ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi derivanti da fumi, polveri ed esalazioni, ecc. di varia natura.

Il sindaco fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Gli impianti di riscaldamento relativo a singole unità immobiliari, gli apparecchi a fiamma libera, le stufe e i camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti con scarico sulla copertura.

Tutte le canne di scarico devono prolungarsi per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza e la fuoriuscita dei fumi deve avvenire a non meno di 10 m da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie, se esterne alle murature o tamponature, devono essere studiate con opportuna soluzione architettonica.

Per i fumi che abbiano caratteristiche nocive all'igiene e alla pulizia, occorre prevedere impianti di depurazione secondo le norme legislative vigenti ⁽⁵⁾.

- (5) Vedi Legge 13/07/1966, n. 615 - GU n. 201 del 13/08/1966 e DPR 24/10/1967, n. 1288.

TITOLO II NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 90 - STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

Ogni fabbricato deve essere realizzato secondo le migliori regole d'arte del costruire ed in conformità alle vigenti disposizioni di legge in ordine ai requisiti dei materiali da costruzione, alle sollecitazioni, al calcolo, al dimensionamento ed all'esecuzione delle strutture al fine di assicurare la stabilità ad ogni sua parte.

Art. 91 - MANUTENZIONE E RESTAURI

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente i requisiti dell'articolo precedente ai fini della salvaguardia della pubblica incolumità.

Art. 92 - PROVVEDIMENTI PER COSTRUZIONI PERICOLANTI

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo alla pubblica incolumità, il proprietario o possessore o detentore hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al sindaco e, nei casi di urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento.

Il sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO III PREVENZIONE DAI PERICOLI D'INCENDIO

Art. 93- IMPIEGO DEI MATERIALI LIGNEI

Sono di norma vietati i materiali lignei per la formazione di strutture portanti. In tutti quei casi in cui particolari condizioni ambientali, tradizioni costruttive o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiale ligneo per le strutture portanti, l'impiego di queste è condizionato all'adozione di trattamenti e accorgimenti atti a renderle non combustibili o, comunque, resistenti al fuoco mediante l'applicazione di prodotti ritenuti idonei allo scopo dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco.

Art. 94 - PREVENTIVO NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO

E' richiesto il preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco per gli edifici nei quali sono esercitate le attività elencate nel D.M. 16/02/1982, pubblicato nella G.U. n. 98/1982 e sue successive eventuali modificazioni.

Art. 95 - CERTIFICAZIONE DI COMPETENZA DEI VIGILI DEL FUOCO

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente art. 32 è richiesto il relativo nulla osta o certificato di prevenzione incendi del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

TITOLO IV

CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

Art. 96 - OPERE PROVVISORIALI

Nell'esecuzione di opere edilizie si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo e danno a persone ed a cose.

In caso di sopraelevazione di edifici, la cui parte inferiore rimanga comunque occupata, si deve provvedere alla formazione a regola d'arte di copertura provvisoria al di sopra della parte abitata al fine di impedire infiltrazioni di qualsiasi genere.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, il proprietario deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera lungo i lati prospicienti gli spazi stessi.

In ogni caso devono sempre essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, deve essere assicurata la possibilità di transito ed evitata la formazione di ristagni d'acqua.

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso, avere altezze non minori di mt. 2,00 (due) ed essere costruite secondo gli allineamenti indicati dal sindaco.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie devono aprirsi verso l'interno oppure essere scorrevoli lungo i lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie devono essere evidenziati mediante zebrature e segnaletica stradale ed essere muniti di luci rosse che devono rimanere accese durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le soprastrutture provvisorie devono essere in linea con le norme di legge in materia di prevenzione di infortuni sul lavoro.

Art. 97 – SCAVI E DEMOLIZIONI

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti.

Nelle opere di demolizione, e nelle opere di palificazione si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danni a persone ed a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini.

Art. 98 - INTERRUZIONE DEI LAVORI ED OBBLIGHI RELATIVI

Fatto salvo il disposto degli artt. 70 e 71 del presente Regolamento, nel caso in cui il proprietario di un immobile in costruzione sia costretto ad interrompere l'esecuzione, dovrà far eseguire tutte le opere necessarie a garantire la solidità delle strutture.

In caso di inadempienza il sindaco può provvedere a spese degli interessati.

Art. 99 - MOVIMENTO ED ACCUMULO DI MATERIALI

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo di materiale per costruzioni o che risulta da scavi e demolizioni.

Solo nel caso di assoluta necessità il sindaco, su richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico lo scarico e il deposito temporaneo di materiali con norme e cautele che verranno stabilite per ogni singolo caso, nel rispetto comunque delle leggi vigenti in materia.

