

COMUNE di DECIMOMANNU (PROVINCIA di CAGLIARI)



Progetto:

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Variante in attuazione dell'accordo di programma tra :
Comune di Decimomannu
e
F S Sistemi Urbani - Gruppo Ferrovie dello Stato

REGOLAMENTO EDILIZIO

AGGIORNAMENTO ~~NOVEMBRE~~ 2014

(ACCOGLIMENTO PRESCRIZIONI DETERMINAZIONE RAS N. 5620/DG DEL 18.12.2012)

Gruppo di Lavoro:

Progettista: Ing. Giovanni Tocco

Coll. Tecnici: Ufficio Tecnico
Comune di Decimomannu

Committente:
Comune di Decimomannu

Il Sindaco:
Dott.ssa Anna Paola Marongiu

INDICE DELLE PARTI

Art. 1	<i>Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio</i>	Pag. 05
Art. 2	<i>Facoltà di deroga</i>	Pag. 05
Art. 3	<i>Compiti della Commissione Edilizia</i>	Pag. 07
Art. 4	<i>Formazione e durata della Commissione Edilizia</i>	Pag. 07
Art. 5	<i>Funzionamento della Commissione Edilizia</i>	Pag. 08
Art. 6	<i>Piani di Lottizzazione . Documentazione ed elaborati</i>	Pag. 10
Art. 7	<i>Piani di Lottizzazione . Convenzione</i>	Pag. 11
Art. 8	<i>Piani di Lottizzazione . Frazionamento delle aree</i>	Pag. 12
Art. 9	<i>Opere soggette a concessione o ad autorizzazione comunale</i>	Pag. 13
Art. 10	<i>Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione.</i>	Pag. 13
Art. 11	<i>Autorizzazioni per l'attività estrattiva</i>	Pag. 14
Art. 12	<i>Opere soggette ad autorizzazione</i>	Pag. 14
Art. 13	<i>Opere soggette a concessione</i>	Pag. 15
Art. 14	<i>Modalità per richiedere la concessione o l'autorizzazione</i>	Pag. 16
Art. 15	<i>Procedure per il rilascio della Autorizzazione e della Concessione Edilizia. Procedura sostitutiva</i>	Pag. 17
Art. 16	<i>Modalità per la presentazione dei progetti</i>	Pag. 19
Art. 17	<i>La Concessione Edilizia . Caratteristiche</i>	Pag. 21
Art. 18	<i>Rilascio della Concessione</i>	Pag. 22
Art. 19	<i>Decadenza e proroga della concessione</i>	Pag. 22
Art. 20	<i>Annullamento della concessione</i>	Pag. 23
Art. 21	<i>Voltura della concessione</i>	Pag. 24
Art. 22	<i>Varianti</i>	Pag. 25
Art. 23	<i>Concessione in sanatoria</i>	Pag. 25
Art. 24	<i>Richiesta dei punti fissi</i>	Pag. 26
Art. 25	<i>Inizio dei lavori</i>	Pag. 26
Art. 26	<i>Interruzione e ripresa dei lavori</i>	Pag. 27
Art. 27	<i>Ultimazione dei lavori</i>	Pag. 27
Art. 28	<i>Licenza di utilizzazione</i>	Pag. 28
Art. 29	<i>Tolleranze di cantiere</i>	Pag. 29
Art. 30	<i>Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni</i>	Pag. 29
Art. 31	<i>Cautele contro danni e molestie</i>	Pag. 31

<i>Art. 32</i>	<i>Cautele per la prevenzione degli infortuni</i>	Pag. 31
<i>Art. 33</i>	<i>Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici</i>	Pag. 32
<i>Art. 34</i>	<i>Costruzioni di assiti</i>	Pag. 32
<i>Art. 35</i>	<i>Norme per la costruzione di ponteggi</i>	Pag. 33
<i>Art. 36</i>	<i>Cautele per le opere di demolizione</i>	Pag. 34
<i>Art. 37</i>	<i>Macchine ed attrezzature del cantiere</i>	Pag. 35
<i>Art. 38</i>	<i>Divieto di ingombrare gli spazi pubblici</i>	Pag. 35
<i>Art. 39</i>	<i>Distanze dai confini</i>	Pag. 38
<i>Art. 40</i>	<i>Distacchi tra le costruzioni</i>	Pag. 39
<i>Art. 41</i>	<i>Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini</i>	Pag. 41
<i>Art. 42</i>	<i>Fasce di arretramento</i>	Pag. 42
<i>Art. 43</i>	<i>Computo delle altezze e dei volumi</i>	Pag. 42
<i>Art. 44</i>	<i>Dimensione e dotazione minima degli alloggi</i>	Pag. 44
<i>Art. 45</i>	<i>Caratteristiche dei locali di abitazione</i>	Pag. 44
<i>Art. 46</i>	<i>Aerazione ed illuminazione dei locali</i>	Pag. 45
<i>Art. 47</i>	<i>Servizi igienici degli alloggi</i>	Pag. 46
<i>Art. 48</i>	<i>Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte</i>	Pag. 46
<i>Art. 49</i>	<i>Formazione di patii e corti e chiostina</i>	Pag. 47
<i>Art. 50</i>	<i>Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali</i>	Pag. 48
<i>Art. 51</i>	<i>Depositi e magazzini</i>	Pag. 48
<i>Art. 52</i>	<i>Locali per la direzionalità</i>	Pag. 49
<i>Art. 53</i>	<i>Alberghi</i>	Pag. 49
<i>Art. 54</i>	<i>Edifici industriali</i>	Pag. 50
<i>Art. 55</i>	<i>Edifici Rurali . Definizione</i>	Pag. 51
<i>Art. 56</i>	<i>Locali di abitazione nelle case rurali</i>	Pag. 51
<i>Art. 57</i>	<i>Edifici per il ricovero degli animali</i>	Pag. 52
<i>Art. 58</i>	<i>Serre di coltura</i>	Pag. 53
<i>Art. 59</i>	<i>Prescrizioni antincendio</i>	Pag. 54
<i>Art. 60</i>	<i>Prescrizioni sulla sicurezza statica</i>	Pag. 55
<i>Art. 61</i>	<i>Impianti di riscaldamento</i>	Pag. 56
<i>Art. 62</i>	<i>Elementi in aggetto</i>	Pag. 57
<i>Art. 63</i>	<i>Serramenti</i>	Pag. 58
<i>Art. 64</i>	<i>Opere in zone di particolare interesse</i>	Pag. 59

<i>Art. 65</i>	<i>Decoro degli edifici</i>	Pag. 59
<i>Art. 66</i>	<i>Intonacatura e tinteggiatura degli edifici</i>	Pag. 60
<i>Art. 67</i>	<i>Pitture figurative sulle facciate</i>	Pag. 60
<i>Art. 68</i>	<i>Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine</i>	Pag. 61
<i>Art. 69</i>	<i>Recinzioni</i>	Pag. 61
<i>Art. 70</i>	<i>Abbattimento barriere architettoniche . Definizione</i>	Pag. 63
<i>Art. 71</i>	<i>Abbattimento barriere architettoniche . Progettazione</i>	Pag. 64
<i>Art. 72</i>	<i>Impianti</i>	Pag. 66
<i>Art. 73</i>	<i>Requisiti termici ed igrometrici</i>	Pag. 66
<i>Art. 74</i>	<i>Requisiti acustici</i>	Pag. 67
<i>Art. 75</i>	<i>Requisiti sull'impermeabilità</i>	Pag. 67
<i>Art. 76</i>	<i>Requisiti sulla durevolezza</i>	Pag. 68
<i>Art. 77</i>	<i>Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie</i>	Pag. 69
<i>Art. 78</i>	<i>Acqua potabile</i>	Pag. 69
<i>Art. 79</i>	<i>Impianti igienici interni</i>	Pag. 70
<i>Art. 80</i>	<i>Deflusso delle acque meteoriche</i>	Pag. 70

PARTE PRIMA

DISPOSIZIONI GENERALI

NORME PRELIMINARI

Art. 1

Natura, contenuto e limiti del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio (R.E.) è finalizzato a disciplinare ed ordinare l'attività edificatoria nel territorio comunale di Decimomannu, attraverso un corpo di norme che mirano a regolamentare gli interventi nell'ambito di un ordinato sviluppo urbanistico secondo le direttive del Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) di cui il R.E. è parte integrante.

Qualunque intervento riguardante opere edili e di urbanizzazione è soggetto all'osservanza delle prescrizioni in esso contenute.

Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente R.E., si fa riferimento alle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia.

ART. 2

Facoltà di deroga

E' facoltà del Responsabile del Servizio rilasciare concessioni od autorizzazioni ad edificare in deroga alle norme del R.E. e dello strumento urbanistico vigente nei limiti contemplati dalla Legge:

- D.P.R. 6 giugno 2001 n.380.

E' altresì prevista la deroga per motivi legati all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Non possono essere derogate le norme relative alle destinazioni di zona previste nel P.U.C.

PARTE SECONDA

NORME PROCEDURALI

TITOLO I

ART. 3

Compiti della C.E.

La C.E. esprime parere in ordine all' attività di uso e trasformazione del territorio nell' ambito delle sole aree tutelate di cui al D.lgs 42/2004 in conformità all' articolo 4 della Legge Regionale 28/98, sulla qualità architettonica ed urbanistica delle opere proposte e sulla loro rispondenza agli strumenti urbanistici generali ed attuativi, alle norme del R.E. ed alla vigente disciplina statale e regionale in materia.

Il parere della C.E., obbligatorio solo nel caso di richieste di concessione, è semplicemente consultivo e non costituisce presunzione del rilascio o della negazione della concessione o della autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio.

ART. 4

Formazione e durata della CE.

La C.E. è composta da:

-Il presidente, nominato dalla G.M.;

-Tre componenti tecnici (esperti in edilizia ed urbanistica), nominati dalla G.M.;

-un esperto in materia di tutela o pianificazione paesaggistica, nominato dalla G.M.

-Il Responsabile del Servizio Tecnico;

Un funzionario dell'Ufficio Tecnico Comunale svolge funzione di segretario senza diritto di voto.

La C.E. dura in carica al massimo per un' intera legislatura; può comunque essere rinnovata dopo due anni a decorrere dalla data della prima seduta di insediamento, ed i suoi membri restano in carica fino alla nomina dei loro successori.

ART. 5

Funzionamento della C.E.

Le sedute ordinarie della C.E. sono convocate dal Presidente con preavviso di almeno tre giorni o, in via straordinaria almeno 24 ore prima della seduta.

I componenti eletti nella C.E. decadono dall'incarico qualora risultino assenti, senza un giustificato motivo, per più di quattro sedute consecutive.

La decadenza dall'incarico, anche in caso di dimissioni volontarie di un componente, verrà sancita dal Responsabile del Servizio Tecnico .

I membri decaduti o dimissionari saranno sostituiti da altrettanti componenti nominati dalla Giunta Municipale.

Le sedute della C.E. non sono pubbliche.

La votazione per ogni intervento sottoposto all'esame della C.E. è espressa con voto palese ed ai fini dell'approvazione è richiesta la maggioranza assoluta dei voti.

I progetti presentati deve essere accompagnati da apposita pratica istruttoria sottoscritta dal Responsabile del Procedimento.

La pratica istruttoria deve verificare ed evidenziare i dati tecnico-urbanistici contenuti nel progetto da esaminare, con particolare riferimento ai volumi, alla superficie ed alle destinazioni d'uso.

E' comunque possibile una istruttoria più dettagliata da parte di uno o più commissari dietro apposita designazione del Responsabile del Servizio Tecnico, e l'audizione diretta del progettista nel caso di piani attuativi o di progetti di particolare rilevanza.

Qualora gli elaborati di progetto siano insufficienti o la C.E. reputi di acquisire ulteriori documentazioni che meglio illustrino le finalità del progetto in esame, il parere della C.E. in merito viene sospeso in attesa dell'integrazione della pratica con i documenti necessari che verranno richiesti agli interessati.

La C.E., se ritenuto necessario, può altresì predisporre o effettuare accertamenti sul luogo interessato o interpellare gli autori del progetto per ulteriori chiarimenti.

In fase istruttoria è facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere la documentazione integrativa ritenuta necessaria per la completa definizione della pratica edilizia.

I progetti esaminati rimangono inoltre sospesi nel caso in cui sia richiesta da disposizioni di legge l'acquisizione di pareri favorevoli o nulla-osta di autorità o enti superiori.

Su ogni progetto esaminato verrà trascritto il parere della C.E. con la data della seduta e le firme del Presidente e del Segretario.

Relativamente a progetti nei quali qualcuno dei commissari sia parte interessata, è obbligatoria la loro assenza durante l' esame, la discussione e relativa valutazione in merito.

La volontà della C.E. va esternata con apposito verbale da redigersi a cura del Segretario della seduta e da sottoscrivere da quest' ultimo, dal Presidente e dai restanti componenti con diritto di voto.

TITOLO II

PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI

ART. 6

Documentazione ed elaborati

I Piani di Lottizzazione di iniziativa privata, redatti da professionista abilitato a norma di legge, sono soggetti all'osservanza delle seguenti prescrizioni ed alla presentazione dei seguenti elaborati:

- 1)- planimetria in scala 1:2.000 stralcio delle tavole del P.U.C. con le previsioni di zona;*
- 2)- planimetria catastale, rilevata da un estratto autentico di mappa rilasciato dall'U.T.E. e da allegare alla pratica, su cui riportare i limiti dell'area da lottizzare e l'elenco dei mappali e delle proprietà interessate con relative estensioni superficiali;*
- 3)- planimetria in scala non inferiore ad 1:500 in cui rappresentare lo stato attuale con i riferimenti planialtimetrici significativi e con l'evidenziazione delle infrastrutture pubbliche esistenti e degli eventuali elementi di pregio naturalistico ed ambientale;*
- 4)- zonizzazione in scala non inferiore ad 1:500 con l'esatta individuazione delle aree da edificare, di quelle da destinare al verde ed ai servizi pubblici con indicazione del numero, tipo e consistenza, e l'indicazione della viabilità;*
- 5)- planivolumetrico in scala non inferiore ad 1:500 con sopra riportate le quote del terreno, l'indicazione delle superfici dei lotti e dei volumi in essi edificabili con le relative destinazioni d'uso e la localizzazione dei corpi di fabbrica all'interno dei lotti, i distacchi, le dimensioni delle strade e degli spazi di sosta pubblici;*
- 6)- tipi edilizi in scala non inferiore ad 1:200;*
- 7)- relazione tecnica illustrativa;*
- 8)- relazione geologica e idrogeologica a firma di un geologo;*
- 9)- relazione geotecnica a firma di un ingegnere;*
- 10)- norme per l'edificazione;*

- 11)- *schema di convenzione da stipulare tra i lottizzanti ed il Comune, contenente tutte le modalità esecutive e gli oneri per l'attuazione del P.L.;*
- 12)- *progetto di massima delle Opere di Urbanizzazione;*
- 13)- *preventivo di massima per l'elettrificazione primaria e per la rete telefonica emessi dagli Enti interessati.*

Ai fini dell'ottenimento di un parere preventivo dell' Ufficio Tecnico Comunale sulla proposta del Piano di Lottizzazione, per quanto attiene la mera localizzazione delle superfici da destinare ad aree servizi, viabilità ed aree fondiarie, è sufficiente la presentazione di un progetto di massima costituito da una relazione illustrativa, dalla zonizzazione e da semplici schemi planovolumetrici.

Art. 7

Convenzione

La convenzione che i lottizzanti devono stipulare con il Comune, approvata in schema dal Consiglio Comunale, deve prevedere:

- a)- *la cessione gratuita entro i termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, precisate all'art.4 della L. 29 Settembre 1964 n° 847, nonchè la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;*
- b)- *l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità ed alle caratteristiche degli insediamenti della lottizzazione;*

c)- *i termini, non superiori a tre anni, entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di cui al comma b) precedente;*

d)- *congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

Alla convenzione deve essere allegato come parte integrante il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione primaria, redatto a cura dei lottizzanti secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Art. 8

Frazionamento delle aree

E' ammesso il frazionamento di aree edificabili inserite in un Piano di Lottizzazione dietro rilascio di apposita autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio e di comunicazione, da parte degli aventi titolo, di inizio ed ultimazione delle relative operazioni di apposizione dei segnali permanenti di riferimento.

Il frazionamento così eseguito è soggetto a controllo e verifica di conformità al Piano di Lottizzazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale .

I relativi oneri saranno a carico dei lottizzanti.

TITOLO III

AUTORIZZAZIONI E CONCESSIONI.

Art. 9

Opere soggette a concessione o ad autorizzazione comunale

Tutte le opere edili che comportano trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla richiesta di concessione edilizia, onerosa o gratuita, o ad atto di autorizzazione, nei modi e termini stabiliti dalle leggi vigenti e dal presente R.E.

Art. 10

Lavori eseguibili senza concessione od autorizzazione.

Non sono soggette a concessione o ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni così come individuate dall'art.15 L.R. 23/85 nonché le opere di manutenzione ordinaria.

A tal fine, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario deve indirizzare al Responsabile del Servizio una comunicazione attestante l' inizio dei lavori stessi ed una relazione con gli elaborati grafici necessari, in duplice copia e a firma di un professionista abilitato, che asseveri la natura e la qualità delle opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza ed igienico sanitarie vigenti.

Tale procedura è applicabile anche ad edifici o unità immobiliari con destinazione diversa da quella abitativa.

Potranno inoltre essere realizzate, senza richiesta preventiva, le opere di massima urgenza in caso di pericolo imminente alle persone ed ai beni pubblici e privati, fermo restando l' obbligo di comunicazione al Responsabile del Servizio per il loro inizio e la successiva immediata domanda di concessione o di autorizzazione.

Art. 11

Autorizzazioni per l'attività estrattiva.

Le attività di cava sono disciplinate dalla L.R. 7 Giugno 1989 n° 30.

La relativa autorizzazione va richiesta all'Assessorato all'Industria della Regione Autonoma della Sardegna (R.A.S.)

La costruzione delle opere e delle infrastrutture di supporto è soggetta alle norme del presente R.E.

Art. 12

Opere soggette ad autorizzazione.

Sono soggette al rilascio dell'autorizzazione da parte del Responsabile del Servizio le seguenti opere:

- le opere di manutenzione straordinaria come definite dal D.P.R. 380/2001;*
- le opere di restauro e di risanamento conservativo, sempre secondo la definizione dal D.P.R. 380/2001;*
- le opere costituenti pertinenze od impianti tecnologici al servizio di edifici preesistenti ai sensi del secondo comma art.7 L.94/1982 ed art. 9 L.122/1989;*
- le occupazioni di suolo mediante depositi di materiali o esposizioni di merci a cielo libero;*
- le opere di demolizione, i rinterri e gli scavi che non riguardino la coltivazione di cave;*
- la costruzione di serre di coltura in zona agricola.*
- la costruzione di loculi e monumenti funerari.*

- escluso per la zona urbanistica “A”, la costruzione di tettoie "aperte" a ridosso dei muri di recinzione di altezza non superiore ai muri medesimi, e comunque inferiore a 3 m, e di superficie non superiore a 25 m². Intendendo per tettoie "aperte" quelle che risultano chiuse lateralmente solo dai muri di recinzione a cui si appoggiano e sono realizzate esclusivamente con copertura a falda inclinata, di pendenza non superiore al 25%, realizzata con qualsiasi materiale escluso il latero-cemento, con l'impegno a demolire l'opera a semplice richiesta del Comune senza richiedere indennizzo alcuno. Si precisa altresì che non sono autorizzabili tettoie aperte di cui al presente punto posizionate entro la fascia della profondità di m 5.00 nella parte del lotto prospiciente la viabilità .

Sono in ogni caso da intendersi soggette a rilascio di autorizzazione tutte quelle opere la cui caratteristica peculiare è quella di avere scarsa incidenza sul territorio, o perché relative a fabbricati già esistenti dei quali si voglia garantire la conservazione senza effettuare opere modificative della struttura, sia perché volte alla realizzazione di manufatti aventi carattere di pertinenza rispetto ad altri preesistenti e caratterizzanti l'ambiente.

Art. 13

Opere soggette a concessione

Sono soggette a concessione edilizia tutte le opere di cui al precedente art. 9 e non contemplate negli art. 10, 11, 12 del presente R.E.

In particolare sono soggette al rilascio di concessione da parte del Responsabile del Servizio Tecnico:

- le nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti;
- le ristrutturazioni come definite dal D.P.R. 380/2001,
- i cambi di destinazione d'uso che comportino l'esecuzione di opere edili od un maggior carico urbanistico della zona interessata;

Art. 14

Modalità per richiedere la concessione o l'autorizzazione.

La domanda da indirizzare al Responsabile del Servizio Tecnico deve essere presentata in bollo, a firma del proprietario o da chi ne ha titolo.

La domanda deve essere redatta o su appositi stampati forniti dal Comune a seguito della presentazione dell'attestazione del pagamento dei diritti di segreteria stabiliti dall'Amministrazione Comunale.

Nella domanda dovranno chiaramente essere indicati:

- le generalità, il domicilio ed il codice fiscale del richiedente;*
- il titolo per cui si richiede la concessione o l'autorizzazione;*
- il richiamo di altre eventuali autorizzazioni o concessioni rilasciate in precedenza per interventi nel medesimo lotto;*
- l'elencazione di tutti gli elaborati allegati;*
- l'indicazione del tecnico progettista e del direttore dei lavori e relativi codici fiscali (che firmeranno per accettazione l'incarico affidatogli);*
- la dichiarazione sulla presenza o meno di opere in cemento armato o in acciaio ed impianti di condizionamento o riscaldamento;*
- quant' altro ritenuto utile dal richiedente per una migliore definizione della pratica in oggetto.*

Alla domanda per la richiesta di concessione verranno di norma allegati tutti quegli elaborati che saranno richiesti dall' Ufficio Tecnico Comunale a seconda del tipo e dell'entità dell'intervento da attuare.

Alla domanda per l'ottenimento della concessione dovranno essere allegate quattro copie del progetto delle opere da realizzare, redatto da un tecnico abilitato ai sensi di legge, secondo le modalità di cui al successivo art.16.

ART. 15

Procedure per il rilascio della Autorizzazione e della Concessione Edilizia. Procedura sostitutiva.

- 1)- Al momento della presentazione della domanda di autorizzazione o concessione edilizia l'ufficio abilitato a riceverla comunica all'interessato il nominativo del Responsabile del procedimento di cui agli articoli 4 e 5 della L.N. n° 241/90 e s.m.i. L' esame delle domande si svolge secondo l' ordine di presentazione al protocollo del Comune .*
- 2)- Entro 60 (sessanta) giorni dalla acquisizione della domanda, il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce i pareri di cui all' art. 5 c. 3 del DPR 380/2001, semprechè gli stessi non siano già allegati all' istanza dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento corredata da una dettagliata relazione con la qualificazione tecnico giuridica dell' intervento richiesto .*
- 3)- Il responsabile del procedimento qualora ritenga che al fine del rilascio della concessione edilizia sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, puo' nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni . L' interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato, in caso di adesione, è tenuto ad integrare nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende fino al relativo esito il decorso del termine di cui al precedente comma .*
- 4)- Il termine di cui al comma 2 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nelle disponibilità della Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente e gratuitamente . In tal caso il termine di cui al comma 2 ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa .*
- 5)- Nell' ipotesi in cui ai fini della realizzazione dell' intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni diverse da quelle di cui all' art. 5 comma 3 del DPR 380/2001, il competente ufficio comunale convoca una conferenza dei servizi ai sensi degli articoli 14, 14bis, 14ter, 14quater della legge 241/1990 e s.m.i. .*
- 6)- Decorso inutilmente il termine di cui al punto 2, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in plico raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere all'Autorità competente di adempiere entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta.*

- 7)- *Decorso inutilmente anche il termine di cui al punto 6, l'interessato può inoltrare istanza al Presidente della Giunta Regionale della R.A.S. per la nomina di un Commissario "ad acta" che si sostituisca all'Autorità comunale per adottare il provvedimento conclusivo.*
- 8)- *I seguenti interventi, se non in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e ferma restando la necessità delle autorizzazioni previste dalle leggi n° 1089/39, n° 1497/39 e dal decreto-legge n°312/85, convertito e modificato dalla legge n° 431/85 e n° 394/91, sono subordinati alla denuncia di inizio dell'attività (D.I.A.) ai sensi e per gli effetti dell'art. n° 4 della legge 4 dicembre 1993, n° 493 come modificato dall'art. n° 2, comma 60, della legge n° 662/96, dall'art. n° 11 del decreto-legge n° 677/97 e dall'art. n° 10 della legge n° 30/97 e della L.R. n.5/2003:*
- a)- Opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
 - b)- Opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterano la sagoma dell'edificio;*
 - c)- Recinzioni , muri di cinta e cancellate;*
 - d)- Aree destinate ad attività sportiva senza creazione di volumetria;*
 - e)- Opere interne di singole unità immobiliari che non comportano modifiche della sagoma e dei prospetti e non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee "A" di cui all'art.2 del decreto del Ministro dei LL.PP. 2 aprile 1968, pubblicato nella "Gazzetta Ufficiale" n° 97 del 16 aprile 1968, non modificano la destinazione d'uso;*
 - f)- Revisione o installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici o di attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili, sulla base di nuove disposizioni;*
 - g)- Varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambiano la destinazione d' uso e la categoria edilizia e non alterano la sagoma e non violano le prescrizioni contenute nella concessione edilizia;*
 - h)- Parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.*
- 9)- *La denuncia di inizio di attività di cui al punto 8, che deve essere corredata dall'indicazione del Direttore dei lavori e dell'Impresa esecutrice dei medesimi, è sottoposta al termine massimo di validità di 3 (tre) anni , con l'obbligo per l'interessato di comunicare al comune la data di ultimazione dei lavori.*

10)- *L'esecuzione delle opere per cui si è esercitata la facoltà di utilizzare la procedura di cui al punto 8 è subordinata alla medesima disciplina che regola le corrispondenti opere eseguite su rilascio di concessione edilizia.*

11)- *Nei casi di cui al punto 8 , trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, l'interessato deve presentare la denuncia di inizio dell'attività accompagnata da una relazione a firma di un progettista abilitato, nonché dagli opportuni elaborati di progetto, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.*

Il progettista abilitato deve emettere inoltre un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

12)- *Il progettista assume la qualità di persona esercente un servizio di pubblica necessità ai sensi degli art.n° 359 e 481 del Codice Penale.*

Art. 16

Modalità per la presentazione dei progetti.

Ai fini del rilascio della concessione edilizia, i progetti da esaminare, dovranno di norma contenere i seguenti elaborati:

- 1)- *planimetria catastale, rilevata da un estratto autentico di mappa del Nuovo Catasto Terreni rilasciato dall'U.T.E. , con la precisa individuazione della proprietà su cui si intende intervenire, estesa ad un raggio di almeno 100 m;*
- 2)- *planimetria in scala 1:2.000 con lo stralcio dello strumento urbanistico per la zona interessata, estesa ad un raggio di almeno 100 m;*
- 3)- *planimetria generale del lotto interessato in scala non inferiore a 1:200 riportante la situazione di progetto con particolare riferimento alle costruzioni circostanti in cui vanno evidenziati il numero dei piani, la presenza di pareti finestrate e tutte le distanze utili alla verifica del rispetto delle norme relative; l'individuazione delle strade e degli accessi al lotto con le loro dimensioni; il posizionamento dei terminali dei servizi tecnologici pubblici; l'indicazione delle quote di superficie da destinare a parcheggio;*

- 4)- *planimetria quotata in scala 1:200 riportante l'andamento altimetrico del terreno per consentire il controllo delle altezze e dei volumi nei casi in cui le pendenze naturali risultano determinanti per il calcolo dei medesimi;*
- 5)- *piante quotate in scala 1:100 degli eventuali edifici esistenti, con almeno una sezione significativa, ai fini della verifica della volumetria esistente;*
- 6)- *piante quotate in scala 1:100 della proposta di progetto estesa a tutti i livelli in cui si svilupperà il fabbricato;*
- 7)- *i prospetti di tutti i fronti e le sezioni quotate significative, di cui almeno una deve comprendere le eventuali scale, in scala 1:100;*
- 8)- *diagramma delle superfici e dei volumi in progetto in scala non inferiore a 1:200 redatti in conformità alle normative regionali ed alle disposizioni di cui al successivo art. 40 del Regolamento Edilizio ;*
- 9)- *relazione tecnica illustrativa di tutto l'intervento previsto con le specifiche sulla soluzione strutturale adottata, i materiali, le opere di finitura interne ed esterne e con la cronistoria dell'evoluzione urbanistico-edilizia del lotto;*
- 10)- *la certificazione di conformità alle prescrizioni della legge n° 13/89 con tutte le planimetrie e gli altri disegni necessari alla dimostrazione del rispetto delle norme relative.*
- 11)- *eventuali atti di acquisto o cessione di volumetria nei comparti di zona "B";*
- 12)- *il titolo di proprietà o equipollente riferito all' area su cui insisterà in redigendo fabbricato*

E' facoltà del Responsabile del Procedimento richiedere altri particolari e ulteriore documentazione ritenuta necessaria per l'esauriente comprensione del progetto.

TITOLO IV

LA CONCESSIONE EDILIZIA.

Art. 17

Caratteristiche

La concessione edilizia è atto amministrativo rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico al proprietario dell'area o agli aventi titolo ai sensi dell'art. 12 del DPR 380/2001 e s.m.i.

La concessione può essere onerosa o gratuita nei modi e termini espressi dalla medesima legge ed in funzione dell'intervento che si intende attuare.

L'atto deve contenere:

- l'intestazione dell'autorità che l' ha emanato;*
- il richiamo al parere dell'Ufficio di Igiene Pubblica e di eventuali altri organi cui compete l'esame della pratica;*
- la descrizione delle opere concesse;*
- eventuali condizioni;*
- il tempo di esecuzione dei lavori;*
- la sottoscrizione del Responsabile del Servizio Tecnico*

La concessione si intende validamente emessa fin dalla data della sua estensione in forma scritta e della relativa firma del Responsabile del Servizio.

Art. 18

Rilascio della Concessione

Ai fini del rilascio della concessione, il richiedente deve produrre all'Ufficio Tecnico Comunale:

- 1)- tabella parametrica riferita all'intervento per il calcolo degli oneri;*
- 2)- l'attestazione del pagamento degli oneri nelle forme e nella misura stabilite dall'Amministrazione Comunale;*
- 3)- documentazione comprovante il contenimento dei consumi energetici , ai sensi della L. n.10 del 9 Gennaio 1991;*
- 4)- eventuali nulla-osta o autorizzazioni rilasciate per disposizioni di Legge da Autorità o Enti a seconda della finalità specifica del progetto (VV.FF., Ass.Reg.Pub.Istr.,Beni Ambientali, F.S., ANAS ecc.);*
- 5)- il parere dell'A.S.L. territorialmente competente sul possesso dei requisiti igienico-sanitari. Tale parere può essere attestato a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante visto da apporre sui progetti da parte del funzionario medico responsabile dell'igiene pubblica;*
- 6)- modello ISTAT debitamente compilato.*

Art. 19

Decadenza e proroga della concessione.

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

L'inizio dei lavori deve essere comunicato ed attuato entro un anno dalla data del rilascio della concessione; il termine per completare i lavori scade entro tre anni dalla data di inizio dei lavori medesimi.

I termini possono essere prorogati su provvedimento motivato per cause estranee alla volontà del concessionario sopravvenute ed ostative ad iniziare ovvero ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un termine di scadenza più lungo può essere consentito in funzione della complessità tecnico dimensionale dell'intervento o per opere pubbliche da realizzare con progetti stralcio ed in più esercizi finanziari.

La mancata utilizzazione della concessione edilizia nei termini previsti in rapporto all'inizio o all'ultimazione dei lavori, comporta la decadenza della concessione.

L'ultimazione dei lavori coincide col momento in cui l'edificio è effettivamente abitabile o agibile.

La decadenza può essere dichiarata anche quando, entrate in vigore nuove normative edilizie, i lavori relativi a concessioni in contrasto con le normative stesse non siano ancora iniziati o, se iniziati, non vengano ultimati entro tre anni dall'inizio.

La decadenza deve essere espressamente dichiarata dal Responsabile del Servizio Tecnico sulla base degli accertamenti compiuti.

Le opere realizzate dopo la decadenza della concessione possono essere condonate ai sensi dell' ex art.13 L.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni e dell'art.16 della L.R. 23/85.

Per i lavori non ultimati nel termine stabilito, una volta dichiarata la decadenza della concessione, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione per la sola parte non ultimata.

Art. 20

Annullamento della concessione

Il provvedimento di annullamento d'ufficio da parte della Pubblica Amministrazione è diretto alla rimozione di una concessione edilizia viziata da una illegittimità originaria e dolosamente rilasciata.

In caso di mancanza di dolo nel rilascio della concessione, l'annullamento può essere effettuato soltanto quando sussista un interesse pubblico concreto ed attuale prevalente rispetto a quello privato.

L'annullamento di una concessione edilizia può essere adottato anche in seguito ad una sentenza del TAR o del Consiglio di Stato, o a seguito di un ricorso straordinario al Capo dello Stato.

Può essere inoltre disposto dal Presidente della Giunta Regionale quando sussistano i presupposti di cui all'art.27 della L.1150/1942.

L'illegittimità della concessione può discernere da una pluralità di fattori addebitabili alla sola Amministrazione, in alcuni casi, od in altri addebitabili tutto od in parte al privato.

Gli effetti dell'annullamento sono retroattivi; pertanto le opere già realizzate sono da considerare abusive e ad esse si applicano le sanzioni di cui all' ex art.11 L.47/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 21

Voltura della concessione.

Per voltura della concessione si intende la nuova intestazione della concessione edilizia dipendente dal trasferimento della titolarità del diritto che ha costituito il presupposto per il rilascio della concessione.

E' atto dovuto dall' Amministrazione, la quale deve compiere unicamente la verifica della mutata titolarità del diritto sull'immobile e non può comportare alcun riesame della concessione anche nell'ipotesi di sopravvenienza di nuove disposizioni urbanistiche, poichè non costituisce nuova concessione.

Il suo rilascio non consente il rinnovo del termine per l' inizio e l'ultimazione dei lavori.

La voltura deve essere richiesta da chi ha acquistato il diritto ad edificare (l' erede, il nuovo proprietario dell'area ecc.).

Art. 22

Varianti

Per varianti si intendono quelle modificazioni al progetto originario che, rese opportune o preferibili nel corso dei lavori, necessitano di un provvedimento concessorio specifico.

Le variazioni essenziali, come definite dall'art.5 L.R. 23/1985 e dall'ex art.8 L.47/1985 e s.m.i., devono essere preventivamente assentite.

Pertanto i lavori devono essere sospesi e possono riprendere solo dopo il rilascio della nuova concessione.

Per la variazioni non essenziali, ai sensi dell'ex art.15 L.47/1985 e s.m.i., si può ottenere la relativa concessione anche dopo l' esecuzione dei lavori, purchè la richiesta di variante venga presentata prima dell'ultimazione dei lavori stessi.

Art. 23

Concessione in sanatoria

La concessione in sanatoria è il provvedimento amministrativo rilasciato successivamente alla realizzazione delle opere eseguite senza preventiva concessione o difformi da essa.

Il suo rilascio presuppone la piena conformità dell'edificazione alle norme di legge e di strumento urbanistico (generale o di attuazione) vigente e il non contrasto con quello eventualmente adottato, tenuto conto sia del momento della presentazione della domanda di sanatoria che di quello della realizzazione dell'opera.

L'istanza di concessione in sanatoria non può essere presentata quando siano divenuti definitivi i provvedimenti repressivi (acquisizione, ordine di demolizione, sanzione pecuniaria) comminati dal Sindaco.

La concessione in sanatoria è regolamentata dal D.P.R. 380/01 e dalla L.R. 23/1985.

TITOLO V

CONDUZIONE DEI LAVORI-VERIFICHE-SANZIONI

Art. 24

Richiesta dei punti fissi

Il titolare la concessione o autorizzazione deve richiedere al Responsabile del Servizio la determinazione dei punti fissi di allineamento dei confini e di quota e tutti gli altri elementi planoaltimetrici cui attenersi per la precisa ubicazione dell'opera e degli allacci ai pubblici servizi.

Il titolare la concessione si assume ogni onere per fornire operai, mezzi d'opera e materiali ove richiesti dalle Autorità comunali per la consegna dei relativi punti fissi.

In particolare nel caso di lottizzazioni tutti i vertici del terreno interessato devono essere contrassegnati da elementi fissi, ognuno individuato da lettere e/o numeri, della cui installazione e conservazione è responsabile il titolare della concessione.

Art. 25

Inizio dei lavori

Il titolare della concessione o della autorizzazione ha l'obbligo di comunicare per iscritto al Responsabile del Servizio Tecnico la data dell'inizio dei lavori entro 5 (cinque) giorni dall'inizio dei medesimi; tale comunicazione deve altresì essere firmata dal D.L.

Prima dell'inizio dei lavori deve essere depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale il progetto degli impianti, ove previsto, ai sensi della L.5 Marzo 1990 n° 46 e secondo le modalità del regolamento di attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 e il D.U.R.C..(DOCUMENTO UNICO REGOLARITA' CONTRIBUTIVA)

Ai fini di evitare la decadenza della concessione, i lavori devono essere, per consistenza e qualità, tali da dimostrare seria e concreta volontà di dar corso alla costruzione e quindi devono essere proporzionati all'entità dell'opera da eseguire, non intendendosi tali il semplice appresta-

mento delle opere preordinate alla realizzazione del progetto edificatorio quale la recinzione del cantiere.

Art. 26

Interruzione e ripresa dei lavori

In caso di interruzione dei lavori il concessionario deve darne comunicazione scritta al Responsabile del Servizio Tecnico entro sette giorni dal loro verificarsi, e così pure deve successivamente comunicare, sempre per iscritto, la ripresa dei medesimi.

Durante il periodo di interruzione il concessionario deve eseguire le opere necessarie a garantire la solidità degli scavi e della parti costruite, nonchè degli impianti di cantiere.

In caso di inadempienza il Responsabile del Servizio Tecnico provvederà a spese dell'interessato e, trascorso un mese dall'interruzione dei lavori e salvo cause motivate di forza maggiore, il Responsabile del Servizio Tecnico ha facoltà di far cessare l'eventuale occupazione del suolo pubblico.

Art. 27

Ultimazione dei lavori

Il concessionario ed il Direttore dei Lavori hanno l'obbligo di comunicare al Responsabile del Servizio Tecnico per iscritto l'avvenuta ultimazione dei lavori entro 30 (trenta) giorni dal termine dei medesimi.

Ultimati i lavori il concessionario deve chiedere al Responsabile del Servizio Tecnico la licenza di utilizzazione per le opere realizzate, come meglio specificato nell'Art.28 seguente.

Art. 28

Licenza di utilizzazione.

La licenza di utilizzazione (detta anche di "agibilità") deve essere richiesta per iscritto e su carta legale, direttamente o con raccomandata a.r., dal concessionario e deve essere accompagnata da una dichiarazione del Direttore dei lavori attestante che le opere eseguite sono conformi al progetto approvato o alla ultima variante regolarmente concessa, nonché alle eventuali prescrizioni dell'atto di concessione, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti.

Alla richiesta devono essere inoltre allegati:

1° - ricevuta attestante l'avvenuta denuncia all'U.T.E. delle opere realizzate;

2° - certificati di collaudo di tutti gli impianti installati ove previsto;

3° - certificato di collaudo statico per le opere in cemento armato o in acciaio.

4° - certificato di prevenzione incendi, ove richiesto.

5° - attestazione versamento diritti di segreteria .

Entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Responsabile del Servizio Tecnico rilascia il certificato di agibilità; entro tale termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere utilizzabile.

La licenza di utilizzazione specifica la destinazione d'uso di ogni locale, anche accessorio, delle singole unità immobiliari, in conformità del progetto approvato e sue eventuali varianti.

Esso non sostituisce le approvazioni od autorizzazioni delle Autorità competenti previste dalle norme in vigore per le costruzioni non adibite ad abitazione.

E' legittima la richiesta del rilascio della licenza di utilizzazione parziale quando sia ultimata soltanto una parte di un edificio più vasto a condizione che essa abbia totale autonomia funzionale.

In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda e con la specifica condizione di aver depositato tutta la documentazione di rito, l' agibilità si intende attestata.

In tal caso l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre l'ispezione di cui al 3° comma del presente articolo ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità, nel caso in cui alla costruzione manchino i requisiti richiesti.

Il termine di cui al 3° comma del presente articolo, può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documentazione integrativa o a completamento della pratica presentata, che non sia già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente.

Il termine di 30 giorni, interrotto dalla richiesta di documentazione integrativa, inizia a decorrere nuovamente a partire dalla data di presentazione della documentazione medesima.

Art. 29

Tolleranze di cantiere

Fatti salvi i diritti di terzi, le distanze dai confini, le misure minime fissate per legge e gli allineamenti verso gli spazi pubblici, senza che ciò comporti obbligo di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere i seguenti scostamenti relativi alle misurazioni lineari:

- per le misure inferiori o uguali a m 5 : cm 5*
- per le misure oltre m 5 e fino a m 15 : cm 7*
- per le misure superiori a m 15 : cm 10.*

Art. 30

Vigilanza sui lavori e sanzioni delle infrazioni

Il Responsabile del Servizio Tecnico esercita la vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale e la sua rispondenza alle norme di legge, di R.E., alle norme del P.U.C. ed alle modalità fissate negli atti di concessione o di autorizzazione rilasciati.

Qualora vengano verificate violazioni alle norme urbanistiche ed edilizie, il Responsabile del Servizio Tecnico ordina l'immediata sospensione dei lavori e la demolizione delle opere a-

busivamente realizzate ed attua tutte le procedure e modalità del caso come previste dalla L. 47/1985 e, s.m.i. e L.R. 23/1985 e s.m.i. .

Il Responsabile del Servizio Tecnico per la vigilanza edilizia utilizza quali gli agenti ed ufficiali di Polizia Giudiziaria i vigili urbani ed i funzionari tecnici dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il controllo può essere attuato anche dalla Regione attraverso il servizio regionale di vigilanza in materia edilizia ed urbanistica in collaborazione con l'Amministrazione Comunale.

Gli organi preposti al controllo ed alla vigilanza dell'attività edificatoria possono effettuare controlli senza alcuna preventiva comunicazione, con libero accesso alle costruzioni e nei cantieri.

Per agevolare gli accertamenti è obbligatorio esporre nei cantieri alla pubblica vista un cartello contenente:

- gli estremi della concessione o dell'autorizzazione;*
- nome del titolare la concessione o l'autorizzazione;*
- nome del progettista e del direttore dei lavori, e del progettista delle strutture e degli impianti, ove richiesto;*
- nome dell'esecutore dei lavori e dell'esecutore degli impianti.*

E' altresì obbligatorio depositare in cantiere la concessione ed i relativi elaborati progettuali, compresi quelli delle opere in cemento armato o in acciaio e degli impianti se previsti, muniti di visti delle autorità competenti.

Tali documenti dovranno essere esibiti ad ogni richiesta degli agenti e dei funzionari accertatori preposti alla vigilanza.

TITOLO VI

MISURE DI PROTEZIONE NEI CANTIERI.

Art. 31

Cautele contro danni e molestie.

Durante il corso dei lavori è fatto obbligo ai responsabili del cantiere di osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo di danni a persone o a cose e ad attenuare, per quanto è possibile, gli incomodi che i terzi possono risentire dall'esecuzione dei lavori medesimi.

Art. 32

Cautele per la prevenzione degli infortuni

Durante il corso dei lavori devono essere garantite le condizioni di sicurezza per gli addetti ai lavori onde prevenire gli infortuni agli stessi, ai sensi del D.P.R. 27 Aprile 1955 n°547, D.P.R. 7 Gennaio 1956 n°164, D.Lgs 626 sett. 1994, come modificato dal D.Lgs 19 marzo 1996 n°242, di seguito denominato D.Lgs 626/94, e specificatamente del D.Lgs 14 agosto 1996 n°494, come modificato dal D.Lgs 19 novembre 1999, n° 528.

La responsabilità dell'osservanza alle norme per la prevenzione degli infortuni del lavoro riguardano non solo i datori di lavoro ed i dirigenti ma anche gli stessi operatori, siano essi dipendenti od autonomi.

Il controllo, la verifica, le ispezioni ed i collaudi, in qualunque momento nei cantieri, per gli adempimenti alle norme sopraccitate sono affidate all'Ispettorato del Lavoro ed alla A.S.L. territorialmente competente ed agli organi paritetici.

Art. 33

Cautele contro danni a manufatti dei servizi pubblici

Per l'esecuzione di opere per cui occorra manomettere il suolo pubblico o costruire assiti o ponteggi, il costruttore deve in precedenza prendere accordi con l'Ufficio Tecnico Comunale per evitare ogni danno a manufatti attinenti a servizi pubblici.

Deve usare inoltre ogni cautela per non danneggiare i succitati manufatti e dare per tempo avviso alle aziende che esercitano quei servizi perché prendano gli opportuni provvedimenti.

Art. 34

Costruzioni di assiti

Qualora le opere debbano eseguirsi sul confine di vie o spazi aperti al pubblico, il cantiere deve essere opportunamente recintato a meno che non si tratti di opere di minima entità da realizzarsi ai piani superiori di un fabbricato per le quali basta l'apposizione di opportuni segnali di avviso ai passanti.

Le porte che si praticano negli assiti e nelle recinzioni devono aprirsi verso l'interno e devono essere chiuse durante il periodo in cui non si lavora.

Gli angoli sporgenti degli assiti devono essere segnalati da una lampada a vetri rossi che deve restare accesa dal tramonto al sorgere del sole.

In caso di occupazione di suolo pubblico è fatto obbligo segnalare gli ingombri mediante l'apposizione di cartelli stradali secondo le norme e le modalità previste nel Codice della Strada.

Art. 35

Norme per la costruzione di ponteggi.

Nei lavori da eseguire ad un'altezza superiore ai due metri devono essere adottate, seguendo lo sviluppo dei lavori stessi, adeguate impalcature o ponteggi o opere provvisionali o comunque precauzioni atte ad eliminare i pericoli di caduta di persone e di cose.

Il montaggio e lo smontaggio dei ponteggi e delle opere provvisionali devono essere eseguiti sotto la diretta sorveglianza di un preposto ai lavori.

Sopra i ponti di servizio e sulle impalcature è vietato qualsiasi deposito, eccettuato quello temporaneo di materiali ed attrezzi necessari ai lavori.

I collegamenti delle impalcature, i correnti, i traversi, tavolati ed i parapetti devono essere realizzati secondo le disposizioni di cui agli art. 9 – 20 – 21 – 22 – 23 - 24 del D.P.R. 164/1956.

Quando l'esecuzione di ponteggi comporti l'occupazione temporanea di suolo pubblico, il costruttore deve prima ottenere permesso dal Responsabile del Servizio Tecnico presentando una domanda con l'indicazione della località, l'estensione e la durata presumibile dell'occupazione e procedendo al pagamento della relativa tassa di occupazione.

Qualora il tempo previsto per l'occupazione dovesse prolungarsi, il costruttore deve presentare in tempo utile una nuova domanda al Responsabile del Servizio Tecnico indicando la presumibile durata della ulteriore occupazione ed ottenere un nuovo permesso.

Se il ponteggio od il recinto venisse a racchiudere manufatti di interesse pubblico, si dovranno adottare le disposizioni del caso per garantire il pronto e libero accesso degli agenti e funzionari del Comune.

Nei casi in cui particolari esigenze non permettano l'impiego di ponti normali, possono essere consentiti ponti a sbalzo purchè la loro costruzione risponda a rigorosi criteri di cui all'art.25 del D.P.R. 164/1956.

Gli impalcati ed i ponti di servizio devono avere un sottoponte di sicurezza, costruito come il ponte, a distanza non superiore a 2,50 metri; la costruzione del sottoponte può essere omessa per i ponti sospesi, per i ponti a sbalzo e quando vengano eseguiti lavori di manutenzione e di riparazione di durata non superiore ai cinque giorni.

Per la realizzazione di ponteggi le cui strutture sono costituite totalmente o parzialmente da elementi metallici si fa riferimento alle norme di cui agli articoli dal 30 al 38 del predetto D.P.R. 164/1956.

In particolare nei cantieri in cui vengono utilizzati ponteggi metallici, deve essere tenuta ed esibita a richiesta degli ispettori del lavoro, copia rilasciata dal fabbricante dell'attestazione di conformità alla autorizzazione all'impiego rilasciata dal Ministero del Lavoro e previdenza sociale.

Particolari cautele devono essere seguite per l'esecuzione e l'utilizzo di ponti amovibili secondo i disposti degli articoli dal 39 al 49 D.P.R. 164/1956.

Art. 36

Cautele per le opere di demolizione.

I lavori di demolizione devono procedere con ogni cautela ed in ordine dall'alto verso il basso e devono essere condotti in maniera da non pregiudicare la stabilità delle strutture portanti o di collegamento e di quelle eventuali adiacenti ricorrendo se del caso al loro eventuale puntellamento.

I materiali di demolizione non devono essere gettati dall'alto ma trasportati o convogliati in appositi canali, il cui estremo inferiore non deve risultare ad un'altezza maggiore di due metri dal livello del piano di raccolta.

E' vietato tenere accumulato in qualsiasi luogo materiali provenienti da demolizioni quando possa esservi pericolo d'incendio ed è altresì vietato l'accumulo di materiali pesanti nei piani superiori di ogni edificio.

I materiali risultanti da opere di demolizione devono essere evacuati dal cantiere verso le pubbliche discariche nel più breve tempo possibile e con modalità tali da evitare qualunque molestia a terzi.

Il Responsabile del Servizio Tecnico potrà imporre a seconda dei casi speciali cautele da osservarsi nell'esecuzione delle opere di demolizione e nell'evacuazione dei materiali di risulta.

Art. 37

Macchine ed attrezzature del cantiere.

Per tutte le macchine da utilizzare per l'esecuzione dei lavori devono essere osservate precise norme di sicurezza a cominciare dalle operazioni di montaggio ed installazione nel cantiere.

In particolare per gli apparecchi di sollevamento e le gru vanno osservate oltre che le modalità dettate dal costruttore, le disposizioni di cui al D.M. 9 Agosto 1960 riguardante le prove di carico sulle gru prima dell'autorizzazione al loro impiego.

E' inoltre obbligatorio il collegamento a terra di tutte le strutture metalliche degli edifici, delle opere provvisoriale e delle apparecchiature situate all'aperto.

I cavi di alimentazione delle apparecchiature elettriche devono essere conformi alle norme C.E.I. in materia; in particolare la cassetta di custodia degli interruttori deve essere realizzata in modo impermeabile all'acqua, con materiali antincendio ed aerata per evitare i fenomeni di condensa dell'umidità atmosferica, deve essere chiusa a chiave, con cartello di segnalazione di pericolo e con una pedana in legno per l'addetto alla manovra.

Il cantiere dovrà inoltre essere dotato di tutte le attrezzature atte a garantire la rispondenza all'igiene sul lavoro ed in particolare devono essere impiantate, per tutta la durata della costruzione, sufficienti latrine provvisorie per gli addetti ai lavori.

Art. 38

Divieto di ingombrare gli spazi pubblici.

Sarà cura del costruttore provvedere a mantenere le vie e gli spazi pubblici adiacenti al cantiere, sgombri di materiali od altri oggetti attinenti alla costruzione.

Quando non esista cantiere di lavoro chiuso ed in caso di assoluta necessità, può essere consentito il deposito temporaneo di mezzi e materiali a condizione che lo stesso sia momentaneo e cessi nel minor tempo possibile e che non intralci la pubblica circolazione e lo scolo delle acque.

Se forze di causa maggiore impediscono la rimozione dei depositi e degli attrezzi prima della notte, si deve provvedere alla loro illuminazione in modo sufficiente e sicuro.

Cessato il motivo di occupazione temporanea di suolo pubblico, lo stesso deve essere lasciato in perfetto stato di pulizia e nelle condizioni precedenti all'occupazione.

Qualora si siano provocati danni al suolo stradale, l'Amministrazione Comunale provvederà a sua cura e a spese del titolare la concessione, al suo ripristino; la determinazione della spesa verrà fatta in base ad apposita tariffa stabilita dall'Ufficio Tecnico Comunale e dovrà essere rifusa all'Amministrazione Comunale entro quindici giorni dalla notifica di pagamento fatta al concessionario.

PARTE TERZA

PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I

DISTACCHI-DISTANZE-ALTEZZE-VOLUMI.

Art. 39

Distanze dai confini

Nei lotti inediticati o risultanti liberi a seguito di demolizione totale le distanze che i nuovi corpi di fabbrica devono tenere dai confini dei lotti limitrofi, in relazione alla situazione edificatoria in questi esistente, si stabilisce quanto segue:

- I° caso (lotto limitrofo inediticato).

E' sempre ammessa la costruzione lungo il confine con un lotto inediticato, mentre la costruzione in distacco, alla distanza di almeno 5 m, è possibile solo se il lotto inediticato adiacente ha una larghezza non inferiore a 14 m, misurati in senso ortogonale rispetto al confine medesimo.

In caso di larghezza inferiore a 14 m, è obbligatoria la costruzione in appoggio al confine, con la possibilità di costruire anche in distacco alla distanza di almeno 10 m dal confine medesimo.

Tale distanza può essere ridotta a 5 m con l'impegno a non aprire finestre sulla parete prospiciente il confine.

In questi casi l'impegno al rispetto delle distanze dal confine va riportato come condizione ineludibile nella concessione edilizia.

- II° caso (lotto limitrofo edificato).

Distinguiamo due situazioni:

a)- lotto limitrofo edificato a confine.

E' ammessa sia la costruzione in aderenza o lungo il confine del lotto adiacente edificato sia la costruzione in distacco, alla distanza minima di almeno 5 m e nel rispetto delle norme che regolano il distacco fra le pareti degli edifici.

b)- lotto limitrofo edificato in distacco dal confine.

E' obbligatoria la costruzione in distacco dal confine mantenendo dal confine medesimo la distanza minima di 5 m, a meno che l'edificazione del lotto limitrofo sia avvenuta con la condizione di cui al precedente I° caso.

Le disposizioni precedenti si applicano anche nei confronti dei corpi accessori e delle pertinenze, intendendosi per "costruzione" ogni opera che abbia carattere di permanenza e stabilità ancorché, manchi di una propria individuazione ed autonomia.

Agli effetti della valutazione delle distanze dai confini non vengono considerati solo gli elementi che hanno funzioni puramente ornamentali, le condutture ed i pali elettrici, i manufatti completamente interrati, i muri di contenimento e tutti gli oggetti che non superano la sporgenza di m 1,50.

Sono altresì escluse le tettoie "aperte" edificate a ridosso dei muri di confine per le quali è sufficiente una semplice autorizzazione (vedi art. 12).

Le norme del presente articolo si applicano alle zone omogenee "A" e "B", fatti salvi i casi di deroga di cui all'art. 41 del presente Regolamento ed eventuali accordi fra confinanti, che garantiscano comunque il rispetto del distacco minimo fra le pareti degli edifici, di cui all'art. seguente, anche con contributi diversi fra le parti.

Tali accordi devono essere stipulati con appositi atti registrati e trascritti, che costituiscano chiari vincoli per la successiva edificazione nei lotti interessati.

Art. 40

Distacchi tra le costruzioni.

Per gli interventi di nuova edificazione, anche nel caso di semplici ampliamenti, oltre alle norme di cui al precedente art.39, devono osservarsi le seguenti prescrizioni sulle distanze minime tra pareti di edifici che si fronteggiano almeno in parte:

a)- distacco minimo di 10 m, fra pareti di cui almeno una finestrata;

E' fatta salva la possibilità di conservare l'allineamento dei fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito.

b)- distacco minimo di 5 m, fra pareti non finestrate.

Per la definizione di "parete finestrata" si considerano solo le finestrate utilizzate ai fini del rispetto della norma che, per i vani residenziali, stabilisce la dimensione minima delle superfici delle finestrate in rapporto alla superficie dei vani stessi.

I distacchi di cui ai punti a) e b) si applicano anche fra pareti dello stesso edificio .

Il distacco di cui al punto a) può essere ridotto a soli 5 m nel caso di pareti della stessa unità immobiliare.

Trattandosi di norme di carattere igienico-sanitario, i distacchi di cui ai punti a) e b) non sono derogabili con accordi fra le parti, alle quali è solo consentito di ripartirsi in modo diseguale rispetto al confine fra i lotti.

Il distacco minimo fra le pareti delle costruzioni deve essere applicato anche quando il terreno interposto fra queste non appartenga ai relativi proprietari, ma sia loro comune o di proprietà di terzi.

Le disposizioni relative al distacco fra le pareti delle costruzioni non si applicano nel caso di pareti inclinate fra loro di un angolo superiore a 30°(trenta gradi sessagesimali).

Per angolature uguali o inferiori a 30°, ai fini del rispetto dei distacchi minimi, si considera la distanza intercorrente fra lo spigolo laterale della finestra più vicina e la parete prospiciente.

Le prescrizioni del presente articolo non si applicano quando gli edifici non sono almeno in parte contrapposti, intendendo che la contrapposizione deve interessare almeno 1/3 della superficie della parete minore fra le due contrapposte.

Per contrapposizioni di entità inferiore a quella su citata, è sufficiente che nelle porzioni contrapposte non esistano finestre.

Quando i prospetti che si fronteggiano sono composti da più pareti distinte fra loro, il distacco minimo deve essere verificato fra le pareti più vicine intendendo che, per individuare pareti distinte sullo stesso prospetto, è necessario che le pareti in questione risultino sfalsate tra loro di almeno 50 cm.

Deroghe ai distacchi tra costruzioni e dai confini

E' consentito derogare dall'applicazione delle norme di cui al precedente art. 40, nei seguenti casi:

- 1°- In zona "A", nei casi in cui un Piano Attuativo lo preveda ;*
- 2°- In zona "B", quando è opportuno mantenere l'allineamento ai fabbricati esistenti nei tratti di strada con tessuto urbano già definito o quando lo preveda un Piano Attuativo;*
- 3°- Nelle zone "A" e "B", quando è necessaria l'apertura di finestre nei vani privi di luci dirette al fine di migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati esistenti;*
- 4°- Nelle zone "A" e "B" , quando il rispetto delle norme sui distacchi tra pareti comporterebbe l'inedificabilità del lotto a causa di soluzioni tecniche non accettabili, fermo restando che per "inedificabilità" di un lotto non si intende la mancata saturazione di tutto il volume teoricamente disponibile ma l'impossibilità di realizzare almeno una unità immobiliare di forma e dimensioni compatibili con la destinazione urbanistica del lotto stesso.*
- 5°- In caso di riseghe e rientranze nel prospetto o di discontinuità di altezza nel profilo di un edificio, inseriti dal progettista allo scopo di migliorarne l'aspetto architettonico, a condizione che:
 - per le riseghe e le rientranze non si superi la profondità di 1,00 m;*
 - le discontinuità di altezza nei profili siano inferiori a 1,50 m.**
- 6°- Nelle sopraelevazioni e sempre nel rispetto delle disposizioni fissate dal Codice Civile, è consentito mantenere i fili fissi dei fabbricati esistenti.*

Anche nel caso di deroga deve essere comunque mantenuto tra le costruzioni il distacco minimo di 3 m fissato dall'art. n°873 del Codice Civile.

Art. 42

Fasce di arretramento

Per tutte le zone omogenee è obbligatorio il rispetto delle distanze minime dalle strade previste dal D.L. 30/04/92 n°285, modificato e corretto dal D.L. 10/10/93 n°360 , e relativo Regolamento di Attuazione (NUOVO CODICE DELLA STRADA).

In prossimità della linea ferroviaria vanno osservate le prescrizioni sulle distanze minime, secondo i disposti di cui al R.D. 9 Maggio 1912 n° 1447 e D.P.R. 11 Luglio 1980 n° 753.

Inoltre in tutte le zone omogenee, in vicinanza di canali di irrigazione e di altre opere idriche, è vietata l'edificazione nelle fasce di arretramento fissate dagli Enti proprietari, salvo espresse deroghe da parte dei medesimi.

ART. 43

Computo delle altezze e dei volumi.

Ai fini del calcolo dei volumi, la valutazione delle altezze si effettua secondo le indicazioni di cui all'art.4 commi 6 e 7 del Decreto R.A.S. n°2266/U del 20 Dicembre 1983. Per l'interpretazione delle varie casistiche che si possono presentare, si fa riferimento al paragrafo "e" della Circolare Assessore EE.LL, Finanze e Urbanistica n°2-A del 20 Marzo 1978 ed agli schemi allegati. Il calcolo del volume va effettuato moltiplicando le altezze (verificate in ogni risega del fabbricato) come sopra definite per le relative superfici di base.

Per superficie di base si intende la superficie determinata dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra delimitata dalle superfici esterne delle murature perimetrali (escluse le verande o balconi ,dei porticati e delle logge.

Oltre ai casi espressamente previsti nel Decreto R.A.S. n°2266/U del 20/12/1983, è consentito detrarre dal computo del volume:

- 1°- i passi carrabili interamente compresi nell'edificio di larghezza massima netta di m 3.00;
(I passi carrabili di larghezza superiore partecipano completamente al volume di verifica);*
- 2°- i piani "pilotis" adibiti a parcheggio di altezza non superiore ai 2,50 metri e con superficie chiusa non superiore al 25% della superficie del pilotis;*

- 3°- *le tettoie aperte di cui all'art.12 e i volumi tecnici (per volume tecnico si intendono oltre ai casi espressamente previsti anche i sottotetti non praticabili, se non per le mere manutenzioni ed ispezioni, aventi le seguenti caratteristiche:*
- *altezza massima alla linea di gronda del solaio inclinato m 0.20;*
 - *altezza massima del sottotetto m 2.00;*
 - *pendenze massime 30%.*
- 4°- *il vespaio, per la sola parte della dimensione minima richiesta per i vani residenziali (art. n. 45).*

Per quanto riguarda il controllo dell'altezza massima consentita, valgono le seguenti disposizioni:

- *se il terreno è pianeggiante, l'altezza va misurata a partire dal piano di campagna o dalla strada per gli edifici a filo strada (quota marciapiede o, in assenza, quota carreggiata) sino all'intradosso della copertura in corrispondenza della linea di gronda, intendendo per "linea di gronda" l'intersezione fra il muro perimetrale ed l'intradosso del solaio di copertura;*
- *se il terreno è comunque inclinato, l'altezza si calcola come media tra l'altezza dell'edificio a monte e a valle sempreché queste siano univocamente determinate.*
- *Se la pendenza del terreno non consente una determinazione univoca dei due valori, a monte e a valle, per ognuno di essi si assumono i valori medi misurati lungo il fronte dell'edificio a monte e a valle.*

TITOLO II
EDIFICI RESIDENZIALI.

Art. 44

Dimensione e dotazione minima degli alloggi.

Ai sensi dell'art.5 del D.M. 5 Luglio 1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie minima di 14 m², per i primi 4 abitanti, e di 10 m², per ciascuno dei successivi.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14 m².

L'alloggio tipo monocale deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a 28 m², se per una persona, e non inferiore a 38 m², se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno direttamente areata ed illuminata attrezzata con almeno un vaso, un bidet, una vasca da bagno o una doccia, ed un lavabo.

Art. 45

Caratteristiche dei locali di abitazione.

Tutti i locali adibiti ad abitazione devono avere una altezza netta interna non inferiore a 2,70 metri.

Per i vani accessori (corridoi, disimpegni, i bagni e servizi igienici ed i ripostigli interni all'alloggio), il limite di cui sopra può essere ridotto a 2,40 metri.

Nel caso di vani sottotetto con falde in vista si fa riferimento all'altezza media.

Il piano di calpestio dei vani a piano terra, se realizzato su vespaio, deve essere rialzato di almeno 30 cm dal piano di campagna o dalla strada; se realizzato su solaio, è sufficiente un rialzo di 5 cm.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima pari a 9 m² se per una persona, e di 14 m² se per due persone, mentre il vano cucina deve avere una superficie non inferiore a 7 m². Per i suddetti vani il lato minimo non può essere inferiore a due metri lineari, mentre per i bagni e servizi igienici tale limite può essere ridotto a 1,50 metri.

I disimpegni degli alloggi devono avere larghezza non inferiore a 1,00 m, salvo il caso di applicazione della legge n° 13/89.

In alternativa al vano cucina, negli alloggi, può essere previsto un posto cottura annesso al soggiorno, ampiamente comunicante con quest' ultimo e dotato di aspirazione forzata sulle apparecchiature di cottura. La comunicazione tra il posto cottura e l'ambiente adiacente deve essere garantita da un'apertura di larghezza superiore al 60% della larghezza totale del lato in comune, salvo che la separazione tra i due vani non sia realizzata con muratura di altezza non superiore a 1 m.

Art. 46

Aerazione ed illuminazione dei locali.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso

Per ciascun locale d'abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore di luce diurna medio non inferiore al 2%, e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore ad 1/8 della superficie del pavimento.

La funzionalità delle finestre deve essere assicurata dal contatto diretto con l'ambiente esterno.

Pertanto lo spigolo più lontano di una finestra non può distare più di 2,50 m dallo spazio "aperto", privo di pensiline, tettoie o altri oggetti che limitino la luminosità della finestra stessa.

Quando anche rispettando la superficie minima finestrata, le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che non consentano di fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Le stanze da bagno ed i servizi igienici in genere, devono essere forniti di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotati di aspirazione meccanica capace di assicurare un ricambio d'aria pari a 15 volte il volume del vano. In questo caso è proibita in questi vani l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

ART. 47

Servizi igienici degli alloggi.

I servizi igienici degli alloggi devono avere le pareti in vista rivestite di elementi in materiale ceramico, od equivalente, tali da garantire una buona protezione all'umidità ed ai vapori, estesi almeno per un'altezza di 1,80 metri.

La parte restante delle pareti, se non rivestite, ed il soffitto andrà preferibilmente trattata con intonaco al civile in malta cementizia tirata al frattazzo o con lavorazioni equivalenti che garantiscano in ogni caso la traspirabilità delle murature.

L'aerazione dei servizi igienici può essere diretta o forzata.

Nel caso di aerazione diretta, questa deve garantita da finestre con superficie di almeno 0,50 m².

ART. 48

Seminterrati, sotterranei, cantine e soffitte

I locali ubicati tutto od in parte ad un livello inferiore al piano terreno dell'edificio non possono essere destinati all'uso residenziale.

Le destinazioni diverse da quella residenziale sono sempre consentite a condizione che, nei vari casi, sia comunque garantita per i vani l'igienicità e la salubrità attraverso aperture di aerazione verso l'esterno o dirette o indirette (bocche di lupo) ed opportuno isolamento impermeabile alle infiltrazioni d'acqua.

I locali realizzati in sottotetto possono essere destinati anche ad uso abitativo qualora la loro altezza media netta sia pari ad almeno m 2,70, riducibili a m 2,40 per i vani accessori e i disimpegno.

Art. 49

Formazione di patii e corti e chiostrina

Sono ammessi i cortili e la formazione di patii o corti a schema chiuso od aperte su un lato.

Nel primo caso la superficie dei patii non dovrà essere minore di 1/6 della somma delle superfici perimetrali misurate dal pavimento del patio sino al limite del canale di gronda o del limite delle pareti.

La dimensione del lato minimo delle corti e dei patii non può essere inferiore ai 4,00 metri.

Nel caso di patio chiuso su tutti i lati, la dimensione minima sarà pari a 5,00 metri.

E' ammessa altresì la costruzione di chiostrine, queste serviranno esclusivamente allo scopo di dare aria e luce a:

- vani scala,*
- bagni,*
- corridoi,*
- ripostigli*

escluse ogni altra destinazione degli ambienti.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a 1/15 della somma delle superfici dei muri che la delimitano e la distanza normale, misurate tra l'asse della finestrata ed il muro opposto, non dovrà essere minore dei metri tre.

Le chiostrine devono essere aperte in alto, devono essere pavimentate e facilmente accessibili.

TITOLO III

EDIFICI NON RESIDENZIALI E SPECIALI.

Art. 50

Locali ad uso commerciale e laboratori artigianali

I locali ad uso commerciale possono essere ubicati anche in zona a destinazione residenziale e non possono trovarsi al di sotto del Piano di calpestio.

I locali artigianali sono ugualmente ammessi nelle zone residenziali con esclusione di quelli ove si svolgono attività incompatibili con la residenza.

Tutti i locali di cui sopra devono avere un'altezza minima di m 3,00, essere dotati di attrezzature ed impianti atti a garantire il rispetto delle norme igienico sanitarie e di sicurezza specifiche vigenti.

In particolare devono essere facilmente accessibili anche ai minorati fisici ed essere dotati di servizio igienico, sdoppiato per i due sessi, nel caso di un numero di addetti superiore alle venti unità

Art. 51

Depositi e magazzini.

I depositi ed i locali di magazzino, annessi ad edifici di destinazione diversa dalla residenziale, devono essere dimensionati in funzione delle specifiche esigenze ed usi a cui verranno adibiti ed all'osservanza di tutte le norme in materia di sicurezza statica, igienicità e funzionalità dei locali, antincendio, facilità di carico e scarico delle merci senza intralci alle pubbliche vie.

I locali di cui sopra, possono essere realizzati fuori od entro terra, in parte od interamente, ma la loro edificazione è vietata all'interno del perimetro urbano, qualora siano de-

stinati al deposito o stoccaggio, momentaneo o permanente di materiali pericolosi per la pubblica incolumità.

Art. 52

Locali per la direzionalità

Si intendono i locali destinati ad uffici, studi professionali, ambulatori, banche e simili.

Non sono previste norme specifiche per quanto riguarda le altezze, né le dimensioni dei vani, salvo, nelle abitazioni di supporto alla direzionalità per le quali valgono le disposizioni per gli alloggi di cui all'art. 46 e seguenti del presente R.E..

In ogni caso a seconda della destinazione specifica, devono essere garantite tutte le condizioni igienico-sanitarie e di sicurezza che consentono il normale svolgimento dell'attività lavorativa.

Dovrà altresì essere garantita la dotazione di spazi ad uso pubblico e per parcheggio prevista dall'art. 8 del Decreto R.A.S. n° 2266/U del 20 Dicembre 1983 e successive modificazioni e integrazioni, salvo che l'insediamento non ricada in zona omogenea "A".

Art. 53

Alberghi

La realizzazione degli alberghi, strutture ricettive di interesse collettivo, è subordinata al rispetto delle disposizioni legislative nazionali e regionali vigenti in materia.

Le eventuali deroghe sono ammesse nei limiti di cui al D.P.R. 380/2001, richiamata dall'art. 2 del presente Regolamento.

Art. 54

Edifici industriali.

Tutti gli edifici industriali devono essere realizzati nelle zone appositamente classificate dal P.U.C. come zone "D", "D", "D1" e D** .*

La loro edificazione è subordinata al rispetto delle specifiche previsioni dello strumento attuativo adottato per le zone in questione, oltre che alle indicazioni legislative nazionali o regionali riguardo al tipo di intervento.

TITOLO IV

EDIFICI RURALI

ART. 55

Definizione.

Per edifici rurali si intendono tutti i fabbricati da realizzare in zone classificate "E" dal P.U.C. funzionali alla conduzione dei fondi agricoli.

In essi vengono compresi oltre che gli edifici per collocamento di strutture produttive, stalle e ricoveri animali, depositi, capannoni per ricovero attrezzi e macchinari, serre ecc., anche gli edifici di uso abitativo per la residenza del proprietario o del conduttore del fondo o per servizi di vigilanza dello stesso.

Art. 56

Locali di abitazione nelle case rurali

I locali da destinare ad uso residenziale negli interventi rurali, siano essi semplici vani "appoggio" o veri e propri alloggi, dovranno essere dimensionati e realizzati in base ai criteri progettuali di cui agli articoli 44 e seguenti del presente Regolamento Edilizio.

Tali locali non dovranno inoltre essere in alcun modo direttamente comunicanti con i vani destinati all'attività agricola (depositi, magazzini, laboratori, ecc.)

I fabbricati dovranno essere ubicati a distanza non inferiore a dieci metri da quelli destinati al ricovero degli animali.

In particolare per lo smaltimento delle acque reflue, qualora non sia possibile il collegamento alla rete urbana, si prescrive che debbano confluire in apposita fossa settica interrata, del tipo non perdente, dimensionata in modo da permettere il contenimento di quantitativi volumetrici proporzionati in funzione del carico abitativo previsto.

Tutte le case rurali devono essere dotate di linea di acqua per gli usi igienici sanitari e per il suo utilizzo ai fini potabili.

Qualora non sia possibile il collegamento alla linea idrica pubblica è consentita, previa richiesta di apposita autorizzazione al Responsabile del Servizio Tecnico e preventivo nulla osta del competente Assessorato Regionale, l'apertura di pozzi per approvvigionamento idrico.

Le caratteristiche delle tubazioni di pescaggio e derivazione dal pozzo alle singole utenze saranno fissate dall'Ufficio Tecnico Comunale ed espressamente indicate nell'atto autorizzativo.

Sarà cura e responsabilità del richiedente accertare il grado di igienicità e purezza dell'acqua estratta per il suo utilizzo per uso potabile.

Art. 57

Edifici per il ricovero degli animali.

I locali da adibire al ricovero degli animali dovranno essere dotati di concimaia realizzata con materiali tali da evitare disperdimenti di liquami.

Per le caratteristiche e le dimensioni della concimaia valgono le disposizioni in materia fissate dalla normativa regionale e nazionale, tenuto conto della natura dei terreni, del tipo degli animali, del tempo di ricovero e delle caratteristiche e natura dell'azienda interessata.

Sono esonerati dalla costruzione della concimaia i ricoveri per il bestiame allevato allo stato brado o semibrado.

Tutti gli edifici inoltre dovranno essere realizzati secondo le norme ed i regolamenti previsti in materia a seconda della utilizzazione prevista, garantendo in ogni caso le massime condizioni di igienicità, staticità e funzionalità.

Il pavimento deve essere costruito in materiale impermeabile e munito dei necessari scoli da immettere in pozzetti impermeabili sifonati.

Le pareti devono essere intonacate con cemento o rivestite con materiale impermeabile per garantire una facile pulizia.

Art. 58

Serre di coltura

L'edificazione in zona agricola di serre destinate alla coltura è soggetta all'obbligo di presentazione di relativo progetto ed al successivo rilascio di autorizzazione gratuita da parte del Responsabile del Servizio Tecnico.

TITOLO V
SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

Art. 59

Prescrizioni antincendio

Gli edifici o parte di essi che, in relazione alla loro destinazione, sono da assoggettare a norma di legge a particolari garanzie contro il rischio di incendi, devono ottenere preventivo rilascio del Certificato Prevenzione Incendi (C.P.I.) da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

In particolare devono osservarsi le seguenti disposizioni in materia:

- CMI n°91 del 14 Settembre 1961 (Norme di sicurezza per la protezione contro il fuoco dei fabbricati in acciaio destinati ad uso civile);*
- L. 6 Dicembre 1971 n°1093 (Norme per la sicurezza dell'impiego del gas combustibile);*
- CMI del 15 Ottobre 1975 (Condizioni di sicurezza contro i rischi di incendio e di panico per la realizzazione di scale a prova di fumo di tipo interno, in applicazione della legge n°166 del 27/5/1975 e del D.M. 5/7/1975 del Ministero della Sanità;*
- DMI del 20 Novembre 1981 (Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio delle autorimesse e simili);*
- DMI del 16 Febbraio 1982 (Modificazioni del DM del 27/9/1965 concernente la determinazione delle attività soggette alle visite di prevenzione incendi);*
- D.P.R. del 29 Luglio 1982 relativo agli adempimenti di enti e privati ed alle procedure di prevenzione incendi;*
- D.M. del 30 Novembre 1983 (termini, definizioni generali e simboli grafici di prevenzione incendi);*
- D.M. del 26 Giugno 1984 (classificazione dei materiali per la reazione al fuoco);*

- Legge n°818 del 7 Dicembre 1984 (Nulla-osta provvisorio per le attività soggette ai controlli di prevenzione incendi, modifica degli art.2 e 3 della legge n°66 del 4 Marzo 1982 e norme integrative dell'ordinamento del Corpo nazionale dei Vigili del Fuoco);
- D.M. del 8 Marzo 1985 (Direttive sulle misure più urgenti ed essenziali di prevenzione incendi ai fini del rilascio del nullaosta provvisorio);
- - D.M. del 25 Marzo 1985 (procedure e requisiti per l'autorizzazione e l'iscrizione dei professionisti negli elenchi del Ministero dell'Interno);
- DMI del 1 Febbraio 1986 (Norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili);
- DMI del 16 Maggio 1987 n°245;
- L. 5 marzo 1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione (G.U.n 39 del 17 Febbraio 1992) in materia di sicurezza degli impianti.

Tutti gli elaborati di progetto prodotti dal richiedente devono essere firmati da professionista iscritto all'albo nei limiti di competenza di legge.

Art. 60

Prescrizioni sulla sicurezza statica.

Tutti gli edifici e le opere da realizzare a qualunque uso destinati, e con qualunque struttura portante prevista, devono garantire condizioni di sicurezza statica tale da salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

In particolare tutte le opere dovranno essere realizzate sulla base di un progetto esecutivo redatto da un tecnico abilitato nei limiti delle rispettive competenze.

E' esclusa la realizzazione di opere basate sull'uso preminente del cemento armato o dell'acciaio su progetti redatti da tecnici diplomati e la loro Direzione dei Lavori anche se sulla base di progetti esecutivi redatti da tecnici laureati abilitati a norma di legge.

Le medesime disposizioni si applicano anche nel caso di interventi su edifici esistenti per opere di rafforzamento e di riparazioni che prevedano l'uso preminente dei suddetti materiali.

Tutti i progetti esecutivi dovranno essere redatti in base alla normativa vigente in materia ed in particolare:

- *D.M. 30 Ottobre 1912 (Norme e condizioni per l'accettazione dei legnami);*
- *L. 5 Novembre 1971 n. 1086 (Norme per la disciplina delle opere in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica);*
- *D.M. LL.PP. 12 Febbraio 1982 (Aggiornamento delle norme tecniche relative ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni e dei carichi e sovraccarichi);*
- *Circ. LL.PP. 24 Maggio 1982 n. 22631 (Istruzioni relative ai carichi, sovraccarichi ed ai criteri generali per la verifica di sicurezza delle costruzioni);*
- *D.M. 27 Luglio 1985 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche);*
- *D.M. 20 Novembre 1987 (Norme tecniche per la progettazione, esecuzione e collaudo degli edifici in muratura e per il loro consolidamento);*
- *D.M. 11 Marzo 1988 (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione);*
- *D.M. LL.PP. 4 Maggio 1990 (Aggiornamento delle norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo dei ponti stradali);*
- *D.M.LL.PP. 14 Febbraio 1992 (Norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche in G.U. n°65 del 18 Marzo 1992).*

Art. 61

Impianti di riscaldamento.

Negli edifici a qualunque uso destinati, di nuova edificazione o esistenti, qualora sia prevista l'installazione di un gruppo termico e di un deposito di combustibile, a seconda del tipo e grado di pericolosità dello stesso e della potenzialità della caldaia, sono necessarie particolari modalità esecutive prescritte dalle Leggi in materia, il cui accertamento è demandato al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco nei casi previsti.

Il progetto di impianti di riscaldamento deve essere eseguito sulla base della normativa vigente in materia ed in particolare:

- *L.13 Luglio 1966 n°615 (Provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico);*
- *D.M. 23 Novembre 1967;*
- *D.P.R. 22 Dicembre 1970 n°1391 (Regolamento per l'esecuzione della L. 615, limitatamente al settore degli impianti termici);*
- *D.M. 11 Gennaio 1971;*
- *D.M. 1 Dicembre 1975 (Norme di sicurezza per impianti termici);*
- *D.P.R. 28 Giugno 1977 n°1052 (Regolamento di esecuzione alla L. 30 Aprile 1976 n°373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici);*
- *L. 23 Dicembre 1981 n°775 (Disposizioni per l'esercizio degli impianti di riscaldamento con rinvio alle norme del D.L.17 Marzo 1980 n°68 convertito nella L.16 Maggio 1980 n°178),*
- *L. 5 Marzo 1990 n°46 (Norme in materia di sicurezza degli impianti);*
- *D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 (Regolamento di attuazione della L. 5 Marzo 1990 n°46 in materia di sicurezza degli impianti);*
- *L. 30 Dicembre 1991 n°428 (Istituzione di elenchi di professionisti abilitati all'effettuazione di servizi di omologazione e di verifiche periodiche, ai fini di sicurezza, di apparecchi, macchine, impianti ed attrezzature);*
- *L. 9 Gennaio 1991 n°10 (Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia);*
- *D.M.I. 7 Settembre 1992 n°449 (Regolamento recante norme sui dispositivi di sicurezza termici).*

Art. 62

Elementi in oggetto.

Tutti gli elementi in oggetto dal fabbricato, a qualunque uso destinato, sporgenti su area pubblica devono essere contenuti in una profondità non superiore ai 30 centimetri ed impostati

ad una altezza non inferiore ai 3,30 m, misurata dall'intradosso dell'oggetto al suolo sottostante.

La norma di cui sopra si riferisce in particolare alle fasce marcapiano, alle sporgenze di insegne pubblicitarie, ad elementi decorativi di arredo delle facciate quali fioriere e simili, alle strutture di fissaggio di tendaggi esterni ed alle parti sporgenti di balconi e terrazze.

Nel caso di sporgenze superiori ai 30 centimetri e comunque non superiori a 1,00 m si applica identica disposizione solo in presenza di marciapiede su strade di larghezza non inferiore a 8,00 m e a condizione che l'oggetto sia di sporgenza inferiore alla larghezza dello stesso marciapiede mentre, in tutti gli altri casi, si prescrive una altezza di imposta non inferiore ai 4,50 m, misurata con le modalità di cui sopra.

Per quanto riguarda le sporgenze di vetrine, bacheche e simili, è consentito lo sbordo sulla via pubblica per una profondità non superiore ai 20 centimetri dal muro di pertinenza.

Art. 63

Serramenti.

E' fatto divieto di aprire serramenti verso l'esterno su aree di pubblico passaggio.

Qualora esigenze costruttive impongano la realizzazione di serramenti verso la pubblica via, questi dovranno essere impostati ad un'altezza di almeno 2,50 metri dal marciapiede o in assenza di questo, per un'altezza di almeno quattro metri e cinquanta dalla sede veicolare.

Nel caso non sia possibile rispettare i limiti di cui sopra, gli infissi di locali al piano terreno, che si affacciano direttamente su fronte pubblico, devono essere del tipo scorrevole in orizzontale o in verticale.

TITOLO VI
ESTETICA DEGLI EDIFICI

Art. 64

Opere in zone di particolare interesse.

Nelle zone classificate "G" dal P.U.C. dovrà essere particolarmente curato l'armonioso inserimento degli edifici ed in generale di tutte le infrastrutture previste nel contesto ambientale circostante secondo le precise modalità che saranno stabilite dai relativi Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata.

Le medesime disposizioni valgono per gli edifici e tutti gli interventi ricadenti in zona classificata "A" e anche se da attuare su porzioni di comparto, la soluzione finale dovrà essere presentata nella sua interezza in modo da definire il risultato finale nel complesso delle unità immobiliari su cui si dovrà intervenire.

Art. 65

Decoro degli edifici

Tutti gli edifici sia pubblici che privati, dovranno essere progettati e realizzati secondo criteri di funzionalità e di compiutezza architettonica in particolare per quanto riguarda il decoro delle facciate e le soluzioni adottate per le opere con esse attinenti, quali infissi, parapetti, cornicioni, coperture, ecc., sia per la scelta dei materiali che per la loro durata nel tempo.

In particolare, salvo eccezionali esigenze che dovranno essere motivate dal concessionario, le canalizzazioni riguardanti impianti di ogni natura, dovranno essere opportunamente incassate nelle murature.

Ogni proprietario ha l'obbligo inoltre di garantire il decoro e la manutenzione dell'edificio in relazione alla sua buona conservazione nel tempo in tutte le sue parti componenti.

Il Responsabile del Servizio Tecnico, può intimare, ai proprietari che non ottemperino alle disposizioni del presente articolo, di eseguire i lavori necessari per il rispetto del decoro degli edifici, entro un termine non superiore ai novanta giorni, trascorsi i quali i lavori verranno eseguiti d'ufficio con il recupero delle spese da parte della Pubblica Amministrazione secondo le disposizioni vigenti in materia.

Art. 66

Intonacatura e tinteggiatura degli edifici.

Tutte le costruzioni a qualunque uso destinate dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori e finiture intonate con l'ambiente circostante.

Fanno eccezione gli interventi da realizzare con elementi che possono essere lasciati tipo "faccia a vista", quali le pietre naturali o i mattoni da paramento, o altre particolari soluzioni che andranno definite all'atto della presentazione dei progetti.

Art. 67

Pitture figurative sulle facciate

E' consentita l'esecuzione di pitture figurative sulle facciate degli edifici a condizione che ben si armonizzino con l'insieme dell'intervento e con l'ambiente circostante, e se non richieste all'atto della concessione, da assoggettare ad apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico .

In questo caso la richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da chiare fotografie attestanti lo stato dei luoghi su cui intervenire e da una precisa documentazione attestante le forme, le dimensioni e i colori da utilizzare.

Art. 68

Iscrizioni – insegne - stemmi e vetrine.

L'installazione di insegne, iscrizioni, cartelli e segnali pubblicitari riferitesi a prodotti o qualità commerciali e/o professionali sono soggette a preventiva autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

Le vetrine di edifici ad uso commerciale, direzionale e/o professionale devono essere progettate e realizzate in modo da garantire massime condizioni di sicurezza, decoro delle facciate ed in modo tale che le scritte o inserzioni varie occupino spazi prestabiliti.

Sono vietate le installazioni di messaggi ed insegne pubblicitarie di qualunque natura e tipo al di fuori degli spazi allo scopo appositamente fissati dal Comune.

Art. 69

Recinzioni.

All'interno dei lotti urbanistici è vietata la realizzazione di recinzioni di qualsiasi natura (ad eccezione dell' utilizzo di elementi arborei).

Le recinzioni a confine di proprietà private dovranno essere realizzate ed improntate alla massima semplicità evitando soluzioni in contrasto con l'edificio cui competono o utilizzando materiali e forme espressive avulse dal contesto locale.

Ad eccezione della Zona A e B (nelle quali è ammessa la realizzazione di recinzioni cieche e non a giorno al fine di inserire tali opere in maniera armonica con strutture tradizionali esistenti quali Portali tipici ecc.) e salvo eventuali particolari disposizioni contenute nei Piani Attuativi, le recinzioni sul fronte strada devono essere a giorno di altezza massima pari a 2,20 metri lineari dal piano di sistemazione. Le recinzioni di confine fra i lotti non possono superare l'altezza massima di 3 m.*

Per le recinzioni sul fronte strada si applicano le disposizioni in merito alle fasce di rispetto previste nei D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

Le parti in muratura delle recinzioni a giorno, di altezza non superiore a m 1, dovranno essere intonacate e tinteggiate con colori che si armonizzino col resto dell'edificio o in pietra naturale o in materiali a "vista". La parte sovrastante la muratura potrà essere realizzata con elementi metallici, con decori sobri e legati alla tradizione locale.

E' consentito l'utilizzo di elementi arborei ed essenze vegetali ornamentali, sempre nel rispetto dell'altezza massima sopra definita e che non sbordino sui fronti pubblici o privati o creino intralcio o impedimenti alla visibilità stradale.

Qualora lo schema della recinzione non venga presentato unitamente al progetto dell'immobile cui si riferisce, la sua realizzazione è subordinata al rilascio di apposita autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico.

I passi carrabili inseriti sulle recinzioni saranno soggetti ad apposita autorizzazione ed al pagamento della tassa per essi prevista dal Comune.

I cancelli a protezione del passo carrabile dovranno essere di altezza massima pari al resto della recinzione.

Qualora siano previsti sistemi motorizzati per il loro funzionamento, questi devono essere dotati di tutti gli accorgimenti per garantire la pubblica e privata incolumità.

In ogni caso i passi carrabili dovranno essere realizzati secondo le disposizioni di cui al D.L. 30/04/92, n°285 e 10/10/93, n°360 (NUOVO CODICE DELLA STRADA) e relativo Regolamento di Attuazione.

TITOLO VII

ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE.

Art. 70

Definizione

Sono considerate barriere architettoniche gli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria, temporanea o permanente, a muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici.

Sono costituiti essenzialmente da elementi altimetrici situati lungo i percorsi (gradini, dislivelli, scale ecc.), ovvero da esiguità di passaggi e da ristrettezze di ambienti (strettezze, cabine ascensori, servizi igienici, porte, ecc.).

Al fine dell'eliminazione delle barriere architettoniche è obbligatorio fare riferimento ai seguenti provvedimenti di Legge per gli edifici di nuova costruzione:

- L. 30 Marzo 1971 n°118 (artt. 27 e 28);
- D.M. 18 Dicembre 1975;
- D.P.R. 27 Aprile 1978 n°384 (artt. 1 e 2);
- L. 9 Gennaio 1989 n°13 (artt. 1-12);
- L. 27 Febbraio 1989 n°62;
- D.M. 14 Giugno 1989 n°236 (artt. 1-7, 10-12);
- Circ. 22 Giugno 1989 n°1669/UL punti 1-4;
- L.R. 30 Agosto 1991 n°32;
- L. 5 Febbraio 1992 n°104.

Nel caso di edifici pubblici o ad uso pubblico, tali norme vanno applicate anche in caso di interventi di ristrutturazione.

Art. 71

Progettazione

Nei casi in cui le disposizioni di legge prevedono che sia garantita l'accessibilità e la visitabilità, il progetto dell'edificio deve riguardare anche tutte le opere necessarie.

Nel caso sia richiesta la sola adattabilità, essa deve essere dimostrata allegando al progetto dell'edificio una relazione con elaborati grafici che illustri come attraverso opere non complesse l'edificio possa essere trasformato in modo da perseguire l'abbattimento delle barriere architettoniche.

PARTE QUARTA

NORME TECNOLOGICHE

TITOLO I

REQUISITI DELLE COSTRUZIONI.

Art. 72

Impianti.

Le presenti disposizioni si riferiscono all'obbligo dell'osservanza di tutte le norme in materia per l'esecuzione e la realizzazione a regola d'arte di tutti gli impianti connessi con la funzionalità e la destinazione del fabbricato cui sono destinati ed in particolare riguardano:

- 1. gli impianti di produzione, trasporto, distribuzione di energia elettrica sia interni che esterni ai fabbricati;*
- 2. gli impianti radiotelevisivi ed elettronici, le antenne e gli impianti di protezione antifulmine;*
- 3. gli impianti di riscaldamento e di climatizzazione;*
- 4. gli impianti idrosanitari;*
- 5. gli impianti per l'utilizzazione ed il trasporto di gas allo stato liquido od aeriforme;*
- 6. gli impianti ascensore, montacarichi, scale mobili e simili;*
- 7. gli impianti di protezione antincendio.*

Relativamente agli impianti di cui sopra vanno seguite le disposizioni contenute di cui alla L. 5 Marzo 1990 n° 46 ed il relativo Regolamento di Attuazione di cui al D.P.R. 6 Dicembre 1991 n°447 e L.R. 25 Maggio 1989 n°17 e relativo regolamento di attuazione.

In particolare il rilascio del certificato di agibilità sarà subordinato al deposito della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto ai sensi dell'Art.11 L.5 Marzo 1990 n°46 e relativo Regolamento di Attuazione.

Art. 73

Requisiti termici ed igrometrici

Tutte le costruzioni devono essere realizzate in modo da garantire ottimali condizioni di temperatura interna ed evitando che sulle murature perimetrali si verifichino fenomeni di condensa.

In particolare per gli immobili dotati di impianto di riscaldamento con fonti fisse, la temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18 ed i 20 gradi centigradi massimi e dovranno essere rispettate tutte le disposizioni contenute nella L. 9 Gennaio 1991 n°10 (G.U. del 16/01/1991 n.13) "Norme per l'attuazione del piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia".

Art. 74

Requisiti acustici.

Tutti gli edifici, fatte salve specifiche norme in funzione di particolari destinazioni, devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti.

In particolare dovranno essere rispettati i limiti massimi di accettabilità delle emissioni sonore nell'ambiente esterno ed abitativo di cui al D.M. 1 Marzo 1991.

In particolare il "livello continuo equivalente di pressione sonora ponderato" deve essere contenuto nei limiti previsti dalla tabella n°1 allegata al D.M. 1 Marzo 1991 per le singole zone.

Art. 75

Requisiti sull'impermeabilità

Le costruzioni destinate all'abitazione, al lavoro ed all'attività produttiva devono essere preservate dall'umidità .

Tutte le murature degli edifici devono essere impermeabilizzate contro l'umidità ascendente.

Le coperture devono essere impermeabilizzate contro le precipitazioni atmosferiche garantendo anche in quelle piane una pendenza minima per consentire il pronto scarico delle acque piovane con bocchettoni collegati a gronde e pluviali.

Le impermeabilizzazioni devono essere realizzate secondo le tecniche moderne e con i materiali più idonei.

Art. 76

Requisiti sulla durevolezza.

Tutti gli edifici, qualunque sia la loro destinazione, devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la durata nel tempo ed interventi di manutenzione di entità limitata. In ogni caso è fatto obbligo ai proprietari intervenire sollecitamente nelle parti dell'edificio che manifestino fenomeni di cedimento o di degrado.

TITOLO II

REQUISITI SPECIFICI DEGLI IMPIANTI.

Art. 77

Forni, focolai, camini, condotti, canne fumarie.

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità o di agibilità ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzati di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli, nonchè le stufe, cucine, focolai e camini, debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o terrazza; la fuoriuscita di fumi deve verificarsi a non meno di dieci metri da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non integrate con una soddisfacente soluzione architettonica.

I camini degli impianti artigianali od industriali debbono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficio A.S.L. territorialmente competente, idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

In ogni caso dovrà essere previsto quanto prescritto dalla Legge n° 615/66 (provvedimenti contro l'inquinamento atmosferico).

Art 78

Acqua potabile

Ogni edificio destinato alla presenza di persone, deve essere rifornito di acqua potabile in quantità proporzionale all'uso ed al numero di persone previste.

L'acqua potabile deve essere prelevata dalla rete idrica o provvista privatamente attingendo da pozzi; in quest'ultimo caso l'acqua attinta deve essere dichiarata potabile dall'Ufficio dell'A.S.L. territorialmente competente.

Nel caso in cui siano previsti serbatoi di riserva idrica, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre un limite massimo di capacità.

E' vietato attingere direttamente dalla rete pubblica mediante pompe senza l'interposizione di un apposito serbatoio.

In ogni caso i pozzi, vasche, cisterne per acqua potabile devono corrispondere ai requisiti igienico- sanitari ed alle norme tecniche fissate dalle leggi vigenti in materia.

Art. 79

Impianti igienici interni.

Le reti fognarie private interne agli edifici ed ai lotti, devono essere realizzate con materiali impermeabili, isolati dai muri, ben giuntati tra loro, di conveniente diametro ed opportuna pendenza.

Il collegamento alla rete pubblica deve avvenire tramite braga ed interposizione di un pozzetto sifonato di idonea capacità.

Dove non sia possibile il raccordo alla fognatura comunale è obbligatoria la raccolta dei liquami in fosse settiche di depurazione non perdenti, costruite con le modalità fissate dall'A.S.L. competente per territorio.

E' fatto obbligo il periodico svuotamento delle succitate fosse ed il recapito dei reflui nelle zone autorizzate.

E' vietato convogliare nella rete fognaria le acque provenienti dai pluviali delle coperture.

Art. 80

Deflusso delle acque meteoriche.

I fabbricati confinanti con suolo pubblico devono essere dotati di canali di gronda e pluviali da raccordare mediante sifone ispezionabile alla linea pubblica, ove esistente, di smaltimento acque bianche.

Qualora la linea pubblica non esista è ammesso che i pluviali sbocchino direttamente sul piano stradale.

La parte terminale del pluviale, per un tratto di 2,00 metri, deve essere incassata nella muratura o realizzata con tubazione in lamiera od altro materiale di idonea consistenza.