

**COMUNE DI
ROMANENGO**

PROVINCIA DI CREMONA

**REGOLAMENTO
EDILIZIO**

DELIBERATO

APPROVATO

SINDACO

SEGRETARIO COMUNALE

Progetto:

Arch.tti Edoardo Edallo e Giorgio Guerrini

INDICE

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

- Art. 1. Natura del Regolamento Edilizio.
- Art. 2. Commissione Edilizia: compiti.
- Art. 3. Commissione Edilizia: composizione.

TITOLO SECONDO. CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE

- Art. 4. Domande di Concessione ed Autorizzazione.
- Art. 5. Procedura della Concessione e della Autorizzazione.
- Art. 6. Validità della Concessione e della Autorizzazione.
- Art. 7. Opere non soggette a Concessione.
- Art. 8. Documentazione della domanda di Concessione ed Autor.

TITOLO TERZO. NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

- Art. 9. Inizio, esecuzione, termine dei lavori.
- Art. 10. Cautele per l'esecuzione dei lavori.
- Art. 11. Recinzioni provvisorie.
- Art. 12. Strutture provvisionali.
- Art. 13. Avanzi storico-artistici.
- Art. 14. Interruzione dei lavori.
- Art. 15. Vigilanza sulle costruzioni.
- Art. 16. Visite tecniche.
- Art. 17. Licenza di utilizzazione.
- Art. 18. Manutenzione delle costruzioni.

TITOLO QUARTO. NORME MORFOLOGICHE.

- Art. 19. Riferimenti alle norme di P.R.G.
- Art. 20. Caratteristiche dei locali abitabili.
- Art. 21. Accessibilità delle costruzioni.
- Art. 22. Locali di uso commerciale-produttivo.
- Art. 23. Edifici per il ricovero di animali.
- Art. 24. Decoro degli edifici.

TITOLO QUINTO. NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE.

- Art. 25. Requisiti di aerilluminazione dei locali.
- Art. 26. Requisiti di impermeabilità degli edifici.
- ~~Art. 27. Cortili e cavedi.~~
- Art. 28. Rifiuti liquidi e solidi.
- Art. 29. Condotti di fumo.
- Art. 30. Impianti di gas.

TITOLO SESTO. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

- Art. 31. Costruzioni in ferro o legno.
- Art. 32. Viabilità carraia interna.
- Art. 33. Scale ed ascensori.
- Art. 34. Impianti elettrici.
- Art. 35. Locali caldaia.
- Art. 36. Locali con deposito di infiammabili.
- Art. 37. Uscite di sicurezza.
- Art. 38. Impianti antincendio.

TITOLO SETTIMO. NORME TRANSITORIE E FINALI.

- Art. 39. Norme transitorie e finali.

TITOLO PRIMO. DISPOSIZIONI GENERALI.

Art. 1. Natura del Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio, unitamente alle Norme di Attuazione del P.R.G., disciplina tutti gli interventi edilizi, le trasformazioni dell'ambiente fisico da essi indotti, i controlli relativi alla loro esecuzione.

In tutto il territorio comunale gli interventi edilizi sono autorizzati dal Sindaco mediante concessione edilizia, tranne i casi definiti al succ. Art. 7.

Art. 2. Commissione Edilizia: compiti.

La Commissione edilizia giudica i progetti che vengono presentati al suo esame, nel rispetto delle disposizioni regolamentari, allo scopo di coordinare in termini urbanistici, architettonici e igienici, nel generale e nel particolare, lo sviluppo edilizio del Comune.

La Commissione rispetterà negli autori la libertà di composizione architettonica, curando però che gli edifici risultino ben inseriti negli ambienti in cui dovranno sorgere.

La C.E. può sentire i progettisti delle opere in esame, perchè illustrino i progetti presentati.

Ugualmente i progettisti possono chiedere di illustrare personalmente i progetti alla C.E.

La C.E. dà pareri circa:

- a) i piani attuativi e i progetti di massima;
- b) i progetti di nuovi edifici o di intervento su edifici esistenti;
- c) le interpretazioni delle norme del presente Regolamento e le proposte di modifica;
- d) i progetti urbanistici elaborati dal Comune;
- e) le difformità eventualmente rilevate nelle opere eseguite, rispetto ai progetti approvati.

Art. 3. Commissione Edilizia: composizione.

La Commissione Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco, che la presiede, o da altro Amministratore da lui delegato;
- b) dal Tecnico Comunale;
- c) dall' Ufficiale Sanitario;
- d) da 4 membri di nomina del Consiglio Comunale, di cui almeno 1 tecnico laureato, esperto in urbanistica;

Le funzioni di Segretario della C.E. saranno svolte dal Tecnico Comunale.

I membri durano in carica 5 anni e sono rieleggibili. Valgono per essi le norme di incompatibilità previste per gli Assessori e non possono far parte di organi cui compete il controllo dell'attività urbanistica del Comune. I membri che non intervengano per più di 3 sedute consecutive senza giustificato motivo sono considerati decaduti e il C.C. nomina i sostituti.

La C.E. è convocata in seduta ordinaria ogni mese; in seduta straordinaria da parte del Presidente o su richiesta di almeno 3 membri.

Per la validità delle deliberazioni è richiesta la presenza di metà dei membri più uno.

Se uno dei membri è direttamente interessato a un progetto sottoposto a esame, deve astenersi dall'adunanza mentre la C.E. si occupa del progetto.

Dei pareri della C.E. viene steso dal Segretario regolare verbale, inserito in apposito registro. Esso viene letto e approvato nell'adunanza successiva e controfirmato da Presidente e Segretario.

TITOLO SECONDO. CONCESSIONE ED AUTORIZZAZIONE EDILIZIE.

Art. 4. Domande di Concessione edilizia e di autorizzazione ad eseguire i lavori.

4.1. Domanda di Concessione.

La domanda di Concessione edilizia deve essere indirizzata al Sindaco con allegate 2 copie degli elaborati di progetto, piegati nel formato UNI A4 (mm210 x 297), debitamente bollati e completi degli allegati richiesti.

La domanda e tutti i disegni dovranno essere firmati dal richiedente, dal proprietario, dal progettista.

Prima dell'inizio dei lavori, il richiedente dovrà indicare il direttore dei lavori e l'assuntore degli stessi, i quali dovranno sottoscrivere l'accettazione della designazione.

I firmatari sono responsabili, ciascuno per la propria competenza, di ogni inosservanza alle norme di legge o di regolamento.

I firmatari dovranno indicare pure il loro domicilio ed il numero di codice fiscale.

4.2. Domanda di autorizzazione.

Vale tutto quanto stabilito per la domanda di Concessione di cui al punto 4.1.

Art. 5. Procedura della Concessione e dell'Autorizzazione.

L'Ufficio Tecnico sottopone il progetto ad un esame preventivo, al fine di verificare:

- a) la conformità dello stesso alle indicazioni del P.R.G. ed alle norme del Regolamento Edilizio;
- b) la presenza delle autorizzazioni necessarie da parte di altri Enti;
- c) l'idoneità dell'intervento per quanto attiene alle urbanizzazioni della zona interessata.

Il Sindaco sottopone il progetto al parere della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario.

Quindi rilascia(o rifiuta motivatamente) la Concessione Edilizia o l'Autorizzazione ad eseguire i lavori, notificando la decisione al richiedente, entro sessanta giorni dalla data di ricevimento della domanda stessa.

Scaduto tale termine senza che ne sia stata data comunicazione all'interessato da parte dell'Amministrazione e fatti salvi i casi di cui all'Art. 7 ed 8 della Legge 25.3.1982 n. 94, questi ha diritto a ricorrere contro il silenzio-rifiuto.

Dell'avvenuto rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione, viene data notizia al pubblico mediante l'affissione all'Albo Pretorio, con specificazione del titolare e della località in cui l'opera deve essere eseguita.

Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, della Concessione o dell'Autorizzazione e dei relativi documenti di progetto e ricorrere contro il rilascio, in quanto non conforme alle leggi ed alle norme vigenti od alle prescrizioni dei piani esecutivi.

Art. 6. Validità della Concessione e dell'Autorizzazione.

6.1. Validità della Concessione.

La Concessione costituisce semplice presunzione della conformità delle opere progettate alle disposizioni di leggi e regolamenti. Essa non esonera gli interessati dall'attenersi alla normativa, sotto la loro responsabilità, e restando sempre salvi ed impregiudicati i diritti di terzi.

La Concessione è comunque subordinata:

- a) al versamento di tasse, contributi, diritti, ecc. disposti a termini di legge;
- b) ai contributi di cui all'Art. 3 della Legge 10/1977, (salvo i casi previsti dall'Art. 9 della stessa) definiti con apposita deliberazione consiliare, in applicazione della Legge Regionale n. 60/1977;
- c) all'inizio dei lavori entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio;
- d) all'ultimazione dei lavori entro il termine di tre anni; in caso contrario la Concessione si intende decaduta e si dovrà chiedere una nuova Concessione per la conclusione dell'opera;
- e) dalla trascrizione di atto pubblico, dalla quale risulti il vincolo di asservimento delle aree di pertinenza dell'edificio ai fini edificatori.

La Concessione può essere annullata dal Sindaco per motivi di legittimità. Le eventuali opere eseguite in difformità sono soggette ai provvedimenti di cui all'Art. 15 della Legge n. 10/1977.

6.2. Validità della Autorizzazione.

Per la validità della Autorizzazione ad eseguire i lavori, vale tutto quanto specificato per la validità della Concessione ad esclusione di quanto indicato al punto b) dello stesso articolo.

Art. 7. Opere non soggette a Concessione

7.1. Non è richiesta la Concessione Edilizia per le opere di ordinaria manutenzione come definite dall'Art. 31.a) della Legge n. 457/1978 ai sensi della Legge n. 10/1977.

Per l'esecuzione di tali opere è richiesta la semplice notifica all'Amministrazione Comunale, con l'indicazione dell'immobile e la descrizione degli interventi che si intendono effettuare.

7.2. Non è richiesta la Concessione Edilizia, ma la semplice Autorizzazione per le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo come definite dall'Art. 31. b) e c) della Legge n.457/1978 ai sensi dell'Art. 48 della medesima come stabilito dall'Art. 7 della Legge n. 94/1982.

7.3. Non è altresì richiesta la Concessione Edilizia, ma la semplice autorizzazione, per le opere minori, quali:

- a) costruzioni di carattere provvisorio o mobile (chioschi, piccoli padiglioni per mostre temporanee o simili, ecc.);
- b) segnaletica (targhe, insegne, ecc.);
- c) cartellonistica (manifesti pubblicitari o a struttura autoportante, ecc.).

Per tali opere vanno allegati alla domanda gli elaborati tecnici atti a valutare i caratteri e l'inserimento di tali opere nel contesto ambientale.

Tuttavia, a giudizio motivato dell'Amministrazione, tali opere possono essere equiparate ad un'effettiva costruzione da sottoporre a Concessione Edilizia.

Art. 8. Documentazione della domanda di **concessione ed autorizzazione**

8.1. Interventi normali.

Di norma la documentazione sarà costituita da:

- a) estratto catastale esteso 100 m oltre l'area;
- b) stralcio di PRG con relative Nda;
- c) rilievo dello stato di fatto quotato, scala 1:200, con i dati urbanistici di progetto e i calcoli di verifica di conformità al PRG; con eventuale documentazione fotografica del luogo e delle adiacenze;
- d) progetto scala 1:100 quotato totalmente e costituito da:
 - pianta di ogni piano anche non abitabile e coperture, con indicazioni d'uso delle superfici, riscontro con le norme igieniche e tecnologiche del presente RE;
 - sistemazione e arredo spazi scoperti, ubicazione e dimensioni accessi carrai e pedonali, spazi di parcheggio e manovra;
 - schema impianti tecnici, con indicazioni allacciamenti reti pubbliche e fossa biologica a distanza da sorgenti d'acqua non inferiore a m 20;
 - sezioni per esplicitare sistema costruttivo, altezze locali, coerenza con norme di distacco, arretramento, ecc
 - prospetti di tutte le facciate con indicazione di materiali e colori;
 - particolari costruttivi e architettonici della facciata (scala 1:20);
- e) benestare del Comando Vigili del Fuoco, ove necessario;
- f) eventuale relazione tecnica illustrativa;
- g) per strutture in c.a. o ferro, copia della denuncia al Genio Civile (prima dell'inizio dei lavori);
- h) eventuali attestati di conformità per esigenze particolari.

8.2. Interventi di restauro e risanamento conservativo

Tali interventi sono definiti dall'Art. 31.c) della Legge n. 457/1978.

La documentazione richiesta al punto precedente deve essere integrata come segue:

- a) rilievi dell'esistente in scala almeno 1:100, quotati, con indicazione di materiali, colori, particolari architettonici, ecc.
- b) documentazione fotografica a colori dell'edificio, dell'intorno, dei particolari;
- c) relazione sui caratteri e la tipologia dell'edificio; sulle condizioni, sui modi e sulle tecniche d'intervento;
- d) disegni in scala adeguata del progetto e dei particolari.

8.3. Interventi di ristrutturazione.

Tali interventi sono definiti dall'Art. 31.d) della Legge n. 457/1978.

Per essi, come per tutti gli interventi che richiedono modificazioni dell'esistente, demolizioni, ricostruzioni, la documentazione deve essere integrata da una tavola, nella stessa scala del progetto, in cui sono evidenziate le parti demolite e quelle ricostruite, con i colori giallo e rosso, rispettivamente.

TITOLO TERZO. NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI.

Art. 9. Inizio, esecuzione, termine dei lavori.

I lavori edilizi possono aver inizio non appena ottenuta la Concessione.

Prima dell'inizio dei lavori, il titolare della Concessione è tenuto a chiedere al Sindaco la determinazione dei punti fissi di allineamento e di quota verso gli spazi pubblici. La consegna dei punti fissi è fatta con apposito verbale entro 15 giorni dalla domanda; il titolare è tenuto a fornire il personale ausiliario e i mezzi d'opera necessari.

Il titolare deve comunicare al Sindaco per iscritto la data d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Per le costruzioni a confine di strada, appena l'opera abbia raggiunto il livello stradale, il titolare deve darne avviso all'Amministrazione per gli eventuali controlli.

Nei cantieri ove si eseguano nuove costruzioni o consistenti opere di restauro e risanamento, deve essere affissa una tabella, in vista al pubblico, della superficie minima di mq 1, con l'indicazione leggibile di:

- a) titolare della Concessione;
- b) progettista e direttore dei lavori;
- c) impresa esecutrice e tecnico responsabile del cantiere;
- d) estremi della concessione edificatoria.

In cantiere devono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali la Concessione e il progetto approvato.

Art. 10. Cautele per l'esecuzione dei lavori.

Nell'esecuzione dei lavori si devono osservare tutte le cautele per evitare ogni danno a persone o cose e attenuare le molestie prodotte a terzi dalle opere. Quando occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico, costruire ponteggi o recinzioni su aree pubbliche, occupare anche temporaneamente spazi pubblici, il costruttore deve richiedere l'autorizzazione comunale e adottare ogni cautela per evitare qualsiasi danno a manufatti e condutture.

Compiuti i lavori, l'area pubblica eventualmente interessata deve essere riconsegnata completamente sgombra. L'Amministrazione Comunale provvede alle opere di ripristino delle superfici stradali; le spese per tali opere, come risultano dalla liquidazione dell'Ufficio Tecnico, devono essere rimborsate dal titolare della Concessione entro 15 giorni dal ricevimento dell'avviso di pagamento, provvedendosi altrimenti con la riscossione forzata.

Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.

Chiunque effettui trasporti di materiale deve assicurarsi che il mezzo usato sia costruito, caricato e condotto in modo che il materiale non si sparga durante il tragitto; quando si verifichi un qualsiasi spargimento di materiale, il trasportatore deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte di suolo pubblico su cui lo spargimento si è verificato.

Art. 11. Recinzioni provvisorie.

Le opere prospicienti spazi pubblici o aperti al pubblico devono essere protette con recinzioni provvisorie previa denuncia all'Amministrazione.

Le recinzioni devono essere costruite in modo da salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurare la possibilità di transito, evitare la formazione di ristagni d'acqua.

Devono avere un aspetto decoroso, essere alte almeno m 2,50 e costruite secondo le modalità prescritte dall'Amministrazione.

Se il recinto racchiude manufatti che interessano servizi pubblici, si devono adottare accorgimenti che permettano il loro pronto e libero uso da parte degli addetti.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni vanno dipinti per tutta l'altezza con tinta bianca e rossa riflettente a strisce inclinate, e muniti di segnalatore a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto all'alba.

Le porte di recinzione devono aprirsi verso l'interno e devono rimanere chiuse dopo l'orario di lavoro.

L'Amministrazione comunale ha facoltà di servirsi gratuitamente delle recinzioni provvisorie per il servizio di pubblica affissione.

Art. 12. Strutture provvisionali.

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, parapetti, ecc.) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, e conformarsi con le disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

In particolare, le fronti dei ponti verso strada devono essere chiuse con stuoie o graticci, e provviste di opportune difese di trattenuta, nonché di tramogge o canne per lo scarico dei materiali.

Il Sindaco può sempre dettare ulteriori prescrizioni e adottare i provvedimenti necessari.

Le scale aeree, i ponti mobili, gli apparecchi di sollevamento non possono essere posti in uso se non muniti del certificato di collaudo, da rinnovarsi periodicamente secondo le norme speciali stabilite dalle autorità competenti. Ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

Art. 13. Cautele per la tutela di avanzi storico-artistici.

Del ritrovamento degli oggetti di presumibile valore storico, artistico o archeologico si deve dare immediato avviso al Sindaco.

I lavori nel frattempo vanno sospesi in modo da lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 14. Interruzione dei lavori.

Nel caso in cui venga interrotta l'esecuzione della costruzione devono essere eseguite le opere necessarie nell'interesse del decoro e dell'igiene, nonché quelle dirette a garantire la solidità delle parti costruite.

In difetto, il Sindaco ingiunge gli opportuni provvedimenti,

salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

Art. 15. Vigilanza sulle costruzioni.

Il Sindaco dispone che sia esercitata la vigilanza sui cantieri e sulle costruzioni, per assicurare l'osservanza delle leggi, delle norme di P.R.G e di R.E., delle ordinanze in materia edilizia.

A tale scopo si avvale di ufficiali tecnici, funzionari, agenti comunali, e di ogni altro mezzo di controllo che ritenga opportuno usare.

Al fine di effettuare l'opera di vigilanza, i suddetti ufficiali e agenti dovranno poter accedere liberamente ai cantieri o agli edifici in via di ultimazione, dietro esibizione di apposita delega del Sindaco.

Qualora si accerti l'inosservanza della normativa vigente, ovvero la non rispondenza delle opere al progetto approvato, il Sindaco ordina la sospensione dei lavori, sottoponendo il caso alla Commissione Edilizia; e, sentitone il parere, adotta i provvedimenti necessari.

Art. 16. Visite tecniche ordinarie e straordinarie.

Il titolare della Concessione deve richiedere le seguenti visite da parte dell'Ufficio Tecnico e dell'Ufficiale Sanitario, per le rispettive competenze:

- a) quando sia ultimata la struttura portante, comprese murature, scale, coperture, impianti e scarichi; di tale visita viene redatto opportuno verbale, copia del quale è rilasciata al titolare;
- b) a costruzione ultimata, per le verifiche e i collaudi necessari, in particolare per il controllo delle caratteristiche igienico-sanitarie, ai fini del rilascio della licenza di utilizzazione.

Qualora, in seguito a domanda di visita, sia accertato che i lavori non hanno raggiunto l'avanzamento prescritto per la visita stessa, le relative spese e i diritti comunali sono imposti ugualmente. L'interessato è tenuto a ripresentare domanda di visita al momento opportuno.

E' in facoltà dell'Amministrazione Comunale di effettuare visite straordinarie, anche dopo il rilascio della licenza di utilizzazione, sempre per la verifica di rispondenza dell'edificio al progetto approvato.

Art. 17. Licenza di utilizzazione.

Nessun fabbricato nuovo o sostanzialmente modificato può essere occupato o rioccupato, totalmente o parzialmente, se non previa licenza di utilizzazione rilasciata dal Sindaco.

Sulla licenza di utilizzazione sono indicate le destinazioni d'uso consentite per l'edificio.

Le destinazioni d'uso devono essere riportate nel contratto di affitto o di vendita; l'utente è tenuto a rispettarle.

La licenza di utilizzazione sarà rilasciata se, a seguito della seconda visita di cui all'Art. prec., risulti che la costruzione è stata eseguita in conformità al progetto approvato, alle condizioni imposte dalla Concessione, alle prescrizioni edilizie e igieniche del Regolamento Edilizio e delle altre norme sanitarie vigenti, alle disposizioni vigenti per la prevenzione degli incendi.

Prima di permettere che un edificio sia utilizzato, si richiede inoltre che il titolare della Concessione esibisca il collaudo delle strutture portanti a norma di legge e, per gli edifici a destinazione speciale, i necessari nulla-osta.

La licenza di utilizzazione, se non sussistono gli impedimenti di cui ai precedenti commi, deve essere rilasciata dall'Amministrazione entro 90 giorni dalla data di presentazione della richiesta.

Art. 18. Manutenzione delle costruzioni.

18.1. Cura delle costruzioni.

Le costruzioni devono essere mantenute in ogni loro parte in piena conformità alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza, igiene, decoro pubblico. Ove risulti che un edificio o parte di esso minacci rovina o si trovi in condizioni antiigieniche, o nel caso si compiano lavori tali da destare preoccupazione per l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose, il Sindaco può ingiungere al proprietario di prendere immediatamente i necessari provvedimenti e, in caso di inadempienza, può provvedere ai sensi di legge, sempre salva la facoltà di provvedere in via urgente.

18.2. Numeri civici.

Il Comune assegna ad ogni fabbricato il numero civico, da apporsi a spese del proprietario. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi lo guarda, a un'altezza variabile da 2 a 3 metri, e deve essere mantenuto in tale posizione a cura del proprietario.

TITOLO QUARTO. NORME MORFOLOGICHE.

Art. 19. Riferimenti alle norme di P.R.G.

La morfologia degli edifici e delle opere edilizie in genere è disciplinata, oltre che dal presente Regolamento, anche dalle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

In particolare occorre riferirsi a queste ultime per quanto concerne:

- a) la definizione degli indici edilizi e dei rapporti regolanti l'edificazione;
- b) la definizione dei tipi edilizi e le prescrizioni specifiche ad essi inerenti;
- c) l'applicazione degli indici edilizi, le prescrizioni particolari previste per le singole Zone Omogenee.

Art. 20. Caratteristiche dei locali abitabili.

Ai sensi del DM 5/7/1975, gli alloggi devono avere le caratteristiche di seguito indicate.

La superficie abitabile minima non deve essere inferiore a mq 14 per ciascuno dei primi 4 abitanti, e a mq 10 per i successivi.

I monolocali devono avere una superficie non inferiore a mq 28 per una persona; a mq 38 per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di locale di soggiorno non inferiore a mq 14.

Le stanze da letto devono avere superficie non minore di mq 9 per una persona; di mq 14 per due persone.

L'altezza minima dei locali è definita come segue:

- a) locali di abitazione normale: m 2,70
- b) bagni, corridoi, disimpegno: m 2,40
- c) autorimesse, ripostigli, cantine: m 2,20

I locali abitabili con copertura inclinata dovranno avere un'altezza media di m 2,70 e un'altezza minima di m 1,80.

Ogni alloggio dev'essere provvisto di stanza da bagno dotata di vaso, bidet, lavabo, vasca (o doccia), le cui pareti dovranno essere rivestite da materiale impermeabile e lavabile.

Bagni e gabinetti possono avere accesso soltanto da corridoi e locali di disimpegno.

Saranno ammessi servizi igienici ciechi, purchè dotati di adeguato impianto di aspirazione forzata dell'aria. Nei servizi igienici è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. E' proibita altresì nei locali ciechi.

Art. 21. Accessibilità delle costruzioni.

Per favorire l'accesso agli edifici anche da parte delle persone minorate, dovranno essere eliminate le barriere architettoniche negli spazi di circolazione verticale e orizzontale delle nuove costruzioni e, per quanto possibile, nelle esistenti soggette a opere di ristrutturazione.

Gli edifici pubblici dovranno specialmente osservare le indicazioni del DPR n. 384 del 27/4/1978.

In particolare, negli edifici a più alloggi, si dovranno osservare le norme seguenti:

- a) la larghezza delle porte d'ingresso non dovrà essere inferiore a m 0,90 netti;
- b) gli accessi a quota diversa dal marciapiede dovranno essere raccordati con rampe di pendenza non superiore al 5 %, opportunamente protette e con pavimentazione antisdrucchiolo;
- c) eventuali ascensori dovranno essere dotati di porte automatiche di larghezza non inferiore a m 0,90 e di meccanismi di autolivellamento;
- d) le scale comuni devono avere gradini di altezza non superiore a cm 16; rampe di larghezza non inferiore a m 1,20, pianerottoli di profondità non inferiore a m 1,40.

Art. 22. Locali ad uso commerciale-produttivo.

22.1. Edifici commerciali.

Oltre ai requisiti del RD 530/1927 e DPR 547/1955, si richiede:

- a) altezza minima m 3,00 (2,70 con condizionamento);
- b) sotterranei o vespai ben ventilati;
- c) rapporto Sup.vetrine/Sup.negozio = $1/6$, min; con aperture a riscontro d'aria;
- d) adeguati sistemi di ventilazione per locali di profondità superiore a m 7,00;
- e) scarico delle acque di rifiuto in collettori che non possano dar luogo a rigurgiti.

Depositi e magazzini devono essere ben aeroilluminati.

Quelli per derrate alimentari devono avere le pareti coperte da zoccolo di almeno m 1,80, costituito da materiale liscio impermeabile, lavabile. I pavimenti devono essere di materiale duro e lavabile; per lo scarico delle acque di lavaggio devono essere muniti di canale scaricatore, con sifone idraulico allacciato alla fognatura.

22.2. Edifici industriali-artigianali.

Devono ottenere il prescritto nulla-osta dell'Ispettorato del Lavoro e uniformarsi alle norme vigenti sulla prevenzione infortuni.

22.3. Servizi igienici.

Ogni unità commerciale o produttiva dovrà essere dotata di servizi igienici provvisti di antibagno e completi di lavabo Water, bidet, doccia con acqua calda e fredda.

Bar, ristoranti, ecc. dovranno essere dotati di bagno con antibagno provvisto di lavabo con acqua calda e fredda e gabinetto.

Art. 23. Edifici per il ricovero di animali.

Gli edifici destinati al ricovero di animali devono essere indipendenti da quelli destinati ad abitazione.

La contiguità è tollerata per gli esistenti, purchè non comunichino direttamente con i locali destinati ad abitazione, non abbiano accesso da essi, non abbiano aperture sulla stessa facciata a distanza inferiore a m 3.

Non si possono avere locali abitabili sopra le stalle.

L'altezza delle stalle non deve essere inferiore a m 3.

Esse devono essere ben aereate e illuminate.

Non sono ammessi letamai all'interno dell'abitato; essi vanno comunque costruiti a valle di pozzi, acquedotti, serbatoi di acqua potabile, ed avere da questi una distanza non inferiore a m 30.

I letamai e i pozzetti per i liquami devono avere il fondo e le pareti resistenti e impermeabili; devono essere collegati con condotto sotterraneo al pozzo nero per la raccolta del colaticcio e avere chiusure con sportelli.

L'Amministrazione Comunale, ove lo ritenga necessario per evitare l'inquinamento dell'acqua dell'aria o del suolo, può vietare il deposito del concime all'aperto e imporre che esso venga trasportato per mezzo di carri chiusi, raccolto e conservato in apposita cisterna a perfetta tenuta.

I progetti di edifici destinati a ricovero di animali dovranno ottenere il benestare del Veterinario Comunale, oltre alle procedure definite al Titolo Secondo.

Art. 24. Decoro degli edifici.

Gli edifici che prospettano su vie e spazi pubblici o sono da questi visibili devono soddisfare le esigenze di decoro urbano, tanto per la corretta armonia delle linee architettoniche, quanto per materiali e colori. Le parti visibili degli edifici devono essere soggette a regolare manutenzione per garantirne il decoro; in caso contrario il Sindaco ha facoltà, sentita la Commissione Edilizia, di ordinare ai proprietari i lavori di ripristino, entro congruo limite di tempo, trascorso inutilmente il quale, può far eseguire d'ufficio i lavori.

E' vietata la costruzione di frontespizi nudi visibili da spazi pubblici; quelli eventualmente esistenti dovranno essere finiti decorosamente.

Chiunque intenda fare iscrizioni, apporre insegne, affissi, tendaggi o altre opere simili deve richiederne l'autorizzazione, a norma dell'Art. 7 del presente Regolamento.

L'Amministrazione cura che anche le opere minori risultino armonicamente inserite nell'ambiente, in particolare nelle parti di interesse storico-ambientale; Per edifici o complessi particolari, può motivatamente, negare l'autorizzazione.

Eventuali opere in aggetto non potranno sporgere più di cm 10 fino a un'altezza di m 2,50 dal marciapiede; a quota superiore la sporgenza sarà definita caso per caso nell'autorizzazione; comunque l'aggetto non potrà occupare la sede stradale vera e propria.

TITOLO QUINTO. NORME IGIENICHE E TECNOLOGICHE.

Art. 25. Requisiti di aeroilluminazione dei locali.

25.1. Aeroilluminazione naturale.

Gli ambienti destinati ad abitazione devono ricevere luce e aria diretta da spazi esterni attraverso almeno 1 finestra. Il rapporto fra superficie-finestra e superficie-locale non deve essere inferiore a $1/8$ e comunque la finestra non deve essere inferiore a mq 1,20.

Nel caso di locali con profondità superiore al doppio dell'altezza, di finestre poste sotto sporgenze superiori a m 1,20 o di finestre poste in angoli, il rapporto dovrà essere aumentato a $1/6$.

25.2. Aeroilluminazione artificiale.

Possono usufruire della sola ventilazione meccanica e illuminazione artificiale:

- a) i servizi igienici;
- b) le cabine di cottura, purchè aperte ampiamente;
- c) i locali di tipo produttivo o commerciale.

Gli impianti di ventilazione o condizionamento dovranno garantire un ricambio d'aria adeguato alla destinazione dell'ambiente, con velocità dell'aria tale da non provocare rumori fastidiosi.

25.3. Requisiti termici.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati con caratteristiche di isolamento termico rispondente a leggi e norme vigenti. I progetti dovranno essere corredati da tutte le indicazioni tecniche atte a dimostrare la rispondenza ai requisiti richiesti.

Art. 26. Requisiti di impermeabilità degli edifici.

Nelle costruzioni si devono adottare provvedimenti atti a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni alle soprastanti murature. I muri di fondazione devono essere isolati dai muri sovrastanti mediante strati di materiale impermeabile di sufficiente spessore.

Eventuali locali seminterrati dovranno avere muri e pavimenti protetti dall'umidità mediante intercapedine o materiali impermeabilizzanti.

I piani terreni devono essere isolati dal terreno mediante vespai:

- a) o aereati con altezza libera di cm 50 su fondo in calcestruzzi di almeno cm 10;
- b) oppure in massetto di ghiaia grossa, spessore cm 50, impermeabilizzato sull'intera superficie e coperto di massetto in calcestruzzo di almeno cm 10.

Il perimetro dei fabbricati, quando non esista pubblico marciapiede o massicciata stradale, dovrà essere protetto dalle acque meteoriche mediante marciapiede o cunetta raccordata alla fognatura.

Tetti e coperture devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua; i bocchettoni di scarico, in numero adeguato, devono essere protetti da ostruzioni tramite reti. Nella costruzione degli edifici non si possono usare materiali inquinanti o igroscopici.

Non si possono costruire nuovi edifici su terreni che siano serviti come deposito di letame, immondizie o altro materiale insalubre capace di inquinare il suolo, se non dopo aver provveduto a un completo risanamento del terreno stesso.

Art. 27. Cortili e cavedi.

27.1. Cortili.

I cortili, chiusi o aperti, dovranno avere una dimensione in pianta pari ad almeno $1/5$ della superficie delle pareti prospicienti.

In caso contrario, le pareti che su di essi prospettano non potranno essere considerate ai fini dell'aeroilluminazione.

27.2. Cavedi.

Gli eventuali cavedi dovranno avere una superficie minima assoluta di mq 16; lato minore di m 3; piano di fondo pavimentato, completo di impianto di deflusso delle acque e facilmente accessibile.

La superficie delle pareti non deve essere più di 20 volte maggiore della superficie di pianta.

Alla base del cavedio deve essere creato un passaggio d'aria non chiudibile, con sezione pari alla superficie del cavedio stesso, per la formazione del tiraggio naturale; lo spazio del cavedio, attraverso detto passaggio, deve comunicare con l'esterno dell'edificio.

Le finestre aperte sul cavedio non sono computabili ai fini dell'aeroilluminazione.

Art. 28. Rifiuti liquidi e solidi.

28.1. Fognature.

Gli scarichi liquidi di tutte le costruzioni pubbliche o private, civili o industriali, diretti o indiretti, in acque pubbliche o private, in fognatura, nel suolo, nel sottosuolo devono uniformarsi alla prescrizioni delle leggi regionali e del regolamento d'igiene comunale. Tutte le tubazioni delle acque nere devono essere dotate di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, nonché di ventilazione primaria e secondaria, con condotto di aereazione aperto fino alla copertura.

Le acque meteoriche cadute sul suolo pavimentato devono essere raccolte e smaltite a mezzo della fognatura o a mezzo di pozzi perdenti.

28.2. Immondizie.

Ogni edificio con più di due alloggi deve prevedere uno spazio per il servizio raccolta immondizie, facilmente accessibile.

Nel caso tale spazio sia interno, deve essere dotato di pareti lavabili, porta a tenuta stagna e, se non finestrato, di canna di aereazione con sezione minima di cmq 300, prolungata fino alla copertura.

La superficie del vano deve essere proporzionata alla quantità di contenitori per rifiuti; comunque non inferiore a mq 1.

L'ubicazione del deposito immondizie deve permettere il facile raggiungimento da parte del personale dei mezzi di raccolta.

Art. 29. Condotti di fumo.

Gli edifici con impianto di riscaldamento centrale devono essere dotati di canna fumaria con depuratore di fumo, ove necessario per il tipo di combustibile previsto, secondo quanto prescritto dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

Gli edifici già esistenti non dotati di tale apparecchiatura devono essere adeguati alle suddette prescrizioni entro il termine massimo di 5 anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

I condotti di fumo devono essere costruiti con materiale incombustibile e a regola d'arte, in modo che possano essere facilmente puliti con mezzi meccanici.

Essi dovranno essere sopraelevati sulle coperture di almeno m 1, salvo prescrizioni di maggior altezza.

E' vietata la costruzione di canne da fumo nei muri adiacenti a fienili o a locali destinati a contenere materiali facilmente combustibili.

E' vietata l'installazione di caldaie ad alta pressione in edifici di abitazione.

Focolai, stufe, caldaie devono essere posti sopra solai in muratura e sopra materiali incombustibili.

Ogni apparecchio di combustione deve essere dotato di propria canna fumaria, isolata dalle altre, prolungata oltre il tetto e terminante con un fumaiolo in muratura.

Art. 30. Impianti di gas.

L'allacciamento dell'impianto interno del gas deve essere realizzato in modo da poter essere facilmente individuato e interrotto.

Le tubazioni devono essere collocate all'esterno dei muri, o in vista, o in appositi condotti aereati.

E' vietato che tubazioni di gas attraversino locali caldaia, carbonili, depositi di combustibile, autorimesse, cabine elettriche, depositi di immondizie, canne fumarie, ecc.

Quando un tubo debba essere incassato o debba attraversare una parete, un solaio, ecc., esso dovrà correre in una guaina metallica senza giunti.

Gli stessi criteri valgono per impianti costituiti da apparecchi a GPL: essi dovranno osservare le norme di cui alla Circ. Min. Int. 14/7/67 n. 78.

In particolare:

- a) le bombole dovranno essere installate all'esterno;
- b) l'attraversamento di muri deve essere fatto entro guaina metallica chiusa verso l'interno, ma aereata;
- c) le tubazioni devono essere munite di rubinetti per l'interruzione del flusso.

TITOLO SESTO. NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI.

Art. 31. Costruzioni in ferro o legno.

Oltre ai normali nulla-osta, i progetti di edifici con strutture in ferro o legno dovranno essere sottoposti a un particolare esame dei VVFF, che definiranno caso per caso le protezioni necessarie a difesa delle parti interessate.

Art. 32. Viabilità carraia interna.

I progetti dovranno prevedere una viabilità carraia interna che permetta l'ingresso degli automezzi dei VVFF e il loro facile accostamento a tutte le unità immobiliari.

Qualora vi siano edifici accessibili solo da cortili o spazi interni, si deve prevedere un accesso carraio a tali spazi con larghezza minima di metri 3,00 e altezza minima di m 3,60.

Tali passaggi devono essere costruiti in modo da sopportare il carico di automezzi pesanti e la pendenza di eventuali rampe d'accesso non deve superare il 10 %.

Cavedi e spazi interni devono essere di dimensioni tali da consentire l'entrata e la manovra delle scale aeree dei VVFF.

Art. 33. Scale e ascensori.

Le scale, i passaggi delle scale, i pianerottoli, le rampe devono avere strutture portanti in c.a., o in materiale equivalente per comportamento all'urto e al fuoco.

Le pareti dei corpi scale, degli ascensori e dei pianerottoli di disimpegno devono avere spessore minimo di cm 25 se in muratura piena, di cm 16 se in c.a.

Alla sommità di ogni gabbia di scale, a quota superiore agli ingressi dei più elevati locali abitabili, deve essere realizzata un'apertura di ventilazione permanente verso l'esterno.

In casi particolari l'Amministrazione, sentito il parere dei Vigili del Fuoco, può chiedere che le scale siano a tenuta di fumo.

I fabbricati civili devono essere provvisti di un numero di scale ordinarie opportunamente distanziate, nella misura di 1 scala ogni 600 mq di superficie abitabile, con una scala aggiuntiva ogni 500 mq o frazione che superi i 50 mq.

Il pozzo di ascensori che non siano nella gabbia scale deve essere chiuso da pareti in calcestruzzo armato e munito di porte resistenti al fuoco.

Art. 34. Impianti elettrici.

In ogni fabbricato gli impianti elettrici devono essere realizzati in conformità alle norme CEI-ENPI. Ogni impianto deve essere fornito di interruttore generale.

Interruttori, contatori, quadri non devono essere installati in ambienti con pericolo di incendi o di esplosioni e nelle centrali termiche.

Art. 35. Locali caldaia.

I locali caldaia per impianti di riscaldamento centralizzato devono essere in ambienti autonomi con almeno una parete confinante con spazi a cielo libero.

Non devono avere comunicazione diretta con vani scala o altri locali.

I muri perimetrali devono avere uno spessore di cm 26 se in muratura, di cm 12 se in c.a.

L'accesso al locale caldaia deve essere munito di serramento resistente al fuoco, apribile verso l'esterno del locale stesso.

Oltre alle disposizioni della Legge 615/1966 e della C.Min. Int. n. 73/1971, vanno osservate le specifiche prescrizioni dei VVFF.

Art. 36. Locali con deposito di infiammabili.

I locali destinati a deposito o lavorazione di materiali infiammabili devono essere costruiti con materiali resistenti al fuoco e chiudersi con serramenti in ferro.

Devono essere separati per mezzo di strutture tagliafuoco da eventuali locali adibili ad altra funzione.

In ogni caso vanno osservate le specifiche prescrizioni dei VVFF.

Art. 37. Uscite di sicurezza.

I locali destinati a contenere più di 40 persone devono avere almeno due uscite, opportunamente ubicate e distanziate l'una dall'altra, con porte aprentesi verso l'esterno e rispondenti a tutte le prescrizioni in materia.

In ogni caso vanno osservate le specifiche disposizioni dei VVFF.

Art. 38. Impianti antincendio.

Nei fabbricati destinati a collettività o frequentati da pubblico, in ogni scala dell'edificio e in corrispondenza di ciascun piano deve essere disposta una bocca antincendio con relativa manichetta e lancia.

L'impianto, con le caratteristiche previste dalle norme vigenti deve essere tenuto costantemente sotto pressione; in **esso deve** essere inserito un attacco per l'innesto delle autopompe VVFF, da installare nell'atrio d'ingresso in posizione ben visibile, non esposto al gelo e comodo per le manovre di collegamento con l'autopompa.

Per i fabbricati industriali, commerciali e a destinazione particolare, l'impianto antincendio deve essere progettato in relazione alla superficie, destinazione e utilizzazione dei vari locali e fabbricati. In ogni caso vanno osservate le specifiche disposizioni dei VVFF.