Parte Quarta

TITOLO I DEFINIZIONI E METODI DI MISURAZIONE

Art. 100 - ALTEZZA DEL FABBRICATO O EDIFICIO O CORPO DI FABBRICA

E' la differenza tra la quota del piano dal quale emerge il fabbricato, definita in riferimento a strade e piazze esistenti, e la quota della linea di incontro del piano della parete esterna con il piano dell'intradosso del solaio di copertura.

Ai fini del solo rispetto delle distanze minime dai confini o tra fabbricati, se l'edificio presenta una o più facciate concluse a timpano o comunque concluse con una linea diversa dalla retta orizzontale, l'altezza tra il punto più elevato e quello più basso va valutata come sopra descritto.

Art. 101 - ARTIGIANATO DI SERVIZIO

Si intende la prestazione di servizi a persone da parte di imprese artigiane.

L'artigianato di servizio presuppone la prestazione di un'opera non necessariamente connessa con un processo di trasformazione di materia prima e consiste nella funzione intermedia di scambio tra produzione e consumo.

Art. 102 - CIGLIO STRADALE

Si intende per ciglio stradale l'orlo della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili, (parapetti ecc.)

Art. 103 - CONSOLIDAMENTO, RINNOVO, RIPRISTINO, SOSTITUZIONE

a) Per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove, elementi staticamente precari e non più idonei all'uso.

b) Per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture dell'edificio per assicurarne continuità d'uso; gli interventi possono giungere sino al ripristino ed alla sostituzione.

c) Per ripristino si intende ogni opera che sostituisce anche integralmente con tecniche, strutture e materiali attuali, gli elementi o le strutture alterati o trasformati, non più riconducibili quindi ai primitivi modelli di carattere storico ed ambientale. La sostituzione non è di norma applicabile nei casi di restauro e può essere applicata, solo in via eccezionale, in presenza di dimostrato pericolo per cose e persone.

Art. 104 - DISTANZA O DISTACCO DAI CONFINI DI PROPRIETÀ O DA AREE PUBBLICHE PREVISTE

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più sporgente del perimetro della superficie coperta ai confini di proprietà o ad aree pubbliche previste.

Art. 105 - DISTACCO O DISTANZA DA STRADA

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, dal punto più

sporgente del perimetro della superficie coperta al ciglio stradale.

Art. 106 - DISTACCO O DISTANZA TRA EDIFICI

E' la distanza minima misurata ortogonalmente, tra pareti contrapposte.

Art. 107 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso definisce la funzione o le funzioni indicate dalla disciplina urbanistica vigente nella zona dove sono site l'area o la costruzione.

Art. 108 - FABBRICATO OD EDIFICIO

Per edificio o fabbricato si intende qualsiasi costruzione coperta, isolata da vie o da spazi vuoti, oppure separata da altre costruzioni mediante muri che si elevano, senza soluzione di continuità, dalle fondamenta al tetto, che disponga di uno o più liberi accessi sulla via.

Art. 109 - INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume complessivo e la superficie fondiaria come definiti dagli articoli 128 e 119 del presente Regolamento.

Art. 110 - INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE

E' il rapporto (mc/mq) tra il volume edificabile e la superficie territoriale come definiti dagli articoli 128 e 121 del presente Regolamento.

Art. 111 - ISOLATO

E' la porzione di territorio urbano, (edificato o edificabile) delimitata da strade o da barriere fisiche, o da confini amministrativi.

Art. 112 - NUMERO DEI PIANI

E' la somma dei piani fuori terra indipendentemente dalla loro destinazione, fatta eccezione per il piano di sottotetto ed il piano seminterrati purché destinati ad usi di servizio.

Art. 113 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Si distinguono in opere di urbanizzazione primaria e di urbanizzazione secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade di viabilità secondaria;
- gli spazi di sosta e parcheggio di quartiere;
- le fognature;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'acqua, la rete telefonica;
- la pubblica illuminazione;
- il verde pubblico attrezzato di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido e le scuole materne;
- le scuole dell'obbligo;
- i mercati di quartiere
- le delegazioni comunali;
- le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;

- il verde pubblico di interesse generale ed il verde pubblico attrezzato di interesse generale;
- i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie.

Art. 114 - PERTINENZA NON ABITABILE O NON AGIBILE

E' quel fabbricato accessorio non abitabile o non agibile al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, commerciale, ecc.

I fabbricati accessori possono essere utilizzati autorizzati solo se viene dimostrata la loro funzione di servizio rispetto all'edificio principale.

Art. 115 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono di risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio, ad assicurarne e migliorarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Art. 116 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguarda gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi, compresa la demolizione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale e del volume.

Art. 117 – SAGOMA

E' la linea che delimita, nelle tre dimensioni, l'edificio fornendo i dati essenziali per individuarne l'aspetto.

Art. 118 - SUPERFICIE COPERTA

E' la proiezione, sul piano orizzontale, di tutte le parti edificate fuori terra, delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali, fatta eccezione per le strutture aggettanti non tamponate; con luce libera non superiore a ml 1,50, scale esterne a giorno, cornici, pensiline e porticati esterni; purchè questi ultimi non superino il 25% della superficie coperta dell'edificio.

Art. 119 - SUPERFICIE FONDIARIA

E' la superficie del lotto asservita o da asservire alla edificazione per effetto di un indice di fabbricazione definito da strumenti urbanistici, al netto degli spazi destinati ad uso pubblico esistenti o previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi. Eventuali cessioni di superficie fondiaria per il miglioramento degli spazi esistenti destinati ad uso pubblico, non previsti dal Piano Regolatore Generale e dagli strumenti urbanistici attuativi, non riducono la volumetria realizzabile sul lotto fondiario originario.

Art. 120 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO O DI CALPESTIO

E' la superficie risultante dalla somma delle superfici dei singoli piani, calcolate al lordo degli elementi perimetrali, come definiti al precedente art. 112.

Art. 121 - SUPERFICIE TERRITORIALE DI ZONA

E' la superficie complessiva di un territorio a diversa destinazione di PRG, dedotta dalle planimetrie di piano, in base alla quale viene calcolata la capacità edificatoria della zona.

Art. 122 - SUPERFICIE UTILE DI PAVIMENTO E DI CALPESTIO

E' la superficie di pavimento misurata al netto delle murature esterne dell'edificio.

Art. 123 - TIPOLOGIA EDILIZIA

Si definisce tipologia edilizia il complesso di elementi distributivi, compositivi, strutturali e simili ricorrenti in una serie di edifici.

Art. 124 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA

Si definisce trasformazione edilizia ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art. 1.

Art. 125 - TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Si definisce trasformazione urbanistica ogni intervento sul territorio che determina una modifica fisica o di destinazione d'uso come definito al precedente art. 1.

Art. 126 - UNITÀ ABITATIVA

Per unità abitativa si intende un insieme di vani tra loro collegati, ad uso residenziale, situati in una costruzione permanente o in parti separate funzionalmente connesse a detta costruzione.

Art. 127 - UTILIZZAZIONE IN ATTO

Per utilizzazione in atto si intende l'attività (commerciale, artigianale, industriale, turistica, ecc.) effettivamente svolta in un fabbricato o in parte di esso alla data di approvazione del PRG o sue successive varianti.

Art. 128 – VOLUME

E' il volume del solido emergente dal suolo computando l'altezza e la superficie coperta come definite dai precedenti artt. 100 e 118. Sono esclusi dal calcolo i passaggi coperti pubblici o di uso pubblico, nonché i porticati privati intendendo per porticato uno spazio passante al piano terra con almeno due lati completamente aperti al netto dei pilastri di sostegno nonché i volumi tecnici emergenti dalla copertura. Agli effetti della determinazione del volume costruibile, deve essere computato anche il volume delle costruzioni esistenti che vengono conservate nell'ambito del lotto edificabile. I volumi al di sotto del piano da cui emerge il fabbricato e al di sopra dell'altezza dello stesso vengono computati volume qualora non destinati a vani accessori (ripostigli, cantine, impianti termici, soffitte, servizi igienici, ecc.). Per gli edifici del Centro Storico, non viene considerato incremento di volume l'utilizzo ad uso residenziale o commerciale dei volumi già esistenti nell'interrato o nel sottotetto di cui al comma precedente.

Art. 129 - VOLUME TECNICO

I volumi tecnici sono quelli strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatori televisivi, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che non possono, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro l'edificio: ad esempio, volumi per contenere i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda e simili. I volumi

tecniche non si computano ai fini dell'altezza e del calcolo della volumetria ammissibile, qualora vengono collocati sopra il piano di copertura .

Art. 130 - ZONIZZAZIONE E ALLINEAMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Ai fini della definizione esecutiva degli allineamenti previsti dal PRG e, conseguentemente, delle superfici e del volume edificabile, salvo diverse determinazioni del PRG, valgono gli allineamenti ottenuti dal trasferimento delle previsioni del PRG stesso sul rilievo topografico dell'area interessata dall'intervento. In sede di attuazione del PRG, eventuali errori catastali ed operativi, imprecisioni delle mappe o dell'elenco delle mappe o dell'elenco dei proprietari rispetto ai dati reali, non pregiudicano la validità dei vincoli derivanti dal Piano. Nel caso di difformità tra il perimetro e la superficie risultanti dalle planimetrie catastali e dal rilievo topografico, prevalgono i dati rappresentati nel rilievo topografico del terreno ai fini sia dell'istituzione dei vincoli, sia della definizione esecutiva delle opere, delle superfici e del volume edificabile.