

ART. 64 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti. I locali si classificano come segue:

- 1) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili adibiti alla permanenza di persone);
- 2) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestre, ambienti di servizio in genere);
- 3) locali accessori esterni all'unità abitativa e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, soffitte non abitabili, locali macchine, ascensore, locali, caldaie, lavanderie comuni, e altri locali a stretto servizio delle residenze, androni, vani scala, ecc.);
- 4) ambienti per attività turistica commerciale e direzionale (negozi di vendita ed ambienti di esposizione, sale di riunione, palestre, ristoranti, bar e sale di ritrovo, officine e laboratori artigianali, magazzini, depositi ed archivi, uffici, studi professionali, laboratori tecnici, e i loro locali accessori e relative pertinenze)

ART. 65 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI

Edifici scolastici, alberghi, edifici collettivi, teatri, cinematografi, collegi, case di cura, fabbricati ad uso industriale e commerciale, autorimesse ed officine, macelli e mattatoi, magazzini e depositi merci, impianti sportive ecc. sottostanno oltre che alle norme previste dal presente Regolamento a quelle previste da particolari normative o leggi vigenti.

Tali normative o dispositivi legislativi prevalgono, qualora in contrasto, sulle norme contenute nel presente Regolamento.

Le costruzioni dovranno rispettare le norme dettate dalla L.R. n.32 del 30.8.1991 per l'abolizione delle barriere architettoniche.

ART. 66 - PIANI INTERRATI

Sono considerati piani interrati quelli risultanti, a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostante al fabbricato non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini o ad autorimesse. Per i locali da adibire ad autorimessa e/o ad impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti.

Possono essere adibiti a lavanderie, cantine, posto macchina (con esclusione delle motorizzazioni alimentate a gas), posto che di pertinenza alla residenza. L'altezza minima dei piani interrati non potrà essere inferiore a m.2,40 e qualora comporti la permanenza diurna di persone, anche se addette ai servizi, l'altezza minima non dovrà essere inferiore a m.3,00.

E' vietato posizionare, nei piani interrati, apparecchi funzionanti a gas GPL (stufe, cucine, scaldacqua, ecc.) D.M. del 23/11/1972; C.M. n.412 del 6.02.75; C.M. n. 10411 del 18.6.90;

Il deflusso delle acque di scarico del fabbricato, qualora non avvenga a quota inferiore a quello dei piani interrati, dovrà essere risolto, a cura e spese del proprietario, mediante l'installazione di un idoneo sistema di sollevamento delle acque reflue, tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico.

L'areazione dei locali interrati dovrà essere tale da assicurare un sufficiente ricambio di aria.

Le murature paraterra saranno impermeabilizzate e separate dal terreno vegetale con l'impiego di pietrame atto a favorire il drenaggio dell'acqua, e saranno distinte dalle strutture in elevazione che non dovranno essere sottoposte a spinte orizzontali, ad eccezione del ricorso ad opere in cemento armato purché debitamente impermeabilizzate con guaine bituminose o altro materiale idoneo a tagliare il flusso dell'umidità dall'esterno.

ART. 67 - PIANI SEMINTERRATI

I piani che, a sistemazione esterna ultimata, dovessero risultare parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti, con il pavimento finito risultante a quota inferiore di un metro rispetto alle quote di tutte le sistemazioni esterne, possono essere adibiti a:

- 1) locali di sgombero, cantine, ecc. sempre come pertinenze della residenza, devono avere l'altezza interna non inferiore a m 2,40;
- 2) locali per magazzini, per autorimesse, per uffici, o destinati alla permanenza diurna di persone, devono avere l'altezza interna non inferiore a m 3,00.

I piani seminterrati in descrizione non possono essere sedi di stufe, cucine, scaldacqua, bombole e di quant'altro funzionante col gas GPL ; inoltre devono essere dotati di:

- a- serbatoi interrati di raccolta acque meteoriche con i relativi impianti di sollevamento e allontanamento all'esterno onde evitare allagamenti;
- b- se ubicati ad una quota tale che l'allontanamento di eventuali reflui verso la rete fognaria, avvenga con pendenza, definita, a discrezione del Responsabile dell'Ufficio tecnico comunale, insufficiente, devono disporre di adeguati impianti di sollevamento e allontanamento dei reflui verso la rete fognaria pubblica.

I piani seminterrati che a sistemazione esterna ultimata, dovessero risultare parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti, fatta eccezione per un prospetto (di norma quello a valle) totalmente fuori terra, con uno spazio libero antistante di profondità non minore a metri 4,00 misurati normalmente a l'affaccio totalmente fuori terra e sul quale insista almeno un'apertura di finestra e una apertura di porta che abbia un dislivello tra pavimento interno e sistemazione esterna almeno cm 30, possono essere adibiti ad abitazioni, uffici, ecc., sempre che i locali abbiano un'altezza interna non inferiore a m 3,00 se abitabili o destinati alla permanenza diurna di persone e non inferiore a m 2,40 se destinati a locali di sgombero, cantine, ecc. fatte salve le maggiori altezze eventualmente prescritte per particolari destinazioni d'uso.

I locali seminterrati debbono comunque avere il massetto di spessore non inferiore a cm 10 in calcestruzzo poggiante su un vespaio di pietrame di spessore non inferiore a cm 30 e l'adozione di apposite guaine tagliamuro per contrastare l'umidità.

Le murature a contatto con il terreno dovranno essere debitamente impermeabilizzate all'esterno e separate dal terreno vegetale con l'impiego di pietrame informe per favorire il drenaggio.

Qualora, a causa della natura del terreno, è necessario l'impiego di murature di sostegno, queste devono essere distinte dalle murature in elevazione perché queste ultime non devono essere sollecitate da spinte orizzontali, ad eccezione del ricorso ad opere in cemento armato all'uopo progettate e debitamente impermeabilizzate all'esterno.

In ogni caso dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari per evitare la presenza di umidità in corrispondenza delle murature e dei pavimenti.

I seminterrati adibiti a posto macchina, lavanderia, stireria, cantine, ad uso privato e pertinenti alla residenza possono avere altezze non inferiori a m. 2,40 e devono disporre di ricambio d'aria diretta o di adeguati sistemi di ricambio d'aria in funzione dell'uso stesso.

ART. 68 - PIANI TERRENI

Tutti i piani terreni, che risultassero realizzati privi di sottostante piano interrato o seminterrato, debbono essere rialzati di almeno metri 0,30 dal livello di sistemazione delle aree circostanti il fabbricato, o avere, in alternativa, il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario. Tale norma non si applica agli edifici già esistenti, per i quali è sufficiente dare dimostrazione della barriera all'umidità frapposta tra piano di calpestio e terreno sottostante.

I piani terreni realizzati in terreni acclivi sono esentati, nel prospetto a monte e nei due prospetti laterali dal rialzo di cui al comma precedente, purché almeno la metà del corpo di fabbrica risulti avere un piano di calpestio non inferiore alla quota di sistemazione definitiva del terreno. In tal caso dovrà essere garantita mediante idonei accorgimenti (intercapedine, taglia muro, impermeabilizzazione ecc.) la tenuta dei vani all'umidità.

I piani terreni, adibiti a laboratori, negozi, luoghi di riunione o d'uso pubblico devono avere un'altezza utile interna non inferiore a metri 3,00, salvo diverse prescrizioni per destinazioni d'uso specifiche.

I piani terreni adibiti ad abitazione ed uffici, devono avere un'altezza utile interna non inferiore a metri 2,70, ad eccezione dei locali destinati a bagni, disimpegni, ripostigli e dispense per cui è consentita una altezza utile interna non inferiore a metri 2,40.

I piani terreni adibiti ad autorimesse ed a deposito, possono avere altezza utile netta non inferiore di m 2,40 fatte salve le disposizioni, anche in merito all'altezza minima suddetta, che possono essere prescritte, in ordine alla prevenzione incendi, dal competente comando dei VV.F. e ciò anche per particolari destinazioni d'uso diverse dalle predette.

L'eventuale rialzo sopradetto di cm 30 (fuori terra) rientra nel calcolo dell'altezza anche ai fini della determinazione della volumetria.

ART. 69 - PIANI SOTTOTETTO

I piani sottotetto possono essere adibiti ad abitazione o uffici, se l'altezza media utile è pari ad almeno metri 2,70 e l'altezza minima di imposta non risulta inferiore a metri 1,50.

Per l'abitabilità di tali locali l'isolamento delle coperture deve essere realizzato con materiali coibenti tali da assicurare le stesse condizioni termo-igrometriche dei piani sottostanti.

Per i piani sottotetto adibiti a locali di sgombero o costituenti volume tecnico non è prescritta alcuna altezza minima, né alcun raffronto con le caratteristiche termo-igrometriche dei piani sottostanti.

ART. 70 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI

L'altezza minima utile dei locali adibiti ad abitazione non può essere inferiore a metri 2,70 fatta eccezione per i bagni, ripostigli e disimpegni che possono avere altezza non inferiore a m 2,40.

Nei locali di tutti i piani abitabili, eccettuati quelli destinati a servizi igienici oltre il primo, corridoi, disimpegni, ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale e diretta adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione la superficie finestrata dovrà garantire un fattore di luce diurna, ed un idoneo ricambio d'aria, perciò non dovrà aversi una superficie finestrata inferiore ad 1/8 della relativa superficie utile di pavimento del relativo locale, con un minimo di mq 0,80.

E' comunque necessario assicurare l'aspirazione di vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, bagni) prima che si diffondano verso gli altri ambienti.

Il posto di cottura, eventualmente annesso ad un locale destinato al soggiorno, deve essere adeguatamente munito di cappa di aspirazione di vapori ed esalazioni.

Per ciascun alloggio almeno un vano bagno deve essere con porta verso un corridoio o andito di disimpegno e sarà dotato dei seguenti impianti igienico-sanitari: vaso, bidè, lavabo, vasca da bagno o doccia con fruizione di acqua calda e fredda.

Le pareti dei servizi igienici, saranno rivestite sino all'altezza di almeno m.1,90 di materiale impermeabile e facilmente lavabile.

E' ammessa la realizzazione di bagni con l'areazione forzata quando ne esista almeno un altro con areazione diretta.

Non sono permessi servizi igienici al di fuori del corpo del fabbricato.

I vani adibiti a cucina devono avere le pareti lato cucina rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile sino all'altezza di almeno m.1,60, e dovranno essere muniti di una cappa per l'assorbimento dei vapori, preferibilmente collegata all'esterno.

Per i piani interrati, seminterrati, e sottotetto valgono le disposizioni di cui ai relativi articoli del presente Regolamento.

ART. 71 - VOLUMETRIA DI UN EDIFICIO E AREE DI PERTINENZA

Di norma nel contenuto dello sviluppo volumetrico di un edificio, fatto salvo quanto disposto in merito dalle N.T.A., vanno calcolati i piani sottostanti al livello stradale destinati ad uso ufficio o abitazione, che, almeno in parte si elevano fuori terra e costituiscono unità organica e funzionale con i piani sopraelevati.

In ogni caso si evidenzia che i locali cantina pertinenti le unità immobiliari non sono computabili ai fini della volumetria per la parte interamente interrata.

I volumi per parcheggi riservati ad ogni unità abitativa in misura inferiore alla dotazione minima di spazi per parcheggi coerente con la prescrizione di un mq per ogni 10 mc di costruzione, se realizzati in locali sottostanti al piano terreno dell'edificio esulano dal calcolo della volumetria dell'edificio stesso per la parte interrata ovvero sono assimilati ai volumi propri delle cantine.

L'altezza dei locali adibiti al parcheggio di autovetture, pertinenti le unità abitative, non deve essere inferiore a m 2,40 e devono essere dotati di sistemi di areazione forzata quando non esiste, o è insufficiente, il ricambio tramite areazione diretta.

E' necessario dedicare particolare attenzione ai parcheggi, in garage, per le motorizzazioni alimentate a gas GPL, le cui eventuali dispersioni nell'ambiente tendono a saturare dal basso verso l'alto, pertanto le areazioni dirette e/o forzate vanno previste in basso (a partire da quota pavimento) e così pure dicasi per i sistemi di rivelazione fughe gas, i quali devono essere sistemati in basso quando trattasi di gas del tipo GPL.

Lo sviluppo volumetrico di un edificio non può utilizzare ai fini della determinazione della volumetria massima consentita, aree anche se pur nella disponibilità del titolare della concessione edilizia, anche se situate nella medesima zona omogenea, siano fra loro separate.

Invece con apposito atto di vincolo da trasciversi nei RR.II. è data la possibilità di utilizzare ai fini edificatori un'area a favore di un'altra contigua nella medesima zona omogenea, per la realizzazione di una determinata opera edilizia.

Al riguardo si precisa che solo nelle zone agricole è data la possibilità, sempre previo apposito atto di vincolo da trasciversi nei RR.II., di utilizzare ai fini edificatori un'area o più aree a favore di un'altra per la realizzazione di una determinata opera edilizia, finalizzata alla conduzione del fondo agricolo e purché le aree siano localizzate entro un raggio di 2000 metri.

ART. 72 - DISTACCHI TRA FABBRICATI

Le pareti finestrate o non degli edifici devono rispettare i distacchi minimi precisati nelle N.T.A. per ciascuna zona omogenea.

Per l'osservanza delle distanze tra costruzioni che si fronteggiano, in modo parallelo l'una all'altra, si farà riferimento alla minima distanza misurata tra le costruzioni medesime. Non sono considerati ai fini della misura della distanza gli aggetti di balconi aperti e gli sporti di falde e grondaie, posto che la loro proiezione orizzontale sia non superiore a m 1,50 per i balconi aperti e per le scale aperte e m 1,80 per le falde e grondaie se la distanza prescritta tra i fabbricati, nella specifica zona omogenea, è non inferiore a m.8,00.

Nel caso che la distanza prescritta tra i fabbricati risultasse inferiore a m 8,00 , gli sporti di aggetti (balconi aperti e scale aperte, grondaie, ecc.) non deve essere superiore a m 0,70.

Si precisa che le scale chiuse e balconi chiusi e le verande realizzanti volume, costituiscono corpo di fabbrica, e sono assoggettati al rispetto delle distanze fissate per ciascuna zona omogenea. Il pilastro isolato, strutturalmente connesso col corpo di fabbrica, si considera anch'esso corpo di fabbrica e perciò è assoggettato al rispetto delle distanze fissate per ciascuna zona omogenea.

Quando una o entrambe le costruzioni non si fronteggiano in modo parallelo ma ad esempio con spigoli, la distanza va calcolata in via autonoma rispetto agli spigoli stessi ed è determinata in ordine al criterio di minima distanza tra i diversi punti delle costruzioni che si fronteggiano.

ART. 73 - DISTANZE DAI CONFINI

E' consentito costruire in aderenza sul confine; il primo costruttore ha la scelta tra l'osservanza della distanza regolamentare fissata per ciascuna zona omogenea o di realizzare la propria costruzione fino ad occupare l'estremo limite del confine, con la conseguenza che il vicino, che intenda a sua volta edificare, ha la possibilità o di chiedere la concessione del muro, per eventuale ripartizione sullo stesso di carichi statici, previa verifica di stabilità, o costruire in aderenza, con una struttura autonomamente indipendente, ovvero di costruire alla distanza dalla costruzione esistente prevista dalla norma regolamentare fissata per ciascuna zona omogenea.

Nella fattispecie chi costruisce per primo può costruire alla distanza minima dal confine prefissata dalle N.T.A., anche se il fondo confinante non sia edificato. In questa ipotesi si rende necessario verificare se la disposizione di vedute e o aperture inficia la possibilità edificatoria del confinante in ordine al rispetto delle distanze tra pareti, di cui almeno una finestrata. In tal caso chi costruisce per primo a distanza regolamentare dal confine non può aprire vedute di alcun genere prospicienti il confinante .

Resta fermo che le murature edificate sul confine non devono essere provviste di vedute e aperture di qualsiasi tipo prospicienti il confinante.

Nei casi di un muro indiviso, la distanza va misurata con riferimento alla facciata del muro comune prospiciente l'immobile dal quale viene esercitata la veduta e non dalla linea mediana in quanto la proprietà si estende ad ogni singola particella dell'immobile.

In via eccezionale le distanze minime tra fabbricati possono essere inferiori a quelle prescritte nel, caso di gruppo di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o attuativi, piani di lottizzazioni convenzionate, con previsioni planivolumetriche; o per accertati motivi di ordine igienico sanitario.

Non sono ammesse tolleranze, in difetto, nella misura delle distanze e la costruzione edilizia deve essere rispettosa delle distanze rappresentate nel progetto approvato e non di qualsiasi altra distanza ottenibile a seguito di accordo fra confinanti.

ART. 74 - VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DA CONFINE

In caso di violazione delle distanze prescritte dai confini di proprietà, il vicino interessato ha la facoltà di chiedere all'autorità giudiziaria ordinaria la riduzione in pristino, indipendentemente dalla sussistenza di un danno concreto ed attuale.

ART. 75 - COSTRUZIONI SU FONDO FINITIMO, SOPRAELEVAZIONE DI UNO DEI DUE EDIFICI

La distanza tra costruzioni su un fondo confinante tra due proprietà va determinata con riferimento alla base degli edifici considerati, la distanza a cui, invece, deve essere tenuta la sopraelevazione di un fabbricato va determinata con riferimento alla nuova costruzione oggetto dell'intervento.

Pregiudizialmente occorre evidenziare che sia se si tratti di nuove costruzioni che di ricostruzioni vanno osservati tutti i parametri edilizi ed urbanistici vigenti al momento del nuovo intervento.

Così nel caso di ricostruzione di un edificio prospiciente un strada pubblica occorre rispettare le distanze prescritte dal R.E o dalle N.T.A, anche nel caso in cui l'edificio esistente sia stato realizzato ad una distanza inferiore da quella consentita. Il medesimo discorso vale per gli interventi di elevazione, ad eccezione di quelli aventi carattere di manutenzione di restauro e di ristrutturazione interna non incidenti sulle caratteristiche tipologiche e volumetriche.

ART. 76 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati per la predisposizione in cunicolo dei condotti per i servizi tecnologici e soltanto per giardini, parcheggi o rampe d'accesso ai piani interrati o seminterrati. Deve essere previsto un sufficiente smaltimento delle acque, a protezione dell'edificio dall'umidità, da realizzarsi a cura e spese dei proprietari o aventi titolo.

ART. 77 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E STRADE E CANALI

Per le distanze dal confine stradale di strade di proprietà di enti statali, provinciali, comunali e vicinali, si deve far riferimento al regolamento di esecuzione e di attuazione del codice della strada DPR n. 495 del 16/12/92 come modificato dal DPR 16/09/1996 n.610 e successive integrazioni.

Le distanze dei fabbricati dal confine stradale, all'interno dei centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione anche dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, devono posizionarsi in modo tale da consentire una strada di larghezza possibilmente non inferiore a m 8,50 e comunque l'intervento edilizio dovrà uniformarsi agli allineamenti consolidati e/o eventualmente a quelli che saranno prescritti dal responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Le case e le costruzioni in genere, fatta eccezione per le recinzioni a giorno, che dovessero sorgere lungo le suddette strade saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, e in ordine alla distanza dall'asse stradale, questa non potrà essere inferiore a m 5,00 per strade di larghezza sino a m 7,00 e per larghezze superiori la distanza dall'asse stradale sarà non inferiore al valore desunto dalla formula $= m 5,00 + 1/5 \times L$; dove L (m) è la larghezza stradale, sempre fatti salvi i tessuti edilizi e relativi allineamenti consolidati e o i nuovi prescritti dal Responsabile del procedimento.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione e ricostruzione di muri di cinta di natura e consistenza, lateralmente alle strade non possono essere inferiori a m 3,00 per le strade di tipo C, e F.

Fuori dal centro abitato, come delimitato nell'allegato cartografico A5, come sarà indicato con appositi segnali di inizio e fine, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggiati le strade non possono essere inferiori a:

- m 20 per le strade di tipo C, (Strade Prov. n.37 e n.38);
- m 10 per le strade di tipo F, (strade comunali, comprese le strade vicinali) e per tutte le altre strade, comprese quelle a servizio di canali;

- m 30 dai canali dell'E.A.F. e m 15 dai canali del Consor. di Bonifica della Sardegna Meridionale;

Posto che è fatta salva la eventuale maggiore distanza coerente con la fascia di rispetto (H2) dedicata ai canali e viabilità, come è indicata nell'allegato cartografico A5.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dal PUC, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già

esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni esistenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a m 20 per le strade di tipo C e m 10 per le strade di tipo F, ivi comprese le strade vicinali.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare alberi lateralmente alle strade non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a m 6,00.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale tenute ad altezza non superiore a m 1,00 su terreno non può essere inferiore a m 1,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiore a m 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da pareti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo.

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a m 1,00 su terreno, non può essere inferiore a m 3,00.

Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a m 1,00 su terreno costituite da siepi vive, anche a carattere stagionale o da recinzioni costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari sostenute da pareti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, e per quelle di altezza inferiore a m 1,00 su terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo.

Le suddette prescrizioni non si applicano alle opere e colture preesistenti (art. 24, DPR 16 settembre 1996, n. 610).

Per le fasce di rispetto per le curve fuori dai centri abitati si fa riferimento all'art. 27 del DPR del 16 dicembre 1992 n. 495.

Definizione di :

strade di tipo C: strada extra urbana secondaria: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine, nella fattispecie rientrano le SP37 e SP38;

strada di tipo F: strada locale, strada urbana o extra urbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione di pedoni, di veicoli, degli animali, etc; non facente parte degli altri tipi di strade, nella fattispecie rientrano le strade comunali e vicinali;

ART. 78 - ALLINEAMENTO DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE

Per allineamento dei fabbricati si intende il posizionamento dell'edificio lungo una linea di confine dal ciglio stradale che può essere dettata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale in ordine nuovi allineamenti che si rendessero necessari all'atto della richiesta dei punti fissi. Ciò premesso, l'allineamento dei fabbricati deve riguardare l'intera facciata dell'edificio, per cui se, per ipotesi, un fabbricato al piano terra è arretrato rispetto ai piani superiori che, invece sporgono sulla via, l'allineamento va considerato sulla verticale abbassata dai piani sporgenti.

Ai fini del rispetto delle distanze degli edifici dalle strade, il R.E. non considera le strade private. All'uopo si fa riferimento soltanto agli effetti degli allineamenti delle recinzioni e delle cancellate che saranno fissati da Responsabile del procedimento.

ART. 79 - VICOLI E PASSAGGI PRIVATI

Ai vicoli ed ai passaggi privati in genere si applicano le disposizioni sui cortili per quanto riguarda lo scolo delle acque, il decoro e l'igiene.

I vicoli ed i passaggi privati non potranno oltrepassare i metri 30 di lunghezza e la loro larghezza non dovrà essere minore di m 2,50 misurati entro i muri che determinano il passaggio.

Non è consentita la costruzione di terrazzi e balconi aggettanti sui passaggi privati di larghezza inferiore a m.8,00.

I cortili, gli spazi privati nonché le strade private a fondo cieco, comunicanti con uno spazio pubblico dovranno essere delimitati da muro o cancello o chiaramente individuabili attraverso segnali inamovibili o targhe murate, recanti la dicitura: "Proprietà Privata" a cura e spese dei proprietari.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la Commissione edilizia, ha facoltà di applicare questa disposizione alla vie private quando queste, sia pur realizzate a seguito di regolare approvazione, per inosservanza delle condizioni stipulate, costituiscano pericolo per la pubblica incolumità.

I vicoli chiusi, i cortili, gli anditi, i corridoi, i passaggi, i portici, ed in genere tutti i luoghi pedonabili di ragione privata dovranno essere pavimentati e mantenuti sgombri di immondizie, con le murature perimetrali intonacate, tinteggiate, e prive di qualsiasi causa di insalubrità.

ART. 80 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

Quando uno o più privati intendano costruire una strada privata da lasciarsi aperta al pubblico transito, prima che ne sia iniziata la costruzione, devono presentare al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto, per ottenerne i documenti autorizzativi, ed addivene alla stipula, a loro spese, dell'atto pubblico, da trascrivere, da cui risulti l'obbligo di sistemare, mantenere ed illuminare la strada nei modi prescritti dall'Amministrazione, nonché a provvedere allo scarico delle acque piovane.

Tali strade, salvo diversa specifica contenuta negli elaborati di Piano, dovranno avere larghezza non inferiore a metri 6,50 e lunghezza non superiore a metri 50,00. Se di lunghezza superiore la larghezza minima dovrà essere pari a metri 8,00.

Tali strade dovranno essere mantenute accessibili al pubblico passaggio.

Le case e le costruzioni in genere, fatta eccezione per le recinzioni a giorno, che dovessero sorgere lungo le suddette strade saranno soggette a tutte le disposizioni vigenti, e in ordine alla distanza dall'asse stradale, questa non potrà essere inferiore a m 5,00 per strade di larghezza sino a m 7,00 e per larghezze superiori la distanza dall'asse stradale sarà non inferiore al valore desunto dalla formula $= m 5,00 + 1/5 \times L$ dove L (m) è la larghezza stradale.

ART. 81 - RECINZIONI, CANCELLI E PASSI CARRAI

Le recinzioni tra cortili privati dovranno essere realizzate in muratura piena di altezza compresa tra m 1.00 e m 1.20 e la differenza sino al raggiungimento dell'altezza massima di m 1,80 dovrà essere eseguita con recinzione a giorno. Le recinzioni dovranno essere consone al decoro ed all'ambiente urbano circostante e preesistente.

Le recinzioni prospicienti la strada o piazze aperte al pubblico passaggio devono avere un aspetto decoroso, e devono rispettare tutte le norme relative alla distanza dal ciglio stradale e dalle curve, in ordine alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta in base alla normativa vigente, dall'Ente proprietario della strada o dalle autorità preposte alla sicurezza del traffico.

I cancelli di ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo tale da permettere la sosta del veicolo in entrata o in uscita dinanzi al cancello stesso e fuori dalla sede stradale, al fine di consentire le condizioni di visibilità e di inserimento nella strada.

Le recinzioni, come suddetto, saranno normalmente del tipo a giorno con un muro basale di altezza non maggiore di m 1,20 e l'altezza complessiva non maggiore di m 1.80 da completarsi con recinzione a giorno se prospicienti strade o spazi pubblici.

Faranno eccezione esclusivamente le recinzioni afferenti preesistenze storiche quali porticati o simili che potranno essere recintati con muratura piena.

I passi carrai e le uscite delle autorimesse in genere che si aprono sulla pubblica viabilità o su passaggi pedonali pubblici o di uso privato debbono essere opportunamente segnalati per garantire la sicurezza del traffico veicolare e pedonale. L'uscita dai passi carrai e da autorimesse dev'essere studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente, eventualmente anche con l'ausilio di specchi opportunamente disposti e in modo da non recare intralcio al traffico.

Le uscite da autorimesse in interrati o in seminterrati debbono essere realizzate con rampe di pendenza massima del 15% e debbono terminare prima dell'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali di uso pubblico al fine di consentire la sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe non possono avere larghezza inferiore a m 3,00.

La costruzione dei passi carrai è autorizzata dall'ente proprietario della strada nel rispetto della normativa edilizia e urbanistica vigente; deve essere comunque distante dalle intersezioni, e in ogni caso deve essere visibile da una distanza pari allo spazio di frenata risultante dalla velocità massima consentita nella strada medesima.

I cancelli e i portoni motorizzati dovranno avere caratteristiche costruttive, franchi di sicurezza, consistenza e dispositivi di protezione conformi alle norme U.N.I. n.8612 giugno 1989.

TITOLO VII - ASPETTO DEI FABBRICATI, ARREDO URBANO
USO DEL SUOLO

ART. 82 - CAMPIONATURE

In caso di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento e/o manutenzione di facciate è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinteggiature e dei rivestimenti, onde consentire alle Autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato, nella Concessione, o nel documento autorizzativo.

ART. 83 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Gli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, copertura compresa, in modo da assicurare l'estetica ed il decoro dell'ambiente urbano.

I fabbricati dovranno avere un aspetto architettonico appropriato al carattere dell'edificio e consono al contesto in cui sorgono.

Tutti i prospetti dovranno presentare una soluzione architettonica compiuta.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, sentito il parere della Commissione edilizia, può dettare direttive e stabilire limitazioni intese ad ottenere un corretto inserimento urbanistico ed architettonico di tutte le costruzioni, con particolare riguardo a quelle prospicienti vie, piazze e spazi pubblici.

Nelle nuove costruzioni o nella modifica di quelle esistenti, tutte le pareti esterne, prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni al lotto, nonché le opere ad esse attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e tecnologie tali da garantire una buona conservazione delle suddette opere nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con perfetta coerenza con la soluzione architettonica adottata.

I cavidotti telefonici ed elettrici non devono essere posti sulle pareti esterne, se non in appositi cavidotti sottotraccia, opportunamente protetti ed eventualmente ispezionabili, ma tali da garantire una soluzione architettonica idonea ed armonicamente inserita nel contesto.

I proprietari degli edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo che tutte le parti dell'edificio mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza e in relazione alle esigenze di decoro dell'ambiente cittadino.

Quando i fronti di un fabbricato risultino indecorosi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, dopo il richiesto parere della Commissione edilizia, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori, di cui al precedente comma, entro un termine non superiore ai novanta giorni; decorso tale termine l'Ufficio Tecnico comunale ne dispone l'esecuzione d'ufficio.

Per il recupero delle spese, a carico del proprietario o avente titolo, si applicano le disposizioni di legge vigenti.

Quando un edificio o parte di questo minacci rovina, dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica incolumità, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, disposti gli accertamenti tecnici, potrà ingiungere la pronta riparazione e la demolizione delle parti pericolanti, e, richiesto il parere della Commissione edilizia, potrà fissare le modalità del lavoro da eseguire ed assegnare un preciso termine per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o avente titolo inadempiente.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, dopo aver richiesto il parere della Commissione edilizia, può ordinare il rinnovo di intonaci e tinteggiature quando questi risultassero degradati sino a deturpare l'aspetto dell'edificio o pregiudicare il decoro dell'ambiente edilizio circostante, assegnando un termine per gli adempimenti da parte dei proprietari.

La demolizione per precarietà delle strutture e per imminente pericolo alla pubblica incolumità dovrà essere giustificata da circostanziata documentazione tecnica e verificata dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 84 - AGGETTI, SPORGENZE E TENDE MOBILI

Gli edifici e i muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, non devono presentare aggetti e sporgenze superiori a cm 10 fino ad una altezza di metri 3,50 dal piano del marciapiede o dal piano di sistemazione dell'area pubblica.

Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi e pertanto le porte, i portelloni o le persiane che si aprono verso l'esterno, ad una altezza inferiore a m 3,50 sul marciapiedi o su l'area pubblica, sono ammesse purché il loro sistema di apertura consenta lo scorrimento laterale.

Se per ragioni di sicurezza sono necessari infissi con apertura verso l'esterno ad una quota inferiore a m. 3,50, questi devono essere opportunamente arretrati.

I balconi in aggetto e le pensiline protese su strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a metri 8,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non potrà comunque essere ad altezza inferiore a metri 4,00 dal piano del marciapiede, posto che quest'ultimo sia rialzato, e l'aggetto dovrà avere una sporgenza non superiore a m. 1,00 e comunque non superiore al 90% della larghezza del marciapiede.

Nel caso di marciapiede non rialzato o in assenza di marciapiede, l'aggetto in ogni suo punto, non potrà comunque essere ad altezza inferiore a metri 4,50 dal piano stradale e la sporgenza non potrà essere superiore a m 0,40.

I balconi totalmente chiusi (bow-window) o con più di due lati chiusi sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale e contano ai fini del calcolo della distanza dai confini di proprietà e di zona, dagli altri fabbricati e dai cigli stradali.

Le tende ed eventuali loro appendici e meccanismi non possono essere posti ad una altezza, dal piano del marciapiede, inferiore a m.2,40 e non possono aggettare oltre ala larghezza del marciapiede.

Non sono ammesse tende aggettanti, sullo spazio pubblico soggetto al transito veicolare.

Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendano apporre tende esterne, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

ART. 85 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI

I marciapiedi, i porticati, ed in genere tutti gli spazi di passaggio pubblico pedonale devono essere lastricati con materiale antiscivolo. Nel caso che detti spazi prospettino su zone a quota inferiore di più di cm 20, è prescritta l'adozione di parapetti o altro tipo di ripari. Qualora il gradino, di altezza minore o uguale a cm 20, non sia coerente col marciapiede deve essere opportunamente segnalato o indicato con appositi dissuasori.

I marciapiedi lungo le strade urbane ed extra urbane, dove previsti, devono corrispondere alle caratteristiche dimensionali in relazione all'eliminazione delle barriere architettoniche, e almeno uno deve avere larghezza non inferiore a m 1,50.

ART. 86 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni, agli edifici esistenti (patio, cortile, chiostrina ecc.) non possono essere realizzate costruzioni.

Negli spazi interni suddetti possono affacciare fabbricati nel rispetto dei distacchi come definiti nelle N.T.A.; fatte salve le disposizioni del codice civile.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili dai locali ad uso comune e devono essere mantenuti in condizioni tali da assicurare il decoro e l'igiene.

In ogni caso, dovrà essere assicurato lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati o opere di sollevamento dei reflui a carico dei proprietari.

ART. 87 - MANUTENZIONE DELLE AREE

Le aree di pertinenza degli edifici esistenti, debbono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze e/o spazi pubblici, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione, acquisizione.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni e disporre l'esecuzione d'ufficio, a spese del proprietario inadempiente, delle opere necessarie.

ART. 88 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI

E' facoltà del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la Commissione Edilizia, prescrivere che le aree prospicienti spazi pubblici vengano chiuse con recinzione, a suo giudizio, decorosa.

I parchi, i giardini privati e le zone private interposte tra fabbricati e strade o piazze pubbliche e da queste visibili, saranno recintati e mantenuti decorosamente secondo le prescrizioni che di volta in volta impartirà il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, previa richiesta di parere della Commissione edilizia.

ART. 89 - USO E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI A VERDE

Gli spazi privati destinati a verde, circostanti un fabbricato che prospettino sulla pubblica via, devono essere tenuti in perfetto stato di pulizia ed ordine, evitando che si accumulino materiali, provviste ed altro e debbono essere mantenuti a giardino con eventuale messa a dimora di siepi e di nuove piante arboree, per le quali, in ordine alle distanze dai confini, si deve osservare quanto disposto dall'art.892 del Cod. Civile.

ART. 90 - SERVITU' PUBBLICHE

Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe indicanti il nome delle vie e delle piazze e dei stradali in ordine alle disposizioni del Codice della Strada.

L'apposizione e la conservazione dei numeri civici e delle targhe stradali è, a norma di legge, a carico del Comune.

I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti numeri civici o targhe stradali sono tenuti al loro ripristino quando tali indicatori dovessero andare distrutti o danneggiati per fatti imputabili ai suddetti proprietari.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico, in modo ben visibile, sulle mostre o tabelle che dovessero rivestire gli accessi, quando queste occupino interamente la parete all'uso destinata.

ART. 91 - SCALE

Le rampe di scale esterne, all'unità abitativa, che diano accesso a più di un appartamento, devono avere una larghezza utile non inferiore a m 1,20.

Le rampe di scale interne od esterne di una unità abitativa, anche se distribuita su più piani, potranno avere larghezza utile non inferiore a m 1,00.

Tali dimensioni minime dovranno essere misurate al finito ed al netto di eventuali balaustre di protezione.

Non sono ammesse le scale che non ricevano direttamente dall'esterno illuminazione ed aerazione.

Qualora tali scale siano a servizio di cantine o di vani accessori di pertinenza di una unità abitativa, potranno essere illuminate artificialmente ed opportunamente ventilate anche con condotta forzata.

E' fatto divieto di aprire sui vani scala interni, finestre di illuminazione ed aerazione di vani abitabili.

Se le scale servono più di un piano al di sopra e al di sotto del piano terra, la larghezza di ogni singola scala non deve essere inferiore a quella delle uscite di piano che si immettono nella scala; mentre la larghezza complessiva è calcolata, fatti salvi i minimi suddetti, in relazione all'affollamento come previsto dalla normativa antincendio in essere, in funzione del rischio d'incendio.

ART. 92 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI, CANNE FUMARIE

E' necessario il Nulla Osta dei Vigili del Fuoco, per il rilascio del certificato di abitabilità e/o di agibilità, ogni qual volta un edificio contenga impianti soggetti alla loro competenza.

Gli impianti di riscaldamento devono altresì ottemperare alle leggi ed ai regolamenti vigenti .

Non si può ritenere abitabile o idoneo all'uso un fabbricato munito di scaldabagni, cucine e stufe a gas poste all'interno dei locali quando non siano muniti di dispositivo automatico di intercettazione gas in caso di spegnimento accidentale della fiamma del gas.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento, quanto quelli singoli, nonché gli scaldabagni a gas e le stufe, focolai e camini debbono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungate per almeno un metro al di sopra del tetto o della terrazza se sottovento rispetto alla direzione dei venti predominanti.

La fuoriuscita dei fumi non deve interferire con eventuali aperture di finestre di confinanti posizionate a quota uguale o superiore.

Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze da letto.

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



TITOLO VIII - EDIFICI IN ZONA RURALE

ART. 93 - FABBRICATI RURALI

I fabbricati situati in zona rurale, debbono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e debbono inoltre seguire le norme contenute nelle leggi vigenti per quanto si riferisce agli accessori quali: ricovero animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche ed impianti di depurazione.

Per quanto attiene l'altezza interna minima dei fabbricati destinati ad uso agricolo o al ricovero del bestiame, qualora risulti inferiore a m 2,40 si rimanda, in assenza di normative specifiche, alla asseverazione dell'agronomo o del veterinario .

I pozzi dovranno essere localizzati a monte delle eventuali abitazioni; a valle dovranno essere localizzate fosse settiche, concimaie, ricoveri per animali.

L'art.1 e ss. della L. 319/1976 disciplina gli scarichi di qualsiasi tipo, pubblici e privati, diretti ed indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature sul suolo e nel sottosuolo.

Se la localizzazione della falda freatica non consentisse tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per gli animali e le concimaie siano comunque posti a valle degli eventuali pozzi di captazione, e siano realizzate in modo non perdente e a svuotamento periodico.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti rurali devono essere preventivamente autorizzati dall'Ufficio Tecnico comunale.

E' vietato lo smaltimento delle acque di fogna nera con dispersione nel terreno se non debitamente asseverati dalla ASL competente.

Ogni abitazione dovrà essere provvista di rete di distribuzione idrica alimentata da acquedotto, sorgente o pozzo.

Quest'ultimo dovrà essere costruito nel rispetto delle norme e procedure autorizzative vigenti ai sensi del D.L. n.275 del 12.7.1993, chiuso e provvisto di pompa o quanto meno di idonea cisterna igienicamente realizzata e difesa.

Stante le particolari esigenze aziendali non è prescritta una distanza minima tra i vari corpi di fabbrica, a condizione che sulle relative pareti prospicienti risultino aperte esclusivamente porte di comunicazione.

La distanza minima delle finestre dai vani abitabili di una residenza rurale dagli altri fabbricati rurali accessori (stalle, depositi di concimi, locali adibiti a ricovero del bestiame ecc.) è stabilita in metri 10,00.

La dichiarazione di abitabilità può essere subordinata ad eventuali prescrizioni igieniche e di sicurezza indicate dall'Ufficiale sanitario e dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza.

ART. 94 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI

I locali per l'allevamento ed il ricovero degli animali devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del T.U. sulle leggi sanitarie ed alle disposizioni dello Strumento Urbanistico vigente, e sottostanno oltre che alle norme del presente Regolamento a tutti i dispositivi di legge che via dovessero venire emanati.

E' in ogni caso vietato tenere ricoveri per animali nel centro abitato.

ART. 95 - ANNESSI RUSTICI, E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI AGRICOLI

I nuovi fabbricati per allevamenti zootecnico-intensivi debbono distare almeno MT 50, dai confini di proprietà e dai corsi d'acqua superficiali ancorché temporanei. Detti fabbricati debbono distare altresì m 500 se trattasi di allevamento per suini, m 300 per avicunicoli e m 100 per allevamenti bovini, ovi-caprini ed equini, dal limite delle zone territoriali A, B, C, F, G.

Le distanze di cui ai commi precedenti, non si applicano agli impianti di acquacoltura e itticultura e ai fabbricati di loro pertinenza.

Le serre fisse, senza strutture murarie fuori terra, sono considerate a tutti gli effetti strutture di protezione delle colture agrarie con regime normato dall'art. 878 del C.C. per quanto attiene le distanze dai confini di proprietà.

Ogni serra purché volta alla protezione e forzatura delle colture, può essere installata previa autorizzazione edilizia, fermo restando nelle zone vincolate, l'obbligo di acquisire il prescritto provvedimento autorizzativo di cui alla Legge 29 giugno 1937, n. 1497.

ART. 96 - RESTAURO E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RURALI

Per le costruzioni esistenti nelle zone agricole sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, i restauri, la ristrutturazione e l'ampliamento nei limiti consentiti dalle norme tecniche di attuazione della relativa subzona, nonché, ad eccezione degli edifici soggetti a vincolo monumentale ed artistico, la demolizione e la ricostruzione in loco per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità.

L'ampliamento del volume residenziale deve essere realizzato utilizzando l'eventuale parte rustica contigua all'edificio; sempreché non necessaria alla conduzione del fondo.



TITOLO IX - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART.97 - REGIME AUTORIZZATORIO DELL'ART.7 DELLA L. 1497 del 29/6/39

Per gli interventi esterni o alteranti l'aspetto esteriore degli edifici nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, deve essere richiesta l'autorizzazione di cui all'art.7 della Legge n. 1497/'39.

Le richieste di autorizzazione di cui alla legge n.1497/'39, sono esaminate e istruite dagli uffici provinciali competenti per territorio, fatte salve le autorizzazioni rilasciate dal Responsabile del Servizio in ossequio all'attività autorizzatoria subdelegata dalle vigenti disposizioni e nonché alla circolare 01.02.1999 n. 2, dell'Assessorato Pubblica Istruzione R.A.S.

ART. 98 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' DI CAVA E DI DISCARICHE

E' vietata l'apertura e la coltivazione di cave ricadenti nel territorio comunale se non nel rispetto dei beni culturali ed ambientali così come disciplinati dalla L.R. n. 30 del 7/6/1989 e successive integrazioni.

E' vietata l'apertura di discariche ricadenti nel territorio comunale prive di autorizzazione regionale.

ART. 99 - EMERGENZE ARCHEOLOGICHE

Nelle zone comprendenti aree di interesse archeologico in relazione di emergenze archeologiche, qualsiasi opera di trasformazione del suolo, anche con finalità agrarie, deve essere preventivamente autorizzata dalla Soprintendenza Archeologica di Cagliari.

ART. 100 - RESPONSABILITÀ NELLA ESECUZIONE DELLE OPERE

Il proprietario, il titolare della concessione, il Direttore dei lavori e l'Impresa costruttrice sono responsabili, ciascuno per le proprie competenze, dell'osservanza delle norme generali di legge e dei regolamenti, nonché delle modalità esecutive prescritte dall'atto concessorio o autorizzativo o dall'istituto DIA.

Il Responsabile del servizio può differire, ai rispettivi Consigli degli Ordini professionali di appartenenza, i tecnici responsabili di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nell'atto concessorio o autorizzativo.

Per la salvaguardia della salute ed dell'ambiente l'opera deve essere concepita e costruita in modo da non costituire una minaccia per la stabilità dei manufatti vicini, l'igiene o la salute degli occupanti o dei vicini, causata, in particolare, dalla formazione di gas nocivi, dalla presenza nell'aria di particelle o di gas pericolosi, dalla emissione di radiazioni pericolose, dall'inquinamento o dalla contaminazione dell'acqua o del suolo, da difetti di evacuazione delle acque, dai fumi e dai residui solidi o liquidi e dalla formazione di umidità in parti o sulle superfici interne dell'opera.

Il committente, il direttore dei lavori, le imprese esecutrici, i lavoratori autonomi e, nei casi previsti, il responsabile per la progettazione e il responsabile per l'esecuzione dei lavori ciascuno per le proprie competenze, sono tenuti all'applicazione del D. Lgs. n.494 del 14.8.1996 in materia di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili e, più in generale al rispetto di tutte le norme riguardanti la sicurezza dei lavoratori e dei luoghi di lavoro.

Art.8 D.Lgs.14/08/1996 n°493 <I datori di lavoro, durante l'esecuzione dell'opera, osservano le misure generali di tutela di cui all'art.3 del D.Lgs. n. 626/1994, e curano, in particolare:

- il mantenimento del cantiere in condizioni ordinate e di soddisfacente salubrità;

- la scelta dell'ubicazione di posti di lavoro tenendo conto delle condizioni di accesso a tali posti, definendo vie o zone di spostamento o di circolazione;

- le condizioni di movimentazione dei vari materiali;

- la manutenzione, il controllo prima dell'entrata in servizio e il controllo periodico degli impianti e dei dispositivi al fine di eliminare i difetti che possono pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;

- la delimitazione e l'allestimento delle zone di stoccaggio e di deposito dei vari materiali, in particolare quando si tratta di materie e di sostanze pericolose;

- l'adeguamento, in funzione dell'evoluzione del cantiere, della durata effettiva da attribuire ai vari tipi di lavoro o fasi di lavoro;

- la cooperazione tra datori di lavoro e lavoratori autonomi;

- le interazioni con le attività che avvengono sul luogo, all'interno o in prossimità del cantiere.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali; immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare forme o per qualsiasi altro motivo, senza specifica autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della rispettiva tassa ed al versamento cauzionale del deposito a garanzia, da effettuare presso la tesoreria del Comune e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi per eventuali danni, penali o spese non rimborsate dai proprietari.

ART. 101 - SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI O MOBILI

Ai sensi del decreto legislativo 14/8/1996 n.494 (in attuazione della direttiva 92/57/Cee, concernente le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei o mobili), è fatto obbligo applicare le misure per la tutela della salute e per la sicurezza dei cantieri temporanei o mobili.

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 13 del 18/1/00 è stato pubblicato il D.Lgs 19/11/1999 n. 528 - Modifiche ed integrazioni al D.Lgs 14/8/1996 n. 494, recante attuazione della direttiva 92/57/CEE in materia di prescrizioni minime di sicurezza e salute da osservare nei cantieri temporanei e mobili.

Tale decreto modifica, integra, sostituisce ed abroga numerosi articoli del D.Lgs. 494/'96.

"L'Art.2 - definizioni" : "agli effetti delle disposizioni di cui al presente D.Lgs 19/11/1999 n. 528 stesso definisce cantiere temporaneo o mobile qualunque luogo in cui si effettuano lavori edili o di ingegneria civile il cui elenco è riportato all'allegato I "

1.- i lavori di costruzione, manutenzione, riparazione, demolizione, conservazione , risanamento , ristrutturazione o equipaggiamento, la trasformazione, il rinnovamento o lo smantellamento di opere fisse permanenti o temporanee, in muratura, in cemento armato, in metallo, in legno o in altri materiali, comprese le linee elettriche, le parti strutturali degli impianti elettrici, le opere stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, e solo per la parte che comporta lavori edili o di ingegneria civile, le opere di bonifica di sistemazione forestale e di sterro;

2.- gli scavi, il montaggio e lo smontaggio di elementi prefabbricati utilizzati per la realizzazione di lavori edili o di ingegneria civile.

Allegato II : elenco dei lavori comportanti rischi particolari per la sicurezza e la salute dei lavoratori di cui all'art. 11, comma 1 del D.Lgs 19/11/1999 n. 528:

- 1) lavori che espongono i lavoratori a rischi di seppellimento o di sprofondamento a profondità superiore a m 1,50 o di caduta dall'alto da altezza superiore a m 2,00, se particolarmente aggravati dalla natura dell'attività o dei procedimenti attuati oppure dalle condizioni ambientali del posto di lavoro o dell'opera.
- 2) Lavori che espongono i lavoratori a sostanze chimiche o biologiche che presentano rischi particolari per la sicurezza e la salute dei lavoratori oppure comportano un'esigenza legale di sorveglianza sanitaria.
- 3) Lavori con radiazioni ionizzanti che esigono la destinazione di zone controllate o sorvegliate, quali definite dalla vigente normativa in materia di protezione dei lavoratori dalle radiazioni ionizzanti.
- 4) Lavori in prossimità di linee elettriche aeree a conduttori nudi in tensione
- 5) Lavori che espongono a un rischio di annegamento.
- 6) Lavori in pozzi, sterri sotterranei e gallerie.
- 7) Lavori subacquei con respiratori.
- 8) Lavori in cassoni ad aria compressa.
- 9) Lavori comportanti l'impiego di esplosivi.
- 10) Lavori di montaggio e smontaggio o smontaggio di elementi prefabbricati pesanti.

Allegato III : contenuto della notifica preliminare di cui all'art.11 D.Lgs 19/11/1999 n. 528:

- a) la data della comunicazione;
- b) l'indirizzo del cantiere;
- c) nome e indirizzo del committente;
- d) natura dell'opera
- e) Responsabile (i) del lavori nome e indirizzo
- f) nome e indirizzo del responsabile (i) dei lavori;
- g) nome e indirizzo del coordinatore (i) per quanto riguarda la sicurezza e la salute durante la progettazione dell'opera;
- h) nome e indirizzo del coordinatore (i) per quanto riguarda la sicurezza e la salute durante la realizzazione dell'opera;
- i) data presunta dell'inizio dei lavori in cantiere;
- j) durata presunta dei lavori in cantiere;
- k) numero massimo presunto dei lavoratori nel cantiere;
- l) numero previsto di imprese e di lavoratori autonomi sul cantiere;
- m) identificazione delle imprese già selezionate.
- n) ammontare complessivo presunto dei lavori.

Occorre precisare che la comunicazione degli elementi sopra indicati è obbligatoria solo per i cantieri in cui la durata presunta dei lavori è superiore a 30 giorni lavorativi e in cui siano occupati più di 20 lavoratori, per i cantieri la cui entità presunta è superiore a 500 uomini/giorni e per quelli i cui lavori comportino rischi particolari (lavori in prossimità di linee elettriche; lavori in pozzi e gallerie; lavori di montaggio e smontaggio di pezzi prefabbricati pesanti; ecc.).

L'omessa comunicazione preliminare nei casi in cui sia prescritta comporta a carico del committente e del responsabile dei lavori la grave sanzione dell'arresto da 2 a 4 mesi o l'ammenda da £.1.000.000 a £ 5.000.000, D.Lgs. n. 494/96).

Norme cautelari che comunque dovranno osservarsi nell'esecuzione di opere edili:

tutte le strutture provvisorie del cantiere (ponteggi, impalcature, rampe, parapetti ecc.) dovranno avere i necessari requisiti di stabilità e di resistenza e dovranno essere dotati di tutte le protezioni necessarie a garantire l'incolumità delle persone e delle cose, e dovranno essere conformi alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e di prevenzione degli infortuni sul lavoro. In proposito le rampe di accesso agli scavi devono avere una pendenza adeguata alla possibilità dei mezzi in transito; analogamente il transito sotto ponti sospesi, scale aeree, impalcature simili deve essere impedito con barriere e cautele adeguate. Le impalcature, i ponti di servizio e le passerelle devono essere provvisti su tutti i lati verso il vuoto di un parapetto di protezione;

è assolutamente vietato costituire depositi di materiali presso il ciglio degli scavi. Se tali depositi sono necessari, per le particolari condizioni del lavoro è fatto obbligo di adottare tutte le cautele idonee ad impedire cadute o dissesti del terreno;

prima dell'inizio dei lavori di demolizione è necessario procedere alla verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle strutture da demolire.

In relazione ai risultati di tale verifica, l'Amministrazione può ordinare l'esecuzione di opere di rafforzamento e di puntellamento necessarie ad evitare che, durante la demolizione, si verifichino crolli intempestivi;

Nei lavori di demolizione è necessario adottare tutte le misure idonee a ridurre il sollevamento della polvere proveniente dalla movimentazione dei materiali di risulta e inoltre è vietato lo scarico dall'alto dei materiali di demolizione e gli stessi devono essere convogliati in appositi canali.

Nella sottostante zona interessata dalla demolizione deve essere vietata la sosta ed il transito attraverso la delimitazione della zona stessa con segnalazioni ed appositi sbarramenti.

ART. 102- SEGNALAZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in posizione ben visibile al pubblico, una tabella di formato non inferiore ad A2 chiaramente leggibile in cui siano indicati:

- 1) nome, cognome del committente e, eventualmente, dell'Amministrazione interessata ai lavori;
- 2) nome, cognome e titolo professionale del progettista e del direttore dei lavori;
- 3) denominazione dell'impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
- 4) estremi della concessione edilizia o dell'atto autorizzativo;
- 5) nome, cognome del responsabile di cantiere;
e, ove previsto:
- 6) nome, cognome del coordinatore per la progettazione;
- 7) nome, cognome del coordinatore per l'esecuzione dei lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato e dotato di razionale latrina provvisoria.

Le recinzioni dovranno essere dotate, in ogni angolo, di lanterne rosse o fanali, facilmente visibili a distanza sufficiente per evitare qualsiasi pericolo, mantenute, accese a cura del responsabile di cantiere durante l'intero orario dell'illuminazione pubblica stradale ovvero dall'imbrunire ad almeno mezz'ora dopo l'alba. Le recinzioni dovranno essere dotate di porte apribili normalmente verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura durante la sospensione dei lavori.

Il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale potrà consentire l'esenzione dall'obbligo della recinzione quando:

- a) si tratti di lavori di limitata entità e di durata limitata;
- b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
- c) si tratti di tinteggiature di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripuliture di tetti;
- d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo il caso di cui al punto b) dovranno comunque essere predisposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose e d'altro tipo che avvertano i passanti del pericolo.

I lavori ed i depositi su strada e i relativi cantieri devono essere dotati di sistemi di segnalamento temporaneo mediante l'impiego di specifici segnali previsti dal regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada ed autorizzati dall'ente proprietario, ai sensi dell'art.5, comma 3 dell'art.21 Cod. Stradale.

Gli accorgimenti necessari alla sicurezza della circolazione nella strada che fronteggia l'intervento o una zona di lavoro o di deposito materiali, consistono in un segnalamento adeguato alle velocità consentite ai veicoli, alle dimensioni della deviazione, e alla manovre da eseguire all'altezza del cantiere, e al tipo di strada e alle situazioni di traffico e locali.

Tutti i segnali devono essere realizzati in modo da consentire il loro avvistamento su ogni tipo di viabilità ed in qualsiasi condizione di esposizione e di illuminazione ambientale e comunque non devono provocare abbagliamento.

ART. 103 - PONTI E STRUTTURE PROVVISORIALI

Le ribalte che si aprono nei luoghi di pubblico passaggio debbono essere munite di apposite protezioni e di segnalazioni adatte a salvaguardare l'incolumità delle persone e la salvaguardia dell'ambiente circostante, conformemente alle disposizioni normative in materia in modo da prevenire qualsiasi stato di pericolo.

I ponteggi debbono essere chiusi verso strada con materiale idoneo atto a non disperdere polveri e materiali, provvisti di opportuni ancoraggi e dotati di tramogge per lo scarico dei materiali dentro appositi recipienti o fatti scendere con cautela attraverso condotti chiusi. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge ed alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia. E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza apposita autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

In caso di instabile costruzione di un ponte o, di insufficiente cautela nella posa degli assi a sbalzo, il Tecnico Comunale, potrà ordinare l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi, indipendentemente dalle responsabilità ricadenti sugli aventi causa.

Il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a metri 2,50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso; questi dovrà essere dotato di tutti gli accorgimenti antinfortunistici e dovrà garantire assoluto riparo per lo spazio sottostante.

ART. 104 - LINEE ELETTRICHE, TELEFONICHE, TELEGRAFICHE

In materia di opere concernenti linee ed impianti elettrici si fa riferimento alla L.R. n. 43 del 20/6/1989.

A seguito dell'accertamento della consistenza degli impianti esistenti, qualunque nuova installazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la commissione edilizia, in modo che sia evitato ogni inconveniente di natura tecnica ed estetica.

Per ottenere l'autorizzazione ad installare nuove linee, e la concessione per le stazioni e cabine elettriche, l'Ente dovrà presentare domanda corredata di planimetrie quotate, in triplice copia, con riportate tutte le caratteristiche dei nuovi impianti, corredati di disegni relativi a sostegni, opere murarie ecc.

Nel centro abitato non è consentita l'installazione di linee aeree se non per motivate esigenze tecniche non risolvibili con linee in cunicolo.

ART. 105 - IMPIANTI DI CANTIERE

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere si debbono osservare le norme emanate in proposito delle vigenti disposizioni e debbono adottarsi tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone ed alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, sollevamento di polvere, ecc.

ART. 106 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il Costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere e recinzioni restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni impedimento. In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione, deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiali, ponti e incastellature.

In caso di inadempienza, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, sentita la Commissione edilizia, potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario salve ulteriori sanzioni eventualmente previste.

TITOLO X - NORME IGIENICHE

ART. 107 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE
ADIACENTI AI CANTIERI

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti o dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere. Durante i lavori, specie se di demolizione, dovrà essere evitato, mediante opportune bagnature, l'eccessivo sollevamento di polvere.

Il responsabile di cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza della pubblica via per tutta la durata dell'esecuzione della costruzione e per le immediate vicinanze.

I materiali di risulta degli scavi e delle demolizioni debbono essere trasportati, con appositi mezzi, nei luoghi autorizzati.

Il trasporto dei materiali utili e dei rifiuti dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito o accatastamento lungo le strade interne ed esterne dell'abitato, salvo apposita autorizzazione che, stabilendo le opportune cautele e purché non si intralci il pubblico traffico, potrà essere rilasciata dall'Ufficio Tecnico comunale, fatti salvi gli oneri derivanti dall'occupazione del suolo pubblico.

In caso di impedimento del traffico, il responsabile di cantiere è tenuto a provvedere all'immediato sgombero dei materiali e pulizia della parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

Chiunque effettui il trasporto di materiali di qualsiasi natura deve assicurarsi che il mezzo sia condotto in modo che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico in cui si è verificato lo spargimento.

ART. 108 - REGOLAMENTAZIONI DEGLI SCARICHI

Le acque di scarico si distinguono nelle seguenti categorie:

- 1) acque bianche ovvero le acque piovane o derivanti da fenomeni meteorologici;
- 2) acque nere ovvero le acque derivanti dagli scarichi degli insediamenti civili;
- 3) acque provenienti da lavorazione industriale e/o artigianale;

Tutti gli scarichi di qualsiasi tipo pubblici o privati, diretti e indiretti, in tutte le acque superficiali e sotterranee, sia pubbliche che private, nonché in fognature, sul suolo e nel sottosuolo, devono rispondere ai limiti di accettabilità previsti nelle tabelle A e C allegati alla L.319 /1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

Le acque meteoriche devono essere raccolte e smaltite a mezzo di fognatura dedicata. Le acque nere devono essere convogliate all'innesto della fognatura per le acque nere.

Le canalizzazioni fognarie e le opere d'arte connesse devono essere impermeabili alle penetrazioni di acque dall'esterno ed alla fuoriuscita di liquami dal loro interno, nonché essere di materiale resistente alle azioni di tipo fisico, chimico e biologico eventualmente provocate dalle acque correnti in esse.



Il servizio pubblico competente può vietare l'immissione di quegli scarichi che siano giudicati incompatibili con il tipo di trattamento di depurazione presente nell'impianto di depurazione.

Tutti gli edifici devono avere gli scarichi delle acque reflue allacciati alla pubblica fogna.

Tutte le opere di canalizzazione necessarie devono essere approvate dall'Amministrazione e sono a totale carico del richiedente l'Autorizzazione a l'allaccio o la Concessione Edilizia.

In ogni progetto sarà indicato lo schema fognario con il relativo allaccio, con il pozzetto con indicato il tipo di sifone di qualità non inferiore al tipo " Firenze" e comunque con chiusura ermetica.

Nella richiesta di autorizzazione a lottizzare aree a scopo edilizio residenziale o non, debbono essere proposti sistemi di convogliamento con totale o parziale depurazione delle acque luride, in ossequio alla normativa di cui al D.A.D.A. 21/01/1997 n.34.

E' vietato lo smaltimento delle acque di fogna nera con dispersione nel terreno o mediante convogliamento nei fognoli e nelle condotte della rete di raccolta delle acque meteoriche.

I rami di allaccio privati saranno costituiti da tubi in grès, o in PVC pesante tipo 303, del diametro minimo di cm 15; avranno idonea pendenza e saranno dotati di pozzetti di ispezione sifonati ed a chiusura ermetica.

E' vietato disporre dispersori di terra in prossimità della rete fognaria . La distanza minima dal condotto di acque reflue si ha quando il valore della resistenza elettrica del terreno non è influenzabile a causa della condotta fognaria e comunque non potrà essere inferiore a m 5,00.

Smaltimento nelle zone non servite da fognatura:

In mancanza di fognatura pubblica, negli insediamenti rurali, previa autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale, sono ammessi i pozzi neri, collocati all'esterno del perimetro del fabbricato, non perdenti e a svuotamento periodico, solo e soltanto quando sia assolutamente impossibile in linea tecnica l'allaccio alla pubblica fogna o quando questa risulti inesistente.

La capacità della fossa non perdente non potrà essere inferiore a mc. 1,00 per ogni 100 mc. di costruzione e verrà comunque dimensionata tenendo conto di una autonomia sufficiente a garantire la raccolta dei liquami con intervallo minimo di giorni 30 per ogni unità abitativa asservita. Tali opere dovranno avere murature indipendenti da quelle del fabbricato stesso e dovranno essere realizzati con tutti gli accorgimenti tecnici atti a garantire la tenuta ed essere idonei ad escludere ogni interferenza e/o possibilità di inquinamento di eventuali serbatoi idrici sia del lotto interessato che dei lotti contermini.

La posizione di tale fossa rispetto all'edificio e le sue caratteristiche costruttive saranno fissate volta per volta dal Responsabile del procedimento, previo parere della Commissione edilizia appositamente integrata in ordine alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica, che potrà prescrivere l'adozione di sistemi di preventivo trattamento dei liquami.

La costruzione di pozzi neri ed impianti di depurazione deve essere eseguita in calcestruzzo di spessore non inferiore a cm 25, dovrà garantirsi la perfetta tenuta tra fondo e pareti laterali mediante l'impiego di apposite guaine in p.v.c. oltre che con l'impiego di appositi additivi e vernici atti a garantire l'impermeabilità bidirezionale del manufatto.

Il fondo sarà a forma di tronco di piramide o troncoconico per facilitare l'estrazione del materiale.

La soletta o volta di copertura dovrà garantire oltre la stabilità anche la perfetta tenuta bidirezionale e la possibilità dell'ispezione del manufatto sottostante.

I pozzetti di penetrazione saranno eseguiti con pareti di cemento dello spessore precedentemente indicato.

Detti pozzi saranno coperti da chiusino a doppia battuta in modo da garantire l'ermetica chiusura.

I pozzi neri saranno provvisti di condotto diretto di aerazione, costituito da materiale non facilmente deteriorabile, di diametro non minore di cm 6, da prolungarsi fino al di sopra del tetto, provvisto di reticella di ottone o di altro materiale inossidabile atto ad impedire efficacemente il passaggio degli insetti.

Le norme suddette, inerenti i pozzi neri, si applicano anche in caso di interventi relativi a manufatti esistenti, che pertanto dovranno essere man mano adeguati alla presente normativa.

Tutti i manufatti che non potessero esser adeguati alla presente normativa, dovranno essere, a cura e spese del proprietario, rimossi e realizzati ex novo in conformità alle presenti disposizioni, entro un termine prestabilito ed assegnato, volta per volta, dall'Autorità Comunale di controllo.

ART. 109 - USO DI ACQUE PUBBLICHE

E' vietato, senza speciale Nulla Osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da pubbliche fontane o corrente in fossi e canali; e inoltre vietato deviare o intralciare il decorso normale di questi ultimi.

ART. 110 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI

Gli impianti per lavorazioni insalubri di cui al T.U. delle leggi sanitarie, devono essere dislocati in conformità alle disposizioni del richiamato Testo Unico e sottostanno a tutte le eventuali normative di legge emanate o che dovessero essere promulgate.



TITOLO XI - NORME TECNOLOGICHE

ART. 111 - ISOLAMENTO DALLA UMIDITÀ

Ogni edificio deve essere isolato dall'umidità proveniente dal suolo; in particolare, i muri perimetrali dei piani interrati o seminterrati devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni mediante intercapedine collegata direttamente alla rete di drenaggio o mediante impermeabilizzazione della superficie muraria. Tutti i muri dei locali interrati, seminterrati o posti al piano terreno, devono essere isolati dalle infiltrazioni di umidità diffusa mediante predisposizione di stratificazioni impermeabili continue poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali interrati, seminterrati o situati a livello del terreno devono avere il piano di calpestio isolato dal terreno mediante un solaio o vespaio aerato dello spessore di almeno cm 30. In alternativa è consentita la realizzazione di una barriera all'umidità realizzata con isolanti o guaine impermeabili.

Le eventuali aperture di aerazione devono essere protette da griglia.

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

Le intercapedini devono essere dotate di cunetta per lo scolo delle acque, posta ad un livello più basso del pavimento, e di larghezza idonea all'ispezione e manutenzione.

Le coperture, adeguatamente impermeabilizzate, devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali che convogliano le acque nella relativa rete fognante.

ART. 112 - ISOLAMENTO TERMICO

Per tutte le unità immobiliari di nuova costruzione o ristrutturazione, se dotate di impianti di riscaldamento, la temperatura di progetto dell'aria interna deve rispettare quanto prescritto dalla legislazione vigente in materia e deve essere uguale in tutti i locali abitati e nei servizi esclusi i ripostigli, le cantine e locali non abitabili.

Devono rispettare la legislazione vigente in materia di coibentazione e di consumo energetico le installazioni e trasformazioni di impianti di cui alla L. 9.1.1991 n. 10 e al D.M. 6/8/1994 concernente modificazioni ed integrazione alla tabella relativa alle zone climatiche allegata al DPR 26.8.1993 n.412 che rettifica il valore limite del fabbisogno energetico normalizzato e reca il Regolamento per la progettazione, installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi energetici in attuazione all'art.4 della L.9.01.1991 n.10 e successive integrazioni.

Per chiarezza espositiva, in merito alla progettazione degli impianti termici, col presente R.E. si ritiene superato il criterio contenuto nella Legge n. 373 del 1976 e relativi regolamenti, che prevedeva la semplice limitazione delle dispersioni termiche attraverso l'involucro edilizio, perché con le nuove disposizioni si introduce il principio del contenimento dei fabbisogni energetici del sistema edificio-impianto termico. Così circa le limitazioni all'esercizio degli impianti termici, è consentito il funzionamento a potenza ridotta degli impianti al di fuori della durata giornaliera di attivazione in presenza di elevati valori di rendimento dei generatori di calore e di un sistema automatico di termoregolamentazione della temperatura, su almeno due livelli nell'arco delle 24 ore.

Per l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti previsti dal 1° comma dell'Art.6 L. n. 46 del 5.3.1990, nei casi in cui ne è prevista la redazione, il relativo progetto, come previsto dall'art.4 del DPR n.447/1991 recante il Regolamento di attuazione della L.46/90, deve essere depositato contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, posto che gli impianti non sono soggetti ad autorizzazione di legge o a preventivi atti di assenso, poiché nella fattispecie devono essere allegati al progetto edilizio con i relativi nullaosta prescritti dalle vigenti norme.

Ai sensi dell'Art.11 della L. n. 46 del 5.3.1990, la dichiarazione di conformità o il certificato di collaudo degli impianti dovrà essere acquisito dal Responsabile del procedimento per il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Per soddisfare l'esigenza del risparmio energetico e di isolamento termico, l'opera ed i suoi impianti di riscaldamento, di raffreddamento e di aerazione devono essere concepiti e costruiti in modo tale che il consumo d'energia necessario all'utilizzazione resti moderato tenuto conto delle condizioni climatiche locali, senza pur tuttavia nuocere al comfort termico degli occupanti.

ART. 113 - ISOLAMENTO ACUSTICO

Negli edifici di nuova costruzione, nelle sopraelevazioni, negli ampliamenti o nelle ristrutturazioni di fabbricati esistenti, devono essere adottati sistemi idonei ed adeguati per l'isolamento acustico.

Per soddisfare la protezione contro il rumore, l'opera deve essere concepita e costruita in modo tale che il rumore percepito dagli occupanti o da persone trovatesi in sua prossimità sia mantenuto a livelli che non presentino minaccia per la loro salute e che non permetta loro di dormire, di riposarsi e di lavorare in condizioni soddisfacenti.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi ad uso residenziale e la loro messa in opera devono garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne :

- a) i rumori da calpestio, da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato;
- b) i rumori o suoni aerei provenienti da locali attigui o spazi destinati a servizi comuni;
- c) i rumori provenienti dal traffico veicolare.

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

Il D.P.C.M. 01/03/1991 detta i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

Con l'esclusione delle sorgenti sonore che producono effetti esclusivamente all'interno di attività artigianali o industriali senza diffusione di rumore all'esterno, le attività temporanee quali cantieri edili, qualora comportino l'impiego di macchinari ed impianti rumorosi devono essere autorizzati, anche in deroga ai limiti del D.P.C.M. 01/03/1991, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale con le opportune prescrizioni, sentito il parere della A.S.L.

All'interno degli ambienti afferenti attività artigianali o industriali, senza diffusione del rumore all'esterno, si devono valutare i rischi derivanti dall'esposizione al rumore (D.L. 15.08.1991 n. 277):

< Il datore di lavoro procede alla valutazione del rischio rumore durante il lavoro al fine di identificare i lavoratori ed i luoghi di lavoro e di attuare le misure protettive e preventive previste da tale norma >

ART. 114 - ADEGUATEZZA DELLE MISURE DI SICUREZZA CRITERI GENERALI DI ANTINCENDIO

Nelle attività soggette al controllo obbligatorio da parte dei Comandi provinciali dei vigili del fuoco, che hanno attuato le misure previste dalla vigente normativa, in particolare per quanto attiene il comportamento al fuoco delle strutture e dei materiali, compartimentazioni, vie di esodo, mezzi di spegnimento, sistemi di rivelazione ed allarme, impianti tecnologici, è da ritenere che le misure attuate in conformità alle vigenti disposizioni siano adeguate.

Per le restanti attività, fermo restando l'obbligo di osservare le normative vigenti ad esse applicabili, ciò potrà invece essere stabilito seguendo i criteri relativi alle misure di prevenzione e protezione riportati nei "Criteri generali di sicurezza antincendio e per la gestione dell'emergenza nei luoghi di lavoro" (G.U. 7 aprile 1998, n.81)

Il requisito essenziale al quale si debbono uniformare le opere in ordine alla sicurezza in caso d'incendio risulta soddisfatto quando l'opera è concepita e costruita in modo da garantire, in caso di incendio:

- a) la stabilità degli elementi portanti per un tempo utile ad assicurare il soccorso agli occupanti;
- b) la limitata propagazione del fuoco e dei fumi, anche riguardo alle opere vicine;
- c) la possibilità che gli occupanti lascino l'opera indenni o che gli stessi siano soccorsi in altro modo;
- d) la possibilità per le squadre di soccorso di operare in condizioni di sicurezza.

Qualora l'opera o la strada è vicina a zone boschive ovvero in prossimità di luoghi ad alto rischio d'incendio deve essere impiegato il segnale di pericolo d'incendio (art.39 cod. str.), per richiamare l'attenzione degli utenti dell'opera o della strada su pericolo di infiammabilità.

ART. 115 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI PER L'USO
DOMESTICO DEL GAS

Non sono ammessi all'interno dei vani destinati ai servizi cucina dispositivi con circuito di combustione a gas se non corredati da dispositivo di sicurezza di interruzione gas in caso di spegnimento accidentale della fiamma; inoltre è fatto obbligo di disporre apposite aperture in prossimità del pavimento, in modo tale che non si abbiano a verificare pericolosi ristagni di gas. In considerazione che gli incidenti, che più frequentemente si verificano con l'uso delle apparecchiature a gas, sono quelli provocati da una insufficiente ventilazione nei locali dotati di serramenti a forte isolamento termico, pertanto è indispensabile che nei locali in cui sono installati apparecchi a gas con circuito di combustione non stagno possa affluire tanta aria quanto ne viene richiesta per una regolare combustione del gas consumato. E' necessario, pertanto realizzare prese d'aria esterne per il ricambio come previsto nella normativa UNI - CIG 7131/72 paragrafo 6.1 e 7129/93 al paragrafo 3.2.

Le aperture su pareti esterne nei locali da ventilare devono avere una sezione libera al passaggio di 6 cmq per ogni KW installato, con un minimo di 100 cmq.

Per le apparecchiature di strutture esistenti, sprovviste di valvola di sicurezza, l'apertura di ventilazione naturale minima, al livello di pavimento, sarà di 200 cmq (normativa C.E.E. 90/396)

E' vietato installare apparecchiature a gas di tipo A (apparecchiature di piccola potenzialità con funzionamento discontinuo e con sistema di scarico all'esterno dei fumi di combustione), nelle camere da letto e di soggiorno.

E' vietato installare apparecchiature a focolare aperto e sprovvisti di collegamento verso l'esterno dello scarico dei fumi combustibili di potenza complessiva superiore a 15 kW nei locali adibiti a bagno, cucina, camere e accessori; qualora la potenza complessiva sia inferiore a 15 kW per poter installare gli apparecchi suddetti, fra il volume del locale e la portata termica installata ci deve essere un rapporto di almeno 1,5 mc per kW installato; fatta sempre salva la presenza della bocchetta di aerazione in prossimità del pavimento e deve altresì dimostrarsi l'impossibilità di installazione all'esterno.

Fatte salve le disposizioni specifiche vigenti in materia per scaldabagni istantanei di potenzialità superiore a 8,7 kW, caldaie murali o a basamento, stufe con potenzialità superiore 3,49 kW, in ordine anche all'interruzione automatica del flusso gas qualora si arresti il tiraggio dei fumi (D.M. del 21/04/1993).

Gli apparecchi di tipo B (apparecchi con focolare aperto, con presa d'aria comburente nel locale, collegati ad un condotto per l'evacuazione dei prodotti della combustione) non possono in nessun caso essere installati nella camera da letto, di soggiorno e neppure in altro locale se quest'ultimo è di volume inferiore a mc. 20; nella stanza da bagno posto che sia di volume superiore a mc. 20 può installarsi un apparecchio di tipo B sempre che il rapporto fra il volume del locale e la portata termica installata sia di almeno 1,5 mc per kW installato, fatta sempre salva la presenza della bocchetta di aerazione in prossimità del pavimento e deve altresì dimostrarsi l'impossibilità di installazione all'esterno .

Gli apparecchi di tipo C a tiraggio naturale o forzato, essendo stagni rispetto all'ambiente, non sono soggetti ad alcun vincolo per quanto riguarda la loro ubicazione, la ventilazione e lo scarico dei fumi dai locali in cui vengono installati.

Due o più apparecchi in un medesimo locale, o in un'abitazione, e stante il tipo di compartimentazioni in uso in una unità abitativa, l'estensione è lecita in ordine sia alla diffusione di fumi che al carico d'incendio, per una portata termica complessiva maggiore di 34,8 kW (30.000 Kcal/h) costituiscono Centrale Termica.

Le Centrali Termiche sono soggette alle disposizioni della circolare n.68/1962 del Ministero degli Interni, e devono espletare la pratica ISPESE come previsto dal D.M. 01/12/1975.

Gli apparecchi di stoccaggio mobili per uso domestico possono essere:

- a) singolo (una bombola che alimenta un solo apparecchio)
- b) multiplo (due bombole che alimentano due o più apparecchi; oppure una bombola che alimenta più apparecchi)

La normativa che regola tali installazioni è riportata nel D.M. del 23.11.1972 e di seguito si significa che :

- 1) la bombola se non viene sistemata all'esterno, non deve essere ubicata in vani o locali a quote inferiori al piano di campagna (cantinati, ecc.) oppure in locali non aerati, anche se al solo fine di stoccaggio.
- 2) In ogni locale di abitazione con cubatura fino a 20 mc non si deve tenere installata più di una bombola di contenuto fino a 15 Kg.
- 3) Per locali fino a 50 mc possono coesistere più di due bombole il cui contenuto massimo non superi i 30 Kg complessivi;
- 4) In locali oltre i 50 mc non possono coesistere più di due bombole con un contenuto massimo di 40 Kg complessivi.

Gli apparecchi di stoccaggio fissi o serbatoi possono essere del tipo aereo o interrato e sono utilizzati per impianti presso utenti civili (produzione acqua calda per uso igienico e sanitario, per riscaldamento ambientale, ecc.), artigianali ed industriali, adibiti al contenimento del propano commerciale a temperatura ambiente ed aventi la capacità correlata ai consumi giornaliere e comunque con un volume massimo di 5.000 litri.

Per quanto riguarda la prevenzione incendi, le autorizzazioni sono rilasciate dai Comandi Vigili del Fuoco relativamente allo stoccaggio e distribuzione GPL e dagli installatori locali che devono rilasciare la "dichiarazione di conformità" a seguito della L.n.46 del/05/03/1990.

La procedura di prevenzione incendi comporta la richiesta di esame progetto al Comando VV.F. da parte di enti o privati prima di iniziare la costruzione e devono presentare ai VV.F. competenti la documentazione tecnica permessuale specifica elaborata da professionista abilitato, così da poter seguire:

- a) l'esame progetto da parte del Comando VV.F., che possono dettare eventuali condizioni aggiuntive;
- b) l'esecuzione dei lavori in conformità progetto approvato;
- c) la verifica da parte organi VV.F.;
- d) l'esito positivo con rilascio da parte del Comando VV.F. di attestazione conformità ed avvio esercizio attività;
- e) l'esercizio attività con responsabilità del titolare di garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza.

Per l'installazione di impianti termici a GPL con potenzialità inferiore a 34,8 kW devono osservarsi le norme UNI - CIG 7131/72 e UNI CIG 7129/93 (per impianti canalizzati), Foglio correttivo UNI - CIG, FA, 196, Progetto revisione norma UNI - CIG 7131/72.

Quanto non espressamente regolamentato dalle normative vigenti deve venire realizzato secondo le regole della buona tecnica (si considerano redatti secondo la buona tecnica professionale quando sono in conformità alle indicazioni delle guide dell'Ente Italiano di Unificazione e del CEI).

In merito alla progettazione dell'impianto termico si dovrà far riferimento al D.P.R. n.412 del 26/08/1993 "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia, in attuazione dell'art.4 della L.n.10 del 09/01/91".

Per le installazioni di serbatoi fissi di capacità complessiva superiore a 5 mc si dovrà far riferimento al D.M. del 13/10/1994.

ART. 116 - LAVORI AFFERENTI LA DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO

I rifiuti di amianto sono classificabili tra i rifiuti speciali, tossici e nocivi ai sensi dell'art.2 DPR 10/09/82 n°915.

Per quanto sopra specificato, nell'ambito del territorio comunale è vietata senza apposita autorizzazione dell'Ufficio Tecnico comunale la movimentazione, a qualsiasi titolo, di materiali contenenti amianto, nei quali vi è il rischio di esposizione alla polvere proveniente dall'amianto (actinolite, amosite, antofillite, crisotilo, crocidolite e tremolite).

Prima dell'inizio di lavori di demolizione o rimozione dell'amianto o di materiali che lo contengono il datore di lavoro (o il proprietario) predispone un piano di lavoro che preveda:

- la rimozione dell'amianto prima dell'applicazione delle tecniche di demolizione, se opportuno;
- la fornitura ai lavoratori di appositi DPI;
- adeguate misure per la protezione e la decontaminazione dei lavoratori;
- adeguate misure per la protezione di terzi e per la raccolta e lo smaltimento dei materiali;
- adozione di adeguate misure in caso di superamento dei valori limite di cui all'art.31 del D.L. n.277 del 15.08.1991;

COPIA DEL PIANO viene inviata alla ASL e all'Ufficio Tecnico comunale unitamente a:

- natura dei lavori e durata presumibile;
- luogo di esecuzione dei lavori;
- tecniche lavorative adottate;
- natura dell'amianto contenuto nei materiali;
- caratteristiche degli impianti di protezione e decontaminazione dei lavoratori;
- materiali previsti per le operazioni di decontaminazione.

Se l'Organo di vigilanza non rilascia prescrizioni entro 90 giorni dall'invio della documentazione, i lavori possono essere eseguiti.

Riferimenti legislativi:

D.M. Min.San. 06/09/94, applicazione: strutture edilizie ad uso civile, commerciale o industriale aperte al pubblico o comunque di utilizzazione collettiva in cui sono in opera manufatti contenenti amianto da cui può derivare esposizione a fibre aerodisperse.

Circ. R.A.S. 01.12.95: piano di protezione dell'ambiente, decontaminazione, smaltimento e bonifica ai fini della difesa dai pericoli derivanti dall'amianto (art.10 L.257/92);

D.M. Min.San. n. 178 del 14.05.1996: normative e metodologie tecniche per gli interventi di bonifica, ivi compresi quelli per rendere innocuo l'amianto previsti nell'art.5 comma 1 lett. f L.257/92; concernenti disposizioni per unità prefabbricate, tubazioni e cassoni in cemento amianto per trasporto e deposito di acqua potabile e non , ecc.

TITOLO XII - VIGILANZA, SANZIONI, DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 117 - ISPEZIONI E VIGILANZA AI FABBRICATI

Oltre che nei casi previsti dal locale Regolamento di Igiene e Sanità è facoltà del Responsabile del Servizio far eseguire ispezioni ai fabbricati esistenti e/o in costruzione, ogni qual volta ne ravvisi l'opportunità.

Tutto il personale di vigilanza comunale denuncerà al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale qualsiasi atto contrario alle disposizioni del presente Regolamento e delle leggi in generale con particolare riferimento a quelle attinenti materia di igiene, edilizia, urbanistica.

I funzionari ed agenti comunali incaricati della sorveglianza edilizia avranno diritto ad accedere ovunque si eseguano lavori di nuova costruzione o di restauro, per ispezionare tutte le opere soggette al presente Regolamento.

Per consentire al personale di sorveglianza il pronto riscontro sui luoghi è fatto obbligo di custodire in cantiere i documenti autorizzativi e/o di concessione, corredati dai relativi progetti approvati.

Il personale di sorveglianza che accerti illeciti è tenuto a porre in atto tutte le relative procedure di legge.

ART. 118 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE, SANZIONI

Spetta al Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale far sospendere le opere arbitrariamente intraprese o non conformi al progetto approvato o, per qualsiasi ragione, non regolamentari, adottando, se necessario, gli articoli 15, 16, 17 della legge 28.1.1977 n. 10 e le procedure di cui alla Legge 29.2.1985 n. 47 ed alla Legge Regionale 11.10.1985 n. 23.

In via preliminare, ai fini dell'applicazione della sanzione amministrativa, non occorre attendere la conclusione dei procedimenti penali.

Quando le opere vengono eseguite senza concessione su immobili comunque vincolati da leggi statali e regionali, nonché da altre norme urbanistiche vigenti, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, su parere vincolante della Amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostruire l'originario organismo edilizio e irroga una sanzione pecuniaria da lire 1.000.000 a lire 10.000.000, oltre a quella di cui al secondo comma dell'art. 10 della L.R. 23/1985.

Quando viene attuato un illegittimo mutamento della destinazione d'uso in casi nei quali, secondo le disposizioni vigenti, non è consentito, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, qualora non venga rispettata la diffida a ripristinare entro novanta giorni la destinazione originaria, ne dispone l'esecuzione d'ufficio o, in caso di impossibilità irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio all'incremento di valore dell'immobile conseguente al mutamento di destinazione d'uso.

L'accertamento di tale incremento di valore è effettuato dall'Ufficio tecnico comunale o da periti incaricati dall'Amministrazione comunale secondo le disposizioni di cui ai commi terzo e seguenti dell'art.7 della L.R. 23/1985.

Nei casi in cui il mutamento di destinazione d'uso è consentito, la mancata richiesta dell'autorizzazione comporta, oltre alla corresponsione dell'eventuale contributo dovuto, ai sensi del terzo comma dell'art.13 della L.R. 23/1985, l'applicazione di una pena pecuniaria che, nei casi di autorizzazione onerosa, corrisponde al medesimo contributo e comunque non può essere inferiore a lire cinquecentomila. Nelle ipotesi di autorizzazione gratuita si applica una sanzione da lire cinquecentomila a lire duemilioni.

Lottizzazioni abusive (Art.17 L.R. 23/1985) :

Si ha lottizzazione abusiva di terreni a scopo edificatorio quando vengono iniziate opere che comportino trasformazione urbanistica od edilizia dei terreni stessi in violazione delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, vigenti o adottati, o comunque stabilite dalle leggi statali o regionali o senza la prescritta autorizzazione; nonché quando tale trasformazione venga predisposta attraverso il frazionamento e la vendita, o atti equivalenti, del terreno in lotti che, per le loro caratteristiche quali la dimensione in relazione alla natura del terreno e alla sua destinazione secondo gli strumenti urbanistici, il numero, l'ubicazione e la eventuale previsione di opere di urbanizzazione ed in rapporto ad elementi riferiti ad acquirenti, denunciano in modo non equivoco la destinazione a scopo edificatorio.

Sanzioni :

- 1) Nel caso in cui il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale accerti l'effettuazione di lottizzazioni abusive di terreni a scopo edificatorio ne dispone la sospensione con ordinanza da trascriversi nei registri immobiliari e da notificare ai proprietari delle aree;
- 2) Trascorsi 90 giorni, ove non intervenga la revoca del provvedimento di cui al comma precedente, le aree lottizzate sono acquisite di diritto al patrimonio del Comune con effetto dalla data del provvedimento di sospensione;
- 3) Il Responsabile del Servizio rende noto l'elenco delle aree acquisite e dispone l'immissione in possesso;
- 4) Per l'ulteriore procedimento si applicano le norme contenute nell'art.6, nono, decimo e undicesimo comma, della L.R. 23/1985.

In ogni caso di inadempienza o violazione delle disposizioni del presente R.E. il responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale, salve le sanzioni e pene stabilite da altre leggi e regolamenti, provvederà con l'applicazione dei disposti di cui alle leggi vigenti in materia edilizia ed urbanistica.

ART. 119 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI
PREESISTENTI

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale potrà, sentita la Commissione Edilizia ed eventuali Autorità o istituzioni competenti per legge, ordinare, per motivi di pubblico interesse, la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti sedi stradali, fatte salve le procedure di legge ed il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

In concomitanza di lavori restauri, ristrutturazione e trasformazione di edifici o in occasione di sistemazione delle pubbliche strade devono essere rimosse tutte le sporgenze aggettanti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, imposte di porte e finestre apribili all'esterno ad altezze inferiori a quelle prescritte nel presente Regolamento Edilizio.

ART. 120 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

I lavori assentiti con regolare Concessione o Autorizzazione, se non ancora iniziati alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento, sono soggetti ad adeguarsi alle norme in quest'ultimo contenute, in quanto applicabili, purché siano iniziati e compiuti entro i termini di validità dell'atto concessorio o autorizzativo.

Le varianti in corso d'opera che dovessero intervenire nell'ambito dei lavori di cui al precedente comma devono uniformarsi alle presenti norme in quanto applicabili.

E' consentito l'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali che non comportino alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie ed altre opere civili e sempre che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio e che siano regolarmente assentite e strettamente connesse all'esercizio delle attività agro-silvo-pastorali .

* * *

INDICE PER ARTICOLI

PAG.

TITOLO I - NORME INTRODUTTIVE

ART. 1 - NATURA, CONTENUTO E LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 2 - LIMITI DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 3 - OSSERVANZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	1
ART. 4 - ABROGAZIONE DELLE PRECEDENTI NORME E LEGGI DI SALVAGUARDIA	2
ART. 5 - FACOLTA' DI DEROGA	2
ART. 6 - RICHIAMO ALLE DISPOSIZIONI GENERALI DI LEGGE	3

TITOLO II - NORME DI CARATTERE PROCEDURALI

ART. 7 - FORMAZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (C.E.)	4
ART. 8 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	5
ART. 9 - TERMINI PER IL RILASCIO DEL PARERE DELLA C.E.	6
ART. 10 - NOMINA E DURATA IN CARICA	7
ART. 11 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	7
ART. 12 - AVVISO DI CONVOCAZIONE E ORDINE DEL GIORNO	8
ART. 13 - PROCESSI VERBALI DELLE ADUNANZE	9
ART. 14 - ASTENSIONE DEI SINGOLI MEMBRI	9

TITOLO III - NORME DI CARATTERE URBANISTICO E EDILIZIO

ART. 15 - DEFINIZIONE E AMMISSIBILITA' DEGLI INTERVENTI	10
ART. 16 - MANUTENZIONE ORDINARIA	10
ART. 17 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	12
ART. 18 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, CONSOLIDAMENTO STATICO	15
ART. 19 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	16
ART. 20 - NUOVA COSTRUZIONE	17
ART. 21 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	18
ART. 22 - INTERVENTI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA E FRAZIONAMENTI	18
ART. 23 - INTERVENTI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	19
ART. 24 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE	20
ART. 25 - CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO	21
ART. 26 - OPERE DI DEMOLIZIONE	21
ART. 27 - PIANI ATTUATIVI DI RECUPERO	21
ART. 28 - INTERVENTI URGENTI	22
ART. 29 - INTERVENTI PER EDIFICI SPECIALI	22
ART. 30 - OPERE COMUNALI	23
ART. 31 - VARIANTI AI PROGETTI APPROVATI	23
ART. 32 - PROGETTO PRELIMINARE - PARERE PREVENTIVO -	23
ART. 33 - SCAVI E RINTERRI	24
ART. 34 - ATTREZZATURE PER IL VERDE E LO SPORT	24
ART. 35 - INTERVENTI RELATIVI ALL'ARREDO URBANO	25
ART. 36 - DEPOSITO SU AREE SCOPERTE	26
ART. 37 - INTERVENTI PER MANUFATTI TEMPORANEI E STAGIONALI	27
ART. 38 - STRUMENTI ATTUATIVI	28
ART. 39 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	28

TITOLO IV - RILASCIO ED USO DELLA CONCESSIONE

ART. 40 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA	29
ART. 41 - DOMANDA DI CONCESSIONE	30
ART. 42 - DOCUMENTAZIONE A CORREDO DELLA DOMANDA DI CONCESSIONE	31
ART. 43 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	33
ART. 44 - DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE ED ALLEGATI	35
ART. 45 - RITIRO DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE	38
ART. 46 - INTERVENTI ESENTI DA CONCESSIONE O DA AUTORIZZAZIONE SUBORDINATI ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'	39
ART. 47 - MODALITA' PER LA SOLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (DIA) ALLEGATI OCCORRENTI	40
ART. 48 - ISTRUTTORIA DEI PROGETTI	42
ART. 49 - CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	43
ART. 50 - TITOLARITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA E VOLTURA	43
ART. 51 - PUBBLICITA'	44
ART. 52 - DURATA, DECADENZA E RINNOVO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA	44
ART. 53 - ANNULLAMENTO DELLA CONCESSIONE	45
ART. 54 - EDILIZIA CONVENZIONATA	45
ART. 55 - OBBLIGATORIETA' DELLE URBANIZZAZIONI PRIMARIE	45

TITOLO V - ESECUZIONE E VERIFICA DELLE OPERE

ART. 56 - INIZIO DEI LAVORI: RICHIESTA DEI PUNTI FISSI E COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI	46
ART. 57 - OPERE IN CONGLOMERATO CEMENTIZIO	46
ART. 58 - NORME TECNICHE DI BUONA COSTRUZIONE	47
ART. 59 - CONTROLLO SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI E VIGILANZA DELLE COSTRUZIONI	47
ART. 60 - SOSPENSIONE DEI LAVORI	48
ART. 61 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	48
ART. 62 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - CERTIFICATO DI ABITABILITA' O AGIBILITA'	49

TITOLO VI - EDIFICI ABITATIVI

ART. 63 - DIMENSIONAMENTO DEGLI ALLOGGI E DEI VANI ABITABILI	50
ART. 64 - CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI	51
ART. 65 - EDIFICI ED AMBIENTI CON DESTINAZIONI PARTICOLARI	51
ART. 66 - PIANI INTERRATI	51
ART. 67 - PIANI SEMINTERRATI	52
ART. 68 - PIANI TERRENI	53
ART. 69 - PIANI SOTTOTETTO	54
ART. 70 - NORME COMUNI PER TUTTI I PIANI ABITABILI	54
ART. 71 - VOLUMETRIA DI UN EDIFICIO E AREA DI PERTINENZA	55
ART. 72 - DISTACCHI TRA FABBRICATI	56
ART. 73 - DISTANZE DAI CONFINI	56
ART. 74 - VIOLAZIONE DELLE DISTANZE DAL CONFINO	57
ART. 75 - COSTRUZIONI SU FONDO FINITIMO, SOPRAELEVAZIONE DI UNO DEI DUE EDIFICI	57
ART. 76 - USO DEI DISTACCHI TRA FABBRICATI	58

ART. 77 - DISTACCHI TRA FABBRICATI E STRADE E CANALI	58
ART. 78 - ALLINEAMENTO DEI FABBRICATI DAL CIGLIO STRADALE	59
ART. 79 - VICOLI E PASSAGGI PRIVATI	60
ART. 80 - APERTURA DI STRADE PRIVATE	60
ART. 81 - RECINZIONI, CANCELLI E PASSI CARRAI	61

TITOLO VII - ASPETTO DEI FABBRICATI, ARREDO URBANO
USO DEL SUOLO

ART. 82 - CAMPIONATURE	62
ART. 83 - ASPETTO E MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI	62
ART. 84 - AGGETTI, SPORGENZE E TENDE MOBILI	63
ART. 85 - MARCIAPIEDI, PORTICATI E PERCORSI PEDONALI	64
ART. 86 - SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	64
ART. 87 - MANUTENZIONE DELLE AREE	64
ART. 88 - CHIUSURA DI AREE FABBRICABILI	65
ART. 89 - USO E MANUTENZIONE DEGLI SPAZI A VERDE	65
ART. 90 - SERVITU' PUBBLICHE	65
ART. 91 - SCALE	65
ART. 92 - FORNI, FOCOLAI, CAMINI, CONDOTTI, CANNE FUMARIE	66

TITOLO VIII - EDIFICI IN ZONA RURALE

ART. 93 - FABBRICATI RURALI	67
ART. 94 - LOCALI PER ALLEVAMENTO E RICOVERO ANIMALI	68
ART. 95 - ANNESSI RUSTICI E INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	68
ART. 96 - RESTAURO E AMPLIAMENTO DI FABBRICATI RURALI	68

TITOLO IX - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 97 - REGIME AUTORIZZATORIO DELL'ART.7 DELLA Legge n. 1497 del 29/6/39	69
ART. 98 - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' DI CAVA, DISCARICHE	69
ART. 99 - EMERGENZE ARCHEOLOGICHE	69
ART.100 - RESPONSABILITA' NELL'ESECUZIONE DELLE OPERE	69
ART.101 - SICUREZZA NEI CANTIERI TEMPORANEI E MOBILI	71
ART.102 - SEGNALEZIONE, RECINZIONE ED ILLUMINAZIONE DELLA ZONA DEI LAVORI	73
ART.103 - PONTI E STRUTTURE PROVVISORIALI	74
ART.104 - LINEE ELETTRICHE, TELEFONICHE E TELEGRAFICHE	75
ART.105 - IMPIANTI DI CANTIERE	75
ART.106 - RIMOZIONE DELLE RECINZIONI	75

TITOLO X - NORME IGIENICHE

ART.107 - SCARICO DEI MATERIALI, DEMOLIZIONI, NETTEZZA DELLE STRADE ADIACENTI AI CANTIERI	76
ART.108 - REGOLAMENTAZIONI DEGLI SCARICHI	76
ART.109 - USO DI ACQUE PUBBLICHE	78
ART.110 - IMPIANTI PER LAVORAZIONI INSALUBRI	78

TITOLO XI - NORME TECNOLOGICHE

ART. 111 - ISOLAMENTO DALLA UMIDITA'	79
ART. 112 - ISOLAMENTO TERMICO	79
ART. 113 - ISOLAMENTO ACUSTICO	80
ART. 114 - ADEGUATEZZA DELLE MISURE DI SICUREZZA CRITERI GENERALI DI ANTINCENDIO	81
ART. 115 - NORME COMUNI A TUTTI I PIANI ABITABILI PER L'USO DOMESTICO DEL GAS	82
ART. 116 - LAVORI AFFERENTI LA DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI MATERIALI CONTENENTI AMIANTO	84

TITOLO XII - VIGILANZA, SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 117 - ISPEZIONI E VIGILANZA AI FABBRICATI	86
ART. 118 - PROVVEDIMENTI PER OPERE ARBITRARIE, SANZIONI	86
ART. 119 - ADEGUAMENTO AL REGOLAMENTO DELLE COSTRUZIONI PREESISTENTI	88
ART. 120 - DISPOSIZIONI TRANSITORIE	88

- * * * - * * *