

COMUNE DI FORNO DI ZOLDO

PROVINCIA DI BELLUNO

REGOLAMENTO EDILIZIO

Adottato con Deliberazione C.C. n. 35 del 18/07/1997 ed approvato con modifiche d'ufficio dalla Regione Veneto con D.G.R. n. 1478 del 04/05/1999 giusto parere espresso dalla Commissione Tecnica Regionale con Arg. n.98 in data 31.3.99 (modifiche indicate in grassetto).

Ulteriormente modificato dalle Varianti al P.R.G. : nr. 1/2003 approvata con Del. C.C. n. 9 del 04/03/04; nr. 2/2003 approvata con Del. C.C. n. 24 del 28/10/03; nr. 3/2003 approvata con Del. C.C. n. 5 del 09/01/04; e dalla Del .C.C. n. 35 del 25/10/05 (modifiche indicate in grassetto).

L' ufficio tecnico comunale

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

Art. 1

Campo di applicazione del Regolamento Edilizio

Il presente Regolamento Edilizio Comunale (d'ora in poi definita RE.) ha per obiettivo l'indirizzo ed il controllo delle attività di costruzione, demolizione, trasformazione dell'ambiente fisico, utilizzazione e sistemazione del suolo e del sottosuolo, nonché i controlli sulle modalità di esecuzione e sulle destinazioni d'uso.

Stante la sua natura di fonte normativa secondaria, il presente RE. obbliga in quanto non contrasti con atti normativi primari e cioè con leggi sia statali che regionali ed atti aventi forza di legge.

Le norme del presente RE. prevalgono, in materia edilizia, sui regolamenti di igiene, polizia municipale, polizia mortuaria del Comune in precedenza emanati.

Art. 2

Richiamo a disposizioni di Legge

Sulla disciplina dell'attività urbanistica ed edilizia, si richiamano, oltre alle disposizioni del presente RE., le Leggi generali e speciali della Repubblica Italiana e della Regione del Veneto ed in particolare le vigenti disposizioni in materia di: Urbanistica, Edilizia, Impiantistica e gestione del Territorio.

Art. 3

Responsabilità e requisiti degli operatori

L'osservanza del presente RE. non limita la responsabilità dei committenti titolari della concessione, dei progettisti, dei direttori e degli assuntori dei lavori per atti od omissioni in violazione delle vigenti leggi.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** esercita la sorveglianza su tutti gli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si svolgono sul territorio comunale.

I progettisti e i direttori dei lavori devono essere nell'ambito delle rispettive competenze ingegneri, architetti, urbanisti, geometri, periti edili, dottori o periti agrari o forestali, iscritti quando dovuto ai rispettivi ordini, collegi e Albi Professionali.

TITOLO II - CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

Art. 4

Attività edilizie ed urbanistiche

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale compresi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è subordinato a concessione od autorizzazione edilizia, rilasciate dal **Responsabile dell'Area Tecnica** o suo delegato, o a denuncia di inizio di attività, in applicazione della normativa statale e regionale in materia.

Art. 5

Concessione ed Autorizzazione edilizia

La concessione e l'autorizzazione sono date dal **Responsabile dell'Area Tecnica** al proprietario dell'area o a chi abbia il titolo a richiederla con le modalità, la procedura e gli effetti di cui all'art. 31 della L.1718/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi, nonché delle ulteriori norme statali e regionali.

I provvedimenti adottati dal **Responsabile dell'Area Tecnica**, o dall'Assessore a tale compito delegato, sono notificati al richiedente nei termini di legge dalla data di presentazione della domanda quale risulta dal protocollo comunale; l'interruzione del termine è consentita una sola volta.

La concessione viene pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni a decorrere dal giorno feriale successivo alla data del suo rilascio ed è disponibile con i relativi atti di progetto presso la sede comunale, dove chiunque può prenderne visione con le modalità e le procedure di legge.

Di ogni concessione l'U.T.C. provvede a riportare, entro trenta giorni dal rilascio, su apposita planimetria in scala catastale, tenuta a libera visione del pubblico, il relativo fabbricato e l'area da esso vincolata, indicata come di sua pertinenza, completa delle indicazioni catastali.

La concessione viene sempre rilasciata salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, anche ai fini dell'applicazione delle vigenti norme di legge e del presente Regolamento, anche se il provvedimento del **Responsabile dell'Area Tecnica** non contenga espressa riserva sul punto.

La concessione può contenere prescrizioni di modalità esecutive o essere assoggettata a particolari condizioni; la puntuale esecuzione delle prime e l'adempimento delle seconde sono considerate condizioni di efficacia della concessione.

La concessione può essere rilasciata anche in pendenza dei pareri di competenza di altri enti; tutti i pareri necessari dovranno comunque essere regolarmente ottenuti prima dell'inizio lavori richiedendo le necessarie varianti alla concessione nel caso di prescrizioni che ne comportino delle modifiche.

In sede di presentazione della domanda di concessione occorre documentare:

- a) la possibilità di adeguato approvvigionamento con acqua potabile, con indicazione della provenienza con un minimo di I. 250 abitante/giorno;
- b) la corretta possibilità di smaltimento dei reflui;
- c) la possibilità di ottenere nell'edificio corrette condizioni microclimatiche;

Per quanto concerne l'onerosità della concessione si fa riferimento all'art.81 e seguenti della L.R. 61/1 985 e successive modifiche

Nei casi previsti dalla legge, e comunque riportati nei successivi articoli, il titolo legittimante all'effettuazione di trasformazioni edilizie o urbanistiche è rappresentato dall'autorizzazione edilizia, rilasciata in conformità alle norme regolatrici del rilascio della concessione edilizia per quanto applicabili, specie per quanto attiene alla documentazione da allegare a corredo della relativa istanza ed alla pubblicità; i termini per il rilascio dell'autorizzazione sono previsti all'art. 79 della L.R. 61/85 e successive modifiche.

Art. 6

Opere non soggette a concessione o autorizzazione.

Non sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia:

- a) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- b) le opere di manutenzione ordinaria così come definite all'art. 31 lett. a) della L. 457/1 978;
- c) le protezioni stagionali;
- d) le serre, secondo le modalità legislative vigenti;

- e) i semplici manufatti di arredo e servizio alle aree scoperte delle abitazioni con consistenza ridotta e tali da non costituire volumi (barbecue, fontanella, gioco per bambini, recinzioni aiuole, tavolo in muratura, ecc.)
- f) i depositi stagionali di cui alla scheda "A" delle N.d.A.;
- g) le baracche da cantiere.

Art. 7

Opere di competenza comunale e statale

Per le opere pubbliche da eseguirsi dal Comune l'approvazione da parte degli organi deliberanti dei progetti che dovranno peraltro essere corredati da una relazione a firma di un progettista abilitato che attesti la conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, nonché l'esistenza della nulla osta di conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesistiche, sostituisce l'autorizzazione o concessione edilizia.

Per le opere in regime di diritto pubblico da eseguirsi da Amministrazioni Statali o comunque insistenti su aree del demanio statale si applica la normativa di cui all'art. 77 della L.R. 61/1985.

Art. 8

Domande di concessione, autorizzazione e giudizio preliminare

L'atto legittimante all'esecuzione di qualsiasi intervento sul territorio comunale, per il quale l'art. 76 della L.U.R. prescrive la concessione o l'autorizzazione, deve essere chiesto al **Responsabile dell'Area Tecnica** con apposita istanza dall'avente titolo.

Le domande di concessione o di autorizzazione edilizia, bollate a termini di legge, devono essere redatte su moduli predisposti dal Comune e corredate dalla prova dell'avvenuto versamento di tasse, contributi, diritti ecc. disposti a termine di legge, e devono essere indirizzate al **Responsabile dell'Area Tecnica**.

Le domande devono essere accompagnate dai disegni in triplice copia, compilati secondo le norme contenute nell'articolo successivo, e con ogni altra documentazione necessaria o richiesta.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** può richiedere un numero maggiore di copie degli elementi di cui al comma precedente e le integrazioni documentali ritenute necessarie per l'esame della "pratica", nonché il progetto di particolari esecutivi ritenuti rilevanti nel singolo caso. La domanda e le copie di tutti i disegni debbono essere firmate per esteso dal Richiedente e dal Progettista.

I nominativi del Direttore dei Lavori e dell'Assuntore dei Lavori devono essere comunicati entro l'atto di dichiarazione di inizio dei lavori: gli eventuali cambiamenti delle persone del Richiedente, del Direttore dei Lavori o dell'Assuntore dei Lavori, devono essere immediatamente comunicati al **Responsabile dell'Area Tecnica** mediante lettera raccomandata AR, dagli interessati subentranti.

Gli eventuali impegni, richiesti dalla legge (in ordine all'effettuazione delle opere di urbanizzazione), o dal **Responsabile dell'Area Tecnica** nel singolo caso, dovranno essere assunti dal richiedente ;con atto d'obbligo, la cui formalizzazione ed eventualmente la richiesta di trascrizione, devono essere depositate in Comune all'atto del ritiro della concessione edilizia.

L'atto d'obbligo, di cui al precedente comma, dovrà essere garantito da polizza fidojussoria da utilizzare, in caso di inadempienza del titolare, per la realizzazione delle opere alle quali afferisce.

Qualunque progetto, può essere preceduto da un più semplice elaborato di massima, allegato alla domanda in bollo sottoscritta dal Richiedente, dal Progettista, inteso ad ottenere, da parte della CE., un giudizio preliminare, sia urbanistico che compositivo, che non impegna in alcun modo il Comune

All'istanza di concessione edilizia da rilasciare su territori compresi nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi dovrà essere allegato lo stralcio planimetrico di tali strumenti.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** rilascia, su domanda degli aventi titolo, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati; il contenuto di tale documento ha carattere certificativo della disciplina vigente al momento del rilascio e vale per un anno intendendosi comunque decaduto in caso di modificazione degli strumenti urbanistici vigenti.

Art. 9

Norme per la presentazione dei progetti

I disegni, firmati dal richiedente o da un suo delegato, devono essere riprodotti in copia eliografica o simile, piegati nelle dimensioni U.N.I. e datati.

Essi devono in ogni caso comprendere:

- a) una planimetria della località, in scala 1:5000, ricavata dalla Carta Tecnica Regionale, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione il sito in oggetto;
- b) una planimetria della località, aggiornata alla data di presentazione del progetto, in scala catastale, che comprenda punti di riferimento atti ad individuare con precisione la località ove si intenda eseguire l'opera o collocare il manufatto progettato, comprendente tutti i terreni di proprietà su cui l'immobile estende il vincolo;
- c) l'indicazione della destinazione, secondo la disciplina urbanistica vigente nel territorio comunale, con stralcio del P.R.G., servitù e vincoli di qualsiasi genere relativi all'area in esame.

Con riferimento alle singole opere previste dai precedenti art. 6 e 7 i progetti, redatti secondo le specifiche U.N.I., devono inoltre contenere:

A) - Per le nuove costruzioni, anche prefabbricate:

- a) relazione tecnico-illustrativa contenente, tra l'altro, una tabella riassuntiva con i dati previsti dal D.M. 9816/1975;
- b) planimetria, in scala 1:500 o 1:200, con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'edificio, compresi i fabbricati esistenti nei lotti limitrofi con relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni, e la larghezza delle strade prospettanti il lotto; devono essere altresì riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto con quote riferite ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile;
- c) planimetria, in scala 1:200, della sistemazione dell'area con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli ed alle aree a verde con relative alberature, le pavimentazioni, gli eventuali punti luce;
- d) tutte le panie dei vari piani compreso il sottotetto abitabile o praticabile, quando non siano identiche tra loro, in scala non inferiore ad 1:100, quotate e recanti le superfici, **le superfici di aeroilluminazione naturale** ed i volumi dei singoli locali al netto di murature, pilastri, sguinci, vani porta ecc. e la precisa indicazione della destinazione dei locali con particolare riferimento ai capannoni industriali, laboratori artigianali, magazzini, depositi, ecc., per i quali deve essere indicata la specifica attività, nonché, la destinazione di ogni locale;
- e) pianta, in scala non inferiore ad 1:100, delle coperture, con l'indicazione delle caratteristiche dei volumi tecnici (camini, torrette, vani scala, sovrastrutture varie, ecc.); tutti i prospetti esterni, normalmente in scala 1:100, con indicazione dei volumi tecnici, dei materiali e dei colori, della linea naturale del terreno e quella eventuale di scavo e di riporto. Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti dovranno comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
- g) almeno un particolare del prospetto principale dell'edificio, esteso a tutta altezza dello stesso, in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali, dei colori e dei particolari significativi;
- h) almeno due sezioni verticali quotate ed ortogonali, in scala non inferiore ad 1:100, con indicata la quota delle altezze ed il riferimento a terra di cui al precedente punto b);

- i) planimetria del fabbricato, in scala 1:100 o 1:200, con l'indicazione degli impianti relativi all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque reflue e meteoriche, quotati ed estesi alle reti collettrici;
 - j) dati metrici relativi alla superficie fondiaria corrispondente, alla superficie coperta, al volume, all'altezza del fabbricato, all'area destinata a parcheggio ed ogni altro indice previsto dal P.R.G. vigente;
 - k) dichiarazione di consenso al vincolo qualora necessaria;
 - l) riproduzione fotografica della zona interessata all'intervento, ripresa da almeno due punti di visuale tali da consentire una idonea e completa documentazione dello stato di fatto;
 - m) indicazioni sulla natura del terreno, dei tipi di fondazioni e, se del caso, dei risultati di accertamenti geologici;
 - n) indicazioni dell'incidenza delle opere previste sul regime delle acque derivanti;
 - o) indicazione delle caratteristiche dell'impianto di riscaldamento secondo la vigente normativa;
 - p) ogni altro elaborato atto a consentire una esatta, completa ed univoca interpretazione delle opere progettate;
- Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione piante, prospetti e sezioni potranno essere presentati in scala 1:200.

B) - Per gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le ristrutturazioni ed i restauri:

- a) le stesse indicazioni del punto A) precedente, sia per lo stato attuale che per la definitiva sistemazione; è consentita la rappresentazione dello stato di fatto e del progetto sugli stessi grafici, nel qual caso devono essere adottati colori diversi indelebili per le indicazioni delle strutture da demolire (giallo) e da costruire (rosso);
- b) idonea documentazione fotografica dei prospetti oggetto dell'intervento.

C) - Per le nuove costruzioni, ampliamenti e modificazioni di recinzioni (esclusa la normale manutenzione):

- a) planimetria in scala 1:500 con l'andamento planimetrico della recinzione e tutte le quote orizzontali, riferite a capisaldi, necessarie per il tracciamento;
- b) sezione e prospetto-tipo della recinzione in scala 1:20;
- c) sezione quotata in scala 1:100 dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;
- d) l'indicazione dei materiali impiegati
- e) documentazione fotografica di eventuali altre recinzioni contermini.

D) - Per le demolizioni di edifici:

- a) piante, ed almeno una sezione, quotate in scala non inferiore a 1:200, dello stato attuale del fabbricato, con l'indicazione in colore (giallo) indelebile delle parti da demolire;
- b) adeguata documentazione fotografica di tutti i prospetti.

E) - Per il collocamento, modificazioni e rimozioni di fontane, monumenti, chioschi, edicole, tombe ed edicole funerarie, distributori di carburante ecc.:

- a) una planimetria quotata in scala non inferiore ad 1:100 qualora necessaria;
- b) tutti i prospetti ed almeno una sezione significativa, quotati ed in scala non inferiore ad 1:20;
- c) indicazioni relative ai materiali ed ai colori;
- d) adeguata documentazione fotografica.

F) - Per il collocamento o la modifica di apparecchiature esterne, torri, silos, serbatoi ecc.:

- a) una relazione illustrativa;
- b) le piante ed i prospetti quotati delle opere a eseguire in scala non inferiore ad 1:100.

G) - Per i Piani Urbanistici Attuativi e le relative opere di urbanizzazione:

- a) relazione, come per le opere A) del presente articolo;
- b) estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento, rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a sei mesi dalla data di presentazione del progetto;
- c) rilievo topografico, in scala 1:500, della zona nella quale si inserisce la lottizzazione, esteso alle aree limitrofe per una fascia di almeno ml. 50, con l'indicazione del terreno, delle strade e dei fabbricati esistenti! con le relative quote planimetriche;
- d) l'indagine geognostica e i relativi risultati, redatta da tecnico abilitato;
- e) progetto di lottizzazione, quotato planialtimetricamente, in scala 1:500, con l'indicazione delle strade, delle piazze, dei marciapiedi, dei parcheggi e della relativa segnaletica, degli altri spazi pubblici, delle aree edificabili con le relative indicazioni planivolumetriche e delle altre opere di urbanizzazione primaria (fognature e scarichi industriali, approvvigionamento idrico, gas, pubblica illuminazione, energia elettrica con le relative cabine di trasformazione, rete telefonica, ecc.);
- f) Sezioni trasversali e profili longitudinali delle strade, quotati, in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali di pavimentazione, delle cordonate, dei pozzetti, delle cunette, nonché delle pendenze e delle quote, ecc.;
- g) progetto, in scala 1:100, delle zone destinate a verde pubblico, con l'indicazione delle alberature e degli impianti (panchine, giochi, ecc.);
- h) l'indicazione delle destinazioni dei fabbricati e delle aree.
- i) documentazione fotografica della zona da lottizzare e contermini, ripresa ad adeguata distanza panoramica e da almeno quattro punti di visuale tra loro contrapposti
- j) computo metrico e preventivo di spesa; k) capitolato speciale di esecuzione dei lavori; l) schema di convenzione.

H) - Per gli scavi ed i movimenti di terra, gli impianti sportivi all'aperto, la sistemazione di parchi e di aree aperte al pubblico, la costruzione di ponti e di accessi pedonali e carrabili, l'apertura di strade e la costruzione di manufatti stradali:

- a) planimetria quotata, in scala 1:500, dello stato attuale e della definitiva sistemazione di progetto, con l'indicazione delle sezioni stradali, delle sezioni di scavo, dei rilevati e dei manufatti da costruire, delle alberature da abbattere o a piantare;
- b) piante, prospetti, sezioni dei manufatti, quotati ed in scala adeguata;
- c) documentazione fotografica della zona interessata e contermine.

I) - Per le opere di manutenzione straordinaria:

- a) relazione descrittiva integrata con documentazione fotografica ed eventuale planimetria.

L) - Per la costruzione di locali nel sottosuolo:

- a) piante quotate di tutti i piani, in scala 1:100, con l'indicazione della destinazione dei locali;
- b) almeno una sezione verticale quotata in scala non inferiore ad 1:100;
- c) particolari, in scala non inferiore ad 1:100, di eventuali accessi dall'esterno;
- d) almeno un piano quotato riferito ad un caposaldo inamovibile e facilmente individuabile.

M) - Per le mostre ed i depositi all'aperto:

- a) una relazione illustrativa;
- b) la planimetria dell'area in scala non inferiore ad 1:200 con l'indicazione degli spazi destinati a deposito, delle recinzioni, delle zone alberate, delle attrezzature fisse e della viabilità e tutti i necessari dettagli utili ad illustrare compiutamente l'intervento.

N) Per gli impianti funiviari e di risalita (seggiovie, ski-lift e simili) e piste da sci;

- a) corografia su Carta Tecnica Regionale in scala non inferiore ad 1:10.000;

- b) planimetria dell'area in scala non inferiore ad 1:1.000, rilevata topograficamente od aerofotogrammetricamente;
- c) profilo e sezioni in scala adeguata;
- d) elaborati di cui ai precedenti punti A) e B) per le stazioni di partenza e di arrivo e di eventuali edifici accessori agli impianti.

O) - Per gli impianti tecnici di cui al punto m) del precedente art.5:

- a) planimetria e profili in scala adeguata;
- b) piante, prospetti e sezioni, quotati ed in scala adeguata

P)- Per le varianti da apportare a progetti approvati:

- a) il progetto approvato con le modifiche richieste indicando in colore rosso le nuove strutture e giallo indelebile le strutture da non costruire o demolire. Resta in ogni caso possibile la presentazione separata dello stato di modifica del progetto approvato.

E' facoltà del **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, chiedere delucidazioni, relazioni illustrative, grafici, fotografie, plastici, fotomontaggi, campionature in corso d'opera. planivolumetrie, modine, sagome in sito, ecc., e comunque ogni altra documentazione necessaria per l'esatta valutazione dell'opera per la quale è richiesta a concessione. l'autorizzazione o fatta la denuncia.

In tal caso i termini di cui al successivo articolo restano nel frattempo sospesi e decorrono dalla data di presentazione degli elaborati richiesti.

La sospensione di cui al precedente comma è consentita per una sola volta. Il Comune fornirà a richiesta degli interessati notizie su tutti i vincoli ricadenti nella propria area e ne manterrà aggiornato il relativo elenco.

Nel caso di complessi edilizi di notevole estensione piante, prospetti e sezioni potranno essere presentati in scala 1:200.

Art. 10

Validità ed evidenza di Concessione e Autorizzazione

Il titolare della concessione edificatoria e dell'autorizzazione deve comunicare al **Responsabile dell'Area Tecnica** la data di inizio lavori entro sei giorni dal giorno di inizio. E' in facoltà del **Responsabile dell'Area Tecnica** far eseguire accertamenti e sopralluoghi, anche senza contraddittorio della parte interessata

Nel caso di nuove costruzioni la data di inizio si identifica con l'escavo delle fondazioni o con l'eventuale sbancamento del terreno interessato o con la manomissione dell'edificio preesistente.

Nel caso di opere di urbanizzazione relative alla lottizzazione di aree l'inizio dei lavori si identifica con i primi movimenti di terra; l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella relativa convenzione. In mancanza della dichiarazione di cui al primo comma del presente articolo, come data di inizio lavori è assunta la data di rilascio della concessione edificatoria o lottizzatoria. Come data di ultimazione, quella dell'accertamento comunale.

Quando l'opera deve essere dichiarata abitabile o agibile, il concessionario comunicherà la fine dei lavori al **Responsabile dell'Area Tecnica**, richiedendo contestualmente il sopralluogo di verifica per il rilascio del certificato di abitabilità o agibilità. Nel caso di opere per le quali non sussiste l'obbligo del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità la ditta autorizzata è tenuta comunque a comunicare l'avvenuta fine dei lavori. Il rilascio della concessione e dell'autorizzazione è subordinato al conseguimento delle eventuali autorizzazioni, o nulla osta, richiesti dalla legge.

Per la validità della concessione o autorizzazione valgono i disposti di cui all'art.78 della L.U.R. 61/1985 e successive modifiche

Gli estremi relativi alle concessioni devono venire evidenziati in apposito cartello indicatore, messo a disposizione dal Comune ed esposto in posizione visibile dalla pubblica via.

TITOLO III - COMMISSIONE EDILIZIA

Art. 11

Attribuzioni della Commissione Edilizia.

La Commissione Edilizia Comunale (C.E.) è l'organo di consulenza tecnica del Comune ed esercita tutte le funzioni assegnatele dalla legge e dal presente R.E.

Previo esame da parte degli uffici tecnici comunali che esprimono per iscritto il rispettivo parere, sono sottoposti all'esame della CE. per il parere sulla conformità alle norme urbanistiche, edilizie, tecniche ed igieniche vigenti, nonché sulla loro adeguatezza sotto i profili funzionale, formale, tecnico, estetico ed ambientale:

- **Piano Regolatore Generale, Regolamento Edilizio e loro varianti;**
- **rilascio di concessioni edilizie per ampliamenti di edifici superiori a 400 mc e per nuovi edifici con volumi maggiori di 400 mc;**
- **rilascio di concessioni edilizie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria;**
- **interventi singoli di cui all'art. 109 della L.R. 61/'85 e misure di salvaguardia di cui alla L. 1902/'52;**
- **autorizzazioni e provvedimenti di cui all'art. 4 della L.R. 63/94 in materia di beni ambientali;**
- **apposizione di gradi di protezione su edifici non censiti o modifica dei gradi di protezione come consentito dalle norme vigenti;**
- **provvedimenti per le opere eseguite senza concessione od in difformità, nonché sull'annullamento della concessione.**

La Commissione Edilizia può chiedere che siano apportate al progetto edilizio quelle modifiche che lo rendono idoneo e più coerente con lo spirito delle prescrizioni urbanistiche ed edilizie vigenti e con l'ambiente in cui la costruzione viene a sorgere.

Il Sindaco, l'U.T.C. ed il Consiglio comunale possono inoltre avvalersi del parere della CE. in qualsiasi altra circostanza in cui si ritenga utile un parere tecnico in vista dell'assunzione di provvedimenti amministrativi di competenza

Art. 12

Composizione della Commissione Edilizia

La Commissione Edilizia Comunale è formata da membri di diritto e membri eletti dal Consiglio Comunale.

I membri eletti dal Consiglio comunale durano in carica fino alla sua scadenza, sono rieleggibili per un massimo di due volte consecutive, ed esercitano comunque le loro funzioni sino alla nomina dei successori.

Sono membri di diritto: **il capo dell'Ufficio Tecnico Comunale che la presiede** od un tecnico suo delegato.

I membri eletti dal Consiglio Comunale saranno in numero di cinque competenti nelle materie riguardanti il regolamento, di cui almeno un ingegnere ed un architetto o urbanista scelti tra tecnici iscritti nei rispettivi albi.

La C.E., limitatamente ai pareri di cui al 1° comma della L.R. 63/1994 e con le modalità ivi previste, è integrata da due esperti in materia di bellezze naturali e tutela dell'ambiente.

Non può essere eletto a far parte della Commissione Edilizia chi sia parente di primo e di secondo grado ed affine di primo grado ad altro membro; in caso di loro elezione resta eletto il più anziano in età tra i due o più che si trovino nella situazione di ineleggibilità relativa.

Ai membri elettivi della Commissione stessa può essere concesso un gettone di presenza della cui entità delibera il Consiglio Comunale.

Il tecnico comunale funge da Segretario verbalizzante: in caso di sua assenza o mancanza assiste alle sedute, in qualità di Segretario e ne redige i verbali, un funzionario dell'Amministrazione senza diritto di voto.

Art. 13

Funzionamento della Commissione Edilizia

La Commissione si riunisce su convocazione del Presidente ogni mese e straordinariamente ogni volta che il Presidente lo creda opportuno.

L'avviso di convocazione è inviato ai membri almeno tre giorni prima di ogni seduta, salvo motivi di urgenza.

Per la validità delle adunanze, che avvengono in seduta segreta, è necessaria la presenza del Presidente e di almeno la metà dei rimanenti componenti.

Qualora uno dei membri elettivi risulti assente per tre volte consecutive senza valida giustificazione, il Consiglio Comunale, su proposta del **Presidente**, può dichiararlo decaduto e provvedere alla sua sostituzione.

Il Consiglio Comunale sostituisce altresì quei membri che per qualsiasi motivo non possono continuare a coprire l'incarico; i membri eletti in sostituzione restano in carica fino allo scadere del mandato dell'intera Commissione.

I pareri della Commissione sono assunti a maggioranza dei voti dei presenti.

In caso di parità prevale il voto del Presidente. Sotto pena di nullità la votazione deve essere verbalizzata. Il parere della Commissione è obbligatorio ma non vincolante.

La Commissione può sentire, qualora questi ne facciano domanda scritta al Presidente, o convocare, qualora ne ravvisi l'opportunità, i firmatari e/o i progettisti delle domande di **permesso di costruire**, nonché di realizzazione diretta degli strumenti attuativi di iniziativa pubblica.

Qualora la Commissione sia chiamata a trattare argomenti relativi a interventi edilizi in zona agricola, o in area agricola – industriale, l'istruttoria della pratica da parte dell'Ufficio tecnico dovrà essere accompagnata dal parere di un tecnico in materia agro-forestale, all'uopo interpellato dall'Amministrazione.

La Commissione può, qualora ne ravvisi la necessità, effettuare sopralluoghi, al fine di acquisire tutti gli elementi necessari per una esatta valutazione delle opere per le quali è richiesto il suo parere.

Su voto favorevole della maggioranza dei componenti il Presidente ha la facoltà di incaricare uno dei membri della Commissione a fungere da relatore su particolari progetti.

Dei pareri espressi dalla Commissione, il Segretario redige un verbale sull'apposito registro, che viene sottoscritto da questi, dal Presidente e dai componenti presenti.

Quando la C.E. sia chiamata a trattare argomenti nei quali si trovi direttamente o indirettamente interessato uno dei suoi membri, questi, se presente, deve denunciare tale sua posizione, astenendosi dall'assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di tale prescrizione deve essere presa nota nel verbale.

I membri della Commissione sono tenuti ad osservare il segreto sui lavori della medesima.

Qualora il **Presidente**, assuma una decisione difforme dal parere della C.E., deve esserne presa nota nel verbale specificando le motivazioni del provvedimento.

TITOLO IV - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

Art. 14

Punti di linea e di livello

Il titolare della concessione o dell'autorizzazione, prima di dare inizio ai lavori deve chiedere al **Responsabile dell'Area Tecnica**, ove sia prevista, l'approvazione dei punti fissi di linea e di livello (allineamenti e quote verticali), che devono essere osservati scrupolosamente.

L'Ufficio Tecnico comunale, o il Tecnico a ciò delegato dal Comune, effettua il sopralluogo entro otto giorni non festivi dalla domanda e, qualora o ritenga opportuno, redige in contraddittorio con la parte un verbale che richiama i grafici approvati.

Il Titolare della concessione od autorizzazione è tenuto a fornire personale e mezzi d'opera necessari per tali operazioni, prestarsi a tutte quelle operazioni che all'uopo verranno indicate dagli incaricati del Comune ed accollarsi le spese conseguenti.

Art. 15

Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico

Ove per l'esecuzione di opere edilizie sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Sindaco ed ottenere la relativa concessione di occupazione, secondo il regolamento e le norme della TOSAP, che resta indipendente dalla concessione o autorizzazione edilizia.

La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.

Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nella concessione di occupazione; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie a garantire la pubblica incolumità.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** ha la facoltà di revocare la concessione di occupazione e di imporre il ripristino, provvedendovi d'ufficio e a spese dell'interessato in caso di inadempienza, dopo che siano trascorsi due mesi dall'interruzione dei lavori, non causata da ragioni climatiche o di forza maggiore, ovvero nel caso di inesecuzione di disposizioni speciali impartite per l'utilizzazione dell'area data in concessione.

In caso di manomissione, a garanzia dei ripristino, il **Responsabile dell'Area Tecnica** può subordinare il rilascio della concessione di occupazione al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.

Art. 16

Vigilanza sulle costruzioni.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** esercita la vigilanza sugli interventi di trasformazione urbanistica e/o edilizia che si eseguono nel territorio del Comune, per assicurarne la rispondenza alle norme di legge, al presente R.E. ed alle modalità esecutive fissate dalla Concessione Edilizia. Per tale vigilanza il **Responsabile dell'Area Tecnica** si avvale degli agenti comunali di polizia municipale o del personale dell'Ufficio tecnico Comunale.

Art. 17

Provvedimenti per opere non autorizzate o difformi

Oltre ai casi previsti dalla vigente legislazione urbanistica circa l'esecuzione difforme o non autorizzata delle opere di cui al precedente articolo 5, il **Responsabile dell'Area Tecnica** ordina la

sospensione dei lavori qualora l'opera non sia autorizzata, l'autorizzazione sia scaduta oppure l'esecuzione delle opere risulti difforme dal progetto presentato o dalle determinazioni del **Responsabile dell'Area Tecnica** di cui al relativo atto autorizzativo. Le procedure di intervento del **Responsabile dell'Area Tecnica** nei vari casi restano disciplinate dall'art. 91 della L.U.R.61/85 e successive modifiche.

Art. 18

Annullamento della concessione edilizia.

La Concessione Edilizia può essere annullata per motivi di illegittimità. Le costruzioni totalmente o parzialmente eseguite in base a concessione successivamente annullata, possono essere demolite secondo quanto previsto dal precedente articolo 17. Prima di adottare il provvedimento di annullamento, che deve essere motivato, il **Responsabile dell'Area Tecnica** dovrà sentire la Commissione Edilizia.

TITOLO V - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

Art. 19

Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità

Prima di usare i fabbricati, nei casi previsti dalla legge, il titolare della concessione deve chiedere al **Responsabile dell'Area Tecnica** il certificato di abitabilità per gli edifici comprendenti i locali di cui al successivo art. 75 e seguenti, o di agibilità per gli altri manufatti, secondo le modalità del D.P.R. 22 aprile 1994 n. 425.

La richiesta ed il rilascio di abitabilità e di agibilità può interessare anche porzioni funzionali di un manufatto.

Nelle lottizzazioni il collaudo è espletato con le modalità previste dalle relative convenzioni.

Art. 20

Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo

Per gli edifici di uso collettivo i nulla - osta, di cui **all'art. 221 del T.U.LL.SS. N. 1265/1934**, sono resi obbligatori ai fini del rilascio di abitabilità e agibilità.

Tuttavia qualora non fosse possibile, per cause non dipendenti dal richiedente, la tempestiva produzione di talune dei certificati o documenti previsti, il **Responsabile dell'Area Tecnica** può rilasciare una autorizzazione di occupazione provvisoria per un periodo non superiore a sei mesi, eventualmente prorogabile, sempre che risultino garantite dal Direttore dei Lavori la staticità e la sicurezza del fabbricato e avviate le pratiche per ottenere i certificati richiesti.

Art. 21

Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, in seguito a rapporto del responsabile dell'U.S.L. per l'igiene Pubblica può dichiarare inabitabile un edificio o parte di esso, per mancanza di requisiti igienici indispensabili ai sensi dell'art. 222 del TU, delle leggi sanitarie, o per gravi motivi statici certificati da tecnico laureato, senza pregiudizio dell'azione penale.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** può ordinare e far eseguire lo sgombero degli edifici e/o dei locali se usati senza regolare autorizzazione o che siano stati dichiarati inabitabili e procedere contro i proprietari e gli inquilini responsabili o inadempienti.

Art. 22
Indici di fabbricazione.

Per l'edificazione nelle singole parti del territorio comunale vengono definiti i seguenti indici:

- densità edilizia fondiaria;
- densità edilizia territoriale;
- indice di copertura.

Per densità edilizia fondiaria si intende il rapporto tra la quantità edificabile (cubatura o volume massimo costruibile) e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente, al netto di ogni e qualsiasi superficie destinata ad uso pubblico o viabilità privata all'esterno del lotto.

Per densità edilizia territoriale si intende il rapporto tra la quantità edificabile (cubatura o volume massimo costruibile) ammessa in una zona omogenea e la superficie globale a disposizione; tale indice va applicato in particolare in sede di strumento urbanistico attuativo.

Per indice di copertura si intende il rapporto percentuale tra la superficie coperta dall'edificio e la superficie fondiaria del lotto ad esso corrispondente. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella definita al successivo articolo 24.

Art. 23
Superficie fondiaria corrispondente

All'entrata in vigore del P.R.G. ogni volume edilizio esistente, vincola e determina sul territorio la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Le concessioni edilizie costituiscono un vincolo di non edificazione sulla superficie fondiaria corrispondente al volume edilizia da costruire.

Per i fabbricati esistenti all'entrata in vigore del P.R.G., la superficie fondiaria ad essi corrispondente si estende sulle aree scoperte di proprietà della ditta intestataria del fabbricato, anche contigue a quella su cui insiste il fabbricato medesimo, fino a raggiungere il valore degli indici indicati al precedente articolo 22

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la superficie fondiaria ad esso corrispondente.

Ad ogni rilascio di concessione il Comune provvede ad aggiornare la planimetria di cui al precedente articolo 5.

Le ditte proprietarie possono variare la delimitazione della superficie fondiaria corrispondente mediante la costituzione di un vincolo di non edificabilità su aree limitrofe di altra proprietà, purché detta superficie, comprendendo la superficie coperta del fabbricato, formi una sola figura geometrica o più figure, solo se tra loro separate da una strada pubblica, purché prospicienti; il vincolo di non edificabilità, pena la nullità della concessione, dovrà essere registrato e trascritto nei registri immobiliari a cura del concessionario e sarà riportato nei certificati di destinazione urbanistica.

Art. 24
Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici

Si definiscono i seguenti elementi geometrici ed i relativi metodi di misurazione:

a) superficie fondiaria: è la superficie reale del lotto attestata di certificato catastale con allegato estratto autentico di mappa o, in caso di controversie, derivante da rilievo topografico asseverato, al netto degli spazi di uso pubblico esistenti e previsti (strade, piazze, fossi e scarpate relative di

proprietà pubblica, ecc.), misurata in proiezione orizzontale; non saranno detratte le strade consorziali ed interpoderali quando esse siano di proprietà del richiedente o avente titolo;

b) superficie coperta: è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra e dotate di copertura con estradosso ad una quota maggiore di ml. 0,60 dal terreno; non concorrono alla formazione della superficie coperta le sporgenze delle falde di copertura fino a **m. 1,80**, gli aggetti senza sovrastanti corpi chiusi, con sbalzo fino a **ml 1,80** e le scale aperte; nel caso di aggetti superiori a **ml 1,80** concorrerà a formare superficie coperta la porzione eccedente tale misura;

c) altezza del fabbricato: è misurata fra la quota massima e la quota minima, definita come segue:

- quota minima: nel caso di terreno pianeggiante coincide con il livello del suolo naturale o della quota fissata dal piano di urbanizzazioni; nel caso di terreno in pendenza si assume il valore medio ponderale di tali parametri misurati sul perimetro dei fabbricati o dei corpi di fabbrica; qualora, per necessità di adattamento al terreno parti di uno stesso edificio abbiano il piano di spiccato a quote diverse si assume ai fini del calcolo la quota minima di ogni parte;

- quota massima; sarà data dall'intradosso del piano copertura dell'ultimo piano abitabile o potenzialmente abitabile per le sue caratteristiche metriche, anche se non accessibile nel caso di copertura inclinata si assumerà la media ponderale.

d) volume del fabbricato: è il volume emergente dal terreno, ad eccezione delle logge rientranti non più di **ml. 1,80, degli abbaini**, delle logge e porticati pubblici o di uso pubblico regolarmente soggetti a servitù, e dei volumi tecnici.

In caso di logge e sporti di profondità superiore a ml 1,80 costituisce volume la porzione eccedente tale misura addossata al muro perimetrale; per le tettoie e le costruzioni accessorie diverse da quelle previste alla "Scheda A" delle presenti norme, sia addossate ad edifici che isolate, il volume va calcolato sull'intero manufatto.

I volumi tecnici, ai fini dell'esclusione del calcolo della volumetria ammissibile, sono quei volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'uso di quelle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmini, di ventilazione, ecc.) che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi, trovare luogo entro il corpo dell'edificio realizzabile nei limiti imposti dalle norme urbanistiche.

Sono da considerare "volumi tecnici", il volume del sottotetto, se non è abitabile, o potenzialmente abitabile, i serbatoi idrici, l'extracorsa degli ascensori, i vasi di espansione dell'impianto di termosifone, le canne fumarie e di ventilazione, il vano scala al di sopra delle linee di gronda, le cabine elettriche, telefoniche ed altri pubblici servizi, silos e simili, contenitori di deposito.

Non sono invece da intendere come volumi tecnici, le lavanderie, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili.

La misurazione del volume dell'edificio o della cubatura, dovrà essere eseguita con criteri rigorosamente geometrici rappresentati in appositi grafici dimostrativi da allegare ai progetti su cui viene richiesta la concessione. Saranno esclusi dal computo della cubatura, oltre ai volumi riportati nei commi precedenti, anche i vespai fino a cm 40 sopra il piano di campagna, e lo spessore di murature e solai per motivi di isolamento termico secondo quanto previsto dalle leggi vigenti;

f) distanza dalle strade: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale dal punto più avanzato della superficie coperta dal ciglio stradale, inteso come limite degli spazi pubblici esistenti o previsti, ad eccezione degli spazi previsti dal progetto a parcheggio pubblico;

g) distanza dai confini: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, della superficie coperta dai confini di proprietà.

Salvo diversa prescrizione delle singole normative di zona, si intende ammessa l'edificazione a confine.

h) distacco tra fabbricati: è la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, tra le superfici coperte definite al precedente punto b).

Ai fini dell'applicazione del presente punto h) si precisa che la distanza tra fabbricati, e dai confini di proprietà, è valutata **in misura radiale**.

Il distacco minimo fra fabbricati non potrà comunque essere inferiore ai m. 10,0 radiali.

Salvo diversa prescrizione delle singole normative di zona, si intende ammessa l'edificazione in aderenza, nel rispetto delle prescrizioni antisismiche.

E' sempre consentita, anche in deroga alle disposizioni delle normative di zona, una distanza fra edifici minore di 10 m. nel caso la nuova costruzione costituisca con la preesistente un'unica unità formale e sia con essa volumetricamente integrata.

i) opere di urbanizzazione primaria:

Sono quelle di cui all'art. 4 della Legge 29.9.1964, n. 847 e successive modificazioni.

l) opere di urbanizzazione secondaria:

Sono quelle di cui all'art. 44 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni.

m) destinazione d'uso:

E' la principale destinazione del volume edilizio assegnata in sede di rilascio della concessione edilizia, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle tabelle parametriche di cui alle leggi regionali. In sostanza le modifiche dell'interno di un volume edilizio non costituiscono variazione d'uso, fino a quando l'immobile, o parte di esso, non assume una destinazione diversa dalla precedente, fermo restando il rispetto dei parametri igienico sanitari per i vani abitabili.

Purché abbiano i requisiti igienico-sanitari per la nuova destinazione d'uso certificati dal competente Servizio della ULSS non si considera mutamento di destinazione d'uso, l'utilizzazione a scopo residenziale di parti di servizio alla residenza (magazzini, ecc., ad esclusione dei garages), poiché, queste sono parti integranti del volume residenziale; si considera mutamento se il magazzino (o simili) è nettamente separato dall'abitazione e se il suo uso può non essere legato alla stessa; in tali casi va comunque ottenuto il parere del responsabile dell'UISS.

Le destinazioni d'uso possono essere riportate alle seguenti principali categorie: residenza, attività produttive, agricoltura, attività terziarie e servizi.

n) vani utili abitabili:

Sono tutti quelli che hanno le dimensioni minime previste dalle vigenti normative e sono **adeguatamente** illuminati ed aerati direttamente dall'esterno, quando non diversamente ammesso.

Pertanto si ha aumento o diminuzione del numero dei vani solo se varia quello dei vani aventi le caratteristiche sopradette.

o) lavori di ampliamento:

Sono tutti quelli che consistono nella costruzione di volume edilizio che modifica, in aumento, il volume dell'edificio prima esistente.

p) lavori per modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle abitazioni:

Sono tutti quelli già previsti per il risanamento conservativo e quelli per la ristrutturazione, per la sola parte necessaria alla creazione dei locali relativi al miglioramento delle condizioni igieniche (creazione di bagni, cucine, adeguamento della dimensione dei locali alle vigenti leggi e norme in materia).

q) massima tolleranza per la misurazione degli elementi geometrici:

Per ciascuno degli elementi geometrici di cui al presente articolo è consentita una tolleranza massima, positiva o negativa, rispetto ai dati del progetto approvato, pari all'1 % nel caso di nuove costruzioni e all'1,5% nel caso di interventi sull'esistente. Sono sempre fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 25

Definizione di particolari elementi architettonici.

Si definiscono i seguenti elementi architettonici:

a) **cortile:** è l'area libera scoperta destinata ad illuminare e ventilare anche i locali abitativi, delimitata da fabbricazione lungo il suo perimetro, anche nel caso in cui la delimitazione sia determinata da muri di cinta aventi una altezza maggiore o uguale a ml 2,50 con rapporto tra pieni e vuoti superiori a 1/6; l'altezza delle pareti è misurata dalla più bassa quota di calpestio del cortile;

- b) lastrico solare: è la coperture di un volume edilizio delimitato da pareti verticali da esso emergenti, l'altezza delle pareti è misurata a partire dalla più bassa quota di calpestio dei lastrico;
- c) chiostrina: è l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinate ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili;
- d) cavedio: è il rientro di una fronte edilizia rispetto ad un fronte del fabbricato.

TITOLO II - CARATTERISTICHE EDILIZIE

Art. 26

Cortili e lastrici solari.

I cortili ed lastrici solari devono avere una superficie non inferiore al 20% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.

Ove il cortile sia interessato alla proiezione di balconi o poggioli, le aree corrispondenti a dette proiezioni non vanno detratte da quelle dei cortili, purché, la somma delle proiezioni di detti balconi o poggioli non superi il 20% dell'area dei cortile stesso.

Nel caso di cortili delimitati da muri di cinta, le superfici di questi muri vanno computate al fine della determinazione dei rapporto tra la superficie dei cortile e la superficie dei muri del perimetro.

I cortili ed i lastrici devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche **in idonei siti di smaltimento**.

I cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno anche a mezzo di locali comuni di disobblio e devono avere un marciapiede di larghezza non inferiore a ml 1,0 lungo tutto lo sviluppo dei muri perimetrali, nel caso che il cortile serva più unità abitative.

Qualora nella sezione orizzontale dei cortile che serve più unità abitative non si possa iscrivere un cerchio di diametro almeno uguale alla media delle altezze delle fronti che vi prospettano si applicano le disposizioni del successivo articolo 27.

Art. 27

Chiostrine.

La superficie delle chiostrine e pozzi luce non deve essere inferiore al 7% della somma delle superfici delle pareti di perimetro delle chiostrine stesse; nella sezione orizzontale delle chiostrine deve poter essere inscritto un cerchio di diametro minimo di m. 3.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione.

Nelle chiostrine possono affacciarsi solo locali di servizio e di disobblio.

Art. 28

Costruzioni accessorie

Nelle zone residenziali tuffi i locali accessori, quali autorimesse, magazzini, lavanderie, legnaie, ecc. devono, nelle nuove costruzioni, far parte del fabbricato principale ed essere armonicamente composti con esso, sia nella forma, sia nel materiale.

Nei locali accessori deve essere garantita un'aerazione adeguata all'uso.

Le costruzioni accessorie isolate sono consentite con le modalità ed i limiti stabiliti dai relativi articoli delle N.A..

E' ammessa la costruzioni di locali nel sottosuolo, destinati esclusivamente a vani accessori, anche in eccezione alla normativa sul distacco dai confini, purché, contenuti entro un rapporto massimo di 2/5 del volume edificabile o edificato, assicurando la corretta stabilità del suolo; non è consentita la costruzione di tali locali nelle fasce di rispetto o in deroga alla distanza minima dalle strade

Art. 29

Prescrizioni edilizie particolari.

Oltre a quant'altro previsto dalle vigenti disposizioni legislative, in ogni nuovo edificio devono essere previsti almeno un posto macchina coperto ed un magazzino-ripostiglio per ogni unità abitativa.

I locali interrati senza sovrastante costruzione il cui estradosso sia ad una quota non superiore a ml 0,30 rispetto alla quota media del piano di campagna, prima della loro definitiva sistemazione devono essere ricoperti da uno strato di terreno sistemato a giardino che li raccordi su almeno il 50% del perimetro al piano di campagna esistente; qualora siano destinati ad uso pubblico, l'estradosso dovrà essere convenientemente pavimentato ed attrezzato secondo convenzioni da stabilire con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle nuove costruzioni eventuali sono vietati riporti di terreno che alterino il profilo del piano di campagna esistente; eventuali deroghe possono essere concesse in virtù di comprovate esigenze statiche, igieniche o estetiche.

Ubicazione, dimensionamento e conformazione architettonica di costruzioni di natura particolare e di modeste dimensioni ed eventi pubblica utilità quali: cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di trasformazione e sollevamento, idrovore, serbatoi, tralicci, ecc., sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto dei caratteri ambientali.

I locali e gli impianti di cui al presente articolo non vanno considerati ai fini del calcolo della cubatura ammessa per la zona interessata e potranno essere concessi anche in difformità alle distanze delle strade e dai confini previste per la zona medesima nel rispetto di quanto previsto al precedente art.28.

In caso di costruzione in deroga alle distanze minime dalle strade è richiesto un atto d'obbligo affinché, in caso di ampliamento della strada entro i limiti delle fasce di rispetto previste che vada ad interessare il nuovo edificio, non venga computato il costo dell'edificio stesso. **I cambi di destinazione d'uso sono da considerarsi come interventi di nuova costruzione, e sono quindi soggetti alle stesse prescrizioni edilizie previste per i nuovi edifici.**

TITOLO III - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

Art. 30

Decoro degli edifici

Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano ed ambientale.

A tal riguardo il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, al fine di conseguire soluzioni più corrette, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritti, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, anche se preesistenti alla data di approvazione del presente Regolamento.

Qualora a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori parti di edificio visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Nel caso di interventi su fabbricati sanati ai sensi della legge 47/85 può imporre miglioramenti estetici anche all'involucro.

Art. 31 **Decoro degli spazi**

Gli spazi devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano ed i valori del paesaggio devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove idoneo, arborati.

A tal riguardo il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, impone la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, impone la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi. Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione fissando o termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Art. 32 **Cave**

Le cave di sabbia, ghiaia, pietrame da costruzione, di nuova apertura, devono essere ubicate in modo da risultare defilate rispetto alle visuali dei centri abitati, delle strade principali, come pure da altri punti di vista panoramici e paesaggistici. Per le cave esistenti, in esercizio o abbandonate, si dovrà provvedere qualora non risultino rispettate le condizioni di cui al comma precedente, ad una schermatura mediante terrapieni,inzollamenti oppure piantagioni di verde ad alto fusto. Sono comunque fatte salve le disposizioni di Legge vigenti in materia.

Art. 33 **Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico**

Gli aggetti su spazi aperti al pubblico, sono regolamentati nel modo seguente:

- a) fino a ml 4,00 di altezza sono ammessi solo in corrispondenza dei marciapiedi, per sporgenze non superiori a cm 10;
- b) oltre i ml 4,00 di altezza sono consentiti, anche in mancanza di marciapiede, a condizione che la sporgenza non superi il 10% della larghezza media dello spazio prospettante, con un massimo di ml 1,20.

Nelle vie di larghezza inferiore a ml 4,00 è vietato ogni oggetto sull'area stradale ad altezza inferiore a ml 5,00 dal piano stradale.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico, forma e dimensione degli aggetti vanno valutati in funzione delle caratteristiche tipologiche e figurative dell'ambiente. .Debbono inoltre essere osservate le seguenti prescrizioni:

- 1) per tende davanti ad aperture: sono ammesse le tende ricadenti su spazio pedonale aperto al pubblico; la loro altezza dal suolo deve essere in ogni punto non inferiore a ml 2,20 e la proiezione della sporgenza massima deve distare almeno cm 50 dal filo esterno del marciapiede; apposizione delle tende può essere vietata quando esse costituiscono ostacolo al traffico o comunque limitino la visibilità; deve essere curata l'omogeneità formale delle tende esterne;
- 2) per lanterne, lampade, fanali, insegne ed altri infissi: qualsiasi elemento da applicare alle facciate degli edifici deve rispettare i limiti di sporgenza definiti al primo comma del presente articolo.

Valgono comunque le prescrizioni di precedenti articoli 30 e 31.

I serramenti prospettanti spazi aperti al pubblico, ad una altezza inferiore a ml 4,00 devono potersi aprire senza sporgere dal parametro esterno.

Art. 34

Illuminazione sotterranei

Sotto i portici e sui marciapiedi relativi a nuove costruzioni poste sulla linea stradale sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti o griglie per l'aerazione a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo; possono venire praticate negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini, bocche di ventilazione che devono sempre essere munite di opportune difese.

Art. 35

Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie

Gli eventuali elementi emergenti oltre le coperture devono essere risolti architettonicamente ed eseguiti con materiali di provata solidità, sicurezza e resistenza agli agenti atmosferici. Si richiamano comunque le prescrizioni dei precedenti articoli 30 e 31.

L'installazione di antenna televisiva in tutti i nuovi edifici con destinazione residenziale deve avvenire con impianto preferibilmente centralizzato.

Art. 36

Recinzioni delle aree private

Per le recinzioni delle aree private valgono le seguenti prescrizioni:

- a) la fondazione non deve insistere su suolo pubblico;
- b) entro i limiti delle zone residenziali, le recinzioni delle aree private devono essere realizzate con siepi, cancellate, grigliati, ecc, e non superare l'altezza di ml. 1,20 misurata dalla quota media del piano stradale prospettante e dal piano di campagna, per i confini interni;
- c) sono ammessi basamenti in muratura fino ad una altezza massima di cm 40;
- d) il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, può vietare l'uso di recinzioni o imporre l'adozione di soluzioni architettoniche unitarie;
- e) al fine di garantire la sicurezza del traffico in corrispondenza di incroci e curve, la natura, l'altezza e la distanza dal nastro stradale delle recinzioni saranno soggette a prescrizioni del **Responsabile dell'Area Tecnica** sentito il parere della CE.;
- f) entro i limiti delle zone destinate ad impianti industriali o ad essi assimilati, devono essere trasparenti ed avere altezza massima di ml 2,50 ed essere staccate dal ciglio stradale di almeno ml 1,50. Sono ammesse deroghe per documentate necessità di sicurezza delle lavorazioni;
- g) entro i limiti delle zone agricole, forma dimensione e materiali sono definiti in base alle caratteristiche ambientali ed alle esigenze funzionali e devono rispettare quanto stabilito in materia dalle norme del codice stradale e del C.C;
- h) di norma tutte le recinzioni prospettanti spazi pubblici o soggetti al pubblico passaggio, devono essere arretrate, rispetto al ciglio esterno della strada o piazza, di ml. 1,00, salvo allineamenti preesistenti;
- i) entro i limiti delle zone sportive invernali, le recinzioni non devono ostacolare o comunque rendere pericoloso l'esercizio dello sport sciistico. E facoltà del **Responsabile dell'Area Tecnica** imporre, per il periodo invernale, la rimozione di steccati o altri eventuali ostacoli.

Art. 37

Alberature

Tutti gli spazi scoperti non pavimentati, in prossimità ed al servizio degli edifici, debbono essere sistemati e mantenuti a verde nel rispetto di quanto previsto nelle N.d.A..

L'eventuale piantagione di alberature non dovrà interferire con la libera visuale da punti di vista panoramici; il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentita la Commissione Edilizia, potrà imporre il taglio di quelle alberature che limitino o impediscano la visuale da punti di vista di particolare interesse.

È inoltre facoltà del **Responsabile dell'Area Tecnica**, imporre la piantagione di alberatura, sentita la Commissione Edilizia, e se necessario il responsabile dell'Ulss, in funzione di mascheratura a costruzioni o qualsiasi altro elemento che possa arrecare turbamento al paesaggio.

I tracciati per le discese sciistiche, esistenti o in progetto, devono essere tenuti liberi da vegetazione arborea, sia di ceduo che di alto fusto, e mantenuti a vegetazione erbacea

Art. 38

Coperture e coloriture esterne degli edifici

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

Gli eventuali abbaini saranno di tipo tradizionale e non dovranno occupare complessivamente una percentuale della superficie di falda maggiore di quella specificata ai successivi commi, misurata in proiezione orizzontale, escluse le parti sporgenti del tetto. Non dovranno superare in altezza la linea ideale di colmo.

Gli abbaini dovranno:

1) *Edifici con caratteristiche tipologiche di pregio ambientale*: la superficie massima di ingombro dell'abbaino, misurato in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima calcolata dal colmo allo spiccatto del muro), è fissata al 10%.

Vanno inoltre determinate le caratteristiche formali dell'abbaino, quali:

- I) altezza massima: ml 0,70;
- II) larghezza massima: ml 1,20;
- III) andamento della copertura: a 2 falde con sporgenza massima di ml 0,30;
- IV) arretramento dallo spiccatto del muro esterno di almeno 1 ml;
- V) opportuno arretramento dalla linea di colmo del tetto;
- VI) inserimento modulare e ritmico, nel rispetto degli assi di foratura;
- VII) uso dei materiali in armonia con l'edificio principale.

2) *Edifici di recente costruzione*: la superficie massima di ingombro dell'abbaino, misurato in percentuale rispetto alla falda di appartenenza (quest'ultima calcolata dal colmo allo spiccatto del muro), è fissata al 20%.

Vanno inoltre determinate le caratteristiche formali dell'abbaino, quali:

- I) andamento della copertura: a 2 falde con sporgenza massima di ml 0,30;
- II) arretramento dallo spiccatto del muro esterno di almeno 1 ml;
- III) inserimento modulare e ritmico, nel rispetto degli assi di foratura;
- IV) uso dei materiali in armonia con l'edificio principale;
- V) opportuno arretramento dalla linea di colmo del tetto;

La sporgenza della falda dei tetti, misurata dal filo esterno del muro dell'ultimo piano non potrà essere inferiore a ml 1,00 (0,70 per gli sporti laterali) e superiore a ml 1,50; per le costruzioni che non raggiungono l'altezza massima consentita potrà essere proporzionalmente ridotta.

Soltanto in caso di rilevante impegno architettonico sono ammesse coperture diverse da quelle sopracitate.

I pannelli solari, installati in copertura, debbono rientrare nella linea di falda, essere aderenti alla falda ed essere costituiti da profilati di contorno dello stesso colore del manto di copertura.

Non sono ammesse coperture piane, fatta eccezione per locali accessori

b) Le murature esterne degli edifici devono essere in tonalità di bianco.

Le disposizioni relative alle coloriture, si riferiscono sia agli edifici di nuova costruzione sia al restauro e rifacimento dei fabbricati esistenti.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, su parere dell'Ufficio Tecnico o della Commissione Edilizia, può concedere l'autorizzazione all'uso di colorazioni e materiali diversi se lo ritiene giustificato dalle particolari caratteristiche del progetto e/o dell'ambiente.

Art. 39 **Scale esterne.**

Nel caso di nuove costruzioni sono ammesse scale esterne isolate solamente per accedere al primo piano dell'edificio; sono ammesse altezze superiori solo per più rampe con interposti ballatoi realizzate in conformità a manufatti locali consimili.

Le scale del ballatoio dovranno essere realizzate in conformità alle tecnologie ed usando gli stessi materiali e sistemi costruttivi impiegati nell'edilizia di tipo tradizionale: le balaustre dovranno essere realizzate esclusivamente in legno secondo forme e materiali propri della tradizione culturale locale, Sono sempre ammesse le scale di sicurezza.

Art. 40 **Marciapiedi e percorsi ciclabili.**

Nel caso in cui l'edificio sorga in arretrato rispetto al limite del suolo pubblico e l'area rimanente compresa tra questo e l'edificio non venga recintata per essere riservata all'uso pubblico o privato, area stessa deve essere pavimentata o comunque adeguatamente sistemata e mantenuta, a cura e spese del proprietario frontista secondo le modalità prescritte dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico e in quelli sottoposti a vincoli di tutela delle bellezze naturali, i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali; tale disposizione si applica anche per gli edifici storici individuati nelle planimetrie di progetto nel P.R.G. con il grado di protezione 1 o 2.

I marciapiedi lungo le strade (urbane ed extraurbane) non devono, di norma, avere larghezza inferiore a m 1,50.

E consentito ridurre la larghezza minima dei percorsi pedonali a m 1,00 solo nei casi di accessi a edifici e/o attrezzature private.

Eventuali piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere larghezza minima di ml 1,50, le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di ml 2,50.

Dette piste devono essere separate dalla carreggiata per autoveicoli da una siepe o, qualora non ci sia spazio sufficiente, devono essere sopraelevate rispetto alla carreggiata di 5 - 10 cm.

La pavimentazione deve essere di materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

Art. 41 **Portici**

I portici ed i passaggi coperti, gravati da servitù di pubblico passaggio, devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario. Il pavimento dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costruito con materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Negli agglomerati urbani che rivestono carattere storico ed in quelli sottoposti a vincolo di tutela delle bellezze naturali, si applica il secondo comma dell'articolo precedente.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario; in relazione all'uso il Comune può assumersi l'onere di manutenzione.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, gravate però da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei portici, misurata tra parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 2,50.

Ai fini della determinazione dei volume portici, con sovrastanti corpi chiusi, gravati di perpetua servitù di pubblico passaggio, non sono conteggiati.

Art. 42

Apertura di accessi e strade private

Gli accessi e le strade private devono essere realizzati e mantenuti in condizioni tali da non risultare pregiudizievoli per il decoro, l'incolumità e l'igiene pubblica.

Essi devono altresì essere muniti di sistema autonomo per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il Responsabile dell'Area Tecnica può disporre che dette opere vengano separate dagli spazi pubblici mediante recinzioni.

Ogni lotto può disporre di un solo accesso carrabile e pedonale sulla pubblica via e all'esterno del lotto, separato dalla via, deve essere ricavato uno spazio da adibire a parcheggio dimensionale in base alla consistenza dell'intervento edilizio.

Nei lotti con più unità immobiliari la necessità di realizzare più di un accesso carrabile e/o pedonale, sarà valutata di volta in volta dal **Responsabile dell'Area Tecnica** sentito il parere della Commissione Edilizia.

L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve sempre 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.

Tra le uscite di autorimesse, di passi carrai e le uscite pedonali di locali collettivi (scuole, cinema, ecc.) deve sempre intercorrere una distanza minima di almeno ml 10, misurata tra gli stipiti più vicini.

Le uscite da autorimesse internate o sem interrate debbono essere realizzate con rampe di adeguata pendenza; tutte le rampe debbono terminare almeno ml 4 prima del punto di immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico per consentire a sosta del veicolo prima dell'immissione.

Le rampe devono essere realizzate con idoneo materiale antisdrucciolevole, dotate di scanalature per il deflusso delle acque ed idoneo impianto di drenaggio; devono avere larghezza minima di ml 2,50 se rettilinee e ml 3,50 se in curva.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno e comunque la recinzione per la parte investita dal cancello stesso dovrà tenersi arretrata di ml. 4,5 rispetto al ciglio della carreggiata stradale, **eventuali deroghe possono essere consentite in caso di installazione di portoni con comando a distanza.**

TITOLO IV- PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

Art. 43

Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico.

Qualsiasi ritrovamento di interesse storico-artistico o archeologico deve essere immediatamente denunciato al Sindaco ed alla Soprintendenza alle Antichità, sospendendo nel contempo eventuali lavori in corso per un periodo massimo di trenta giorni, trascorsi i quali, nel silenzio delle Autorità cui la denuncia è stata presentata, i lavori possono essere ripresi.

Si applicano comunque le vigenti disposizioni per la tutela delle cose di interesse storico- artistico o archeologico.

Art. 44

Indicatori stradali, apparecchi per servizi collettivi e numeri civici.

Al Comune è riservata la facoltà di applicare nelle proprietà private, previo avviso agli interessati, gli indicatori stradali e gli apparecchi per i servizi collettivi e particolarmente:

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

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

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

All'atto del rilascio dei certificati di cui al presente articolo, il Comune assegna all'immobile il numero civico e provvede all'applicazione della relativa piastrina.

La spesa conseguente è a carico del privato interessato! se previsto da apposito provvedimento deliberativo.

È riservata comunque al Comune la facoltà di variare la numerazione civica o di sostituire la segnaletica relativa.

PARTE III - NORME TECNOLOGICHE E IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I - NORME TECNOLOGICHE

Art. 45

Igiene dei suolo e sottosuolo.

Prima di intraprendere nuove costruzioni o modificare costruzioni esistenti, deve essere garantita la salubrità del suolo e dei sottosuolo, secondo le prescrizioni del presente articolo, le buone regole d'arte dei costruire e le norme del Regolamento di igiene vigente.

E' vietato altresì impostare fondazioni di nuove costruzione su terreni utilizzati in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili, se non quando la riconosciuta salubrità del suolo e dei sottosuolo sia stata riconosciuta dal responsabile del **Servizio Igiene e Sanità Pubblica** dell'U.L.S.S. del Comune e dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 46

Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni.

Il tipo, i materiali e le dimensioni delle fondazioni sono definiti in funzione della natura del terreno, delle sue caratteristiche meccaniche e delle sollecitazioni cui sono sottoposte.

In particolare le palificazioni di fondazioni in zone interessate da escursioni della falda freatica, devono essere realizzate con materiali non soggetti a degrado **e non inquinanti**.

Art. 47

Requisiti termici ed igrotermici.

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

Le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione che impedisca l'ambizione delle murature per capillarità.

I locali al piano terra adibiti ad abitazione permanente devono essere sopraelevati **con idoneo vespaio aerato di almeno 50 cm rispetto al terreno circostante** se il fabbricato non ha un piano seminterrato o interrato in caso contrario non è richiesta l'osservanza della presente norma.

Per i locali abitabili è ammessa la costruzione di tamponamenti in pannelli di tipo prefabbricato purché, idonei a garantire l'isolamento termico ed acustico ai sensi della normativa vigente a condizione che non siano alterati i requisiti di abitabilità degli stessi.

Nelle condizioni d'occupazione e di uso dei locali, le superfici interne delle pareti e dei soffitti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in generale secondo la legislazione vigente, in particolare quella relativa alla sicurezza del lavoro ed all'igiene del lavoro.

Per gli impianti elettrici, telecomunicazioni, ecc., si deve far riferimento alle norme C.E.I..

Inoltre gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che sia possibile stabilire e mantenere in ogni locale, nei mesi freddi, temperature dell'aria e delle superfici interne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi; e almeno concepiti e realizzati in modo che non vengano superate in ogni locale, nei mesi caldi, le massime temperature dell'aria e delle superfici interne ed eventualmente esterne compatibili con il benessere termico delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

Gli edifici, nei quali sono installati impianti che non consentono il benessere termico delle persone, devono essere progettati e realizzati in modo da consentire almeno la salvaguardia della parità del

bilancio termico delle stesse o nei posti di lavoro o, qualora non dovesse essere possibile, in appositi locali a questi adiacenti.

La temperatura superficiale interna delle zone riscaldate, delle pareti e quella dei corpi scaldanti, non devono superare i valori compatibili con il benessere delle persone. Sulle superfici interne delle parti opache delle pareti non si devono avere condensazioni e tracce di acqua permanenti.

La temperatura risultante secca degli alloggi non deve essere inferiore a 18 gradi, allorché, la temperatura esterna è pari a - 5 gradi.

La temperatura superficiale interna della parti opache delle pareti degli alloggi, non deve essere in alcun punto inferiore alla temperatura dell'aria, diminuita di 6 gradi, nei mesi freddi.

La temperatura dell'aria deve essere sufficientemente uniforme negli alloggi ed in ogni loro locale.

La velocità dell'aria nella zona dei locali occupata dalle persone, a serramenti chiusi, **deve essere conforme alle direttive fissate dalla Circolare Regionale 13/97 in ragione della tipologia dei locali.**

Negli ambienti condizionati, devono essere mantenute condizioni di temperatura e di umidità relativa compatibili con il benessere termico delle persone qualora sia prevista la permanenza fissa delle medesime.

Nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti o di inserimento di impianto di riscaldamento di un edificio che ne era sprovvisto, il **Responsabile dell'Area Tecnica** può richiedere, su parere della Commissione Edilizia, che siano adottati provvedimenti atti a garantire un adeguato isolamento, mediante l'inserimento di idonei materiali sulle coperture, su solai soprastanti a porticati, sulle pareti e sui serramenti per migliorare la tenuta, nonché, sullo stesso impianto termico, qualora già esistente nell'edificio da restaurare.

Nel caso che il progetto originario venga modificato, insieme al progetto di variante deve essere presentata in Comune una documentazione atta a dimostrare che anche con l'introduzione delle modifiche sono state rispettate tutte le prescrizioni di legge.

Art. 48

Requisiti illuminotecnici.

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo che in ogni locale si abbiano condizioni di illuminazione adeguate agli impegni visivi richiesti e compatibili con il benessere delle persone.

L'illuminazione diurna dei locali abitabili deve essere naturale e diretta.

Per i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali, ricreative sono previsti parametri di illuminazione pari ad 1/10 della superficie di pavimento, **per gli insediamenti produttivi si fa riferimento inoltre alle specifiche normative nazionali e regionali.**

Gli altri locali, ed in particolare i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione artificiale, i locali destinati a servizi igienici, i locali destinati alla circolazione delle persone e delle cose ed i locali non destinati alla permanenza delle persone possono fruire di illuminazione diurna naturale ed indiretta, oppure di illuminazione diurna artificiale, previo parere del responsabile dell'Ulss.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali esterne dei locali degli alloggi non devono avere aree inferiori ad 1/8 dei piani di calpestio dei locali medesimi, fatte salve disposizioni diverse riportate negli artt. precedenti.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivo permanenti che consentano il loro oscuramento sia parziale che totale. **Nei locali posti al piano sottotetto, almeno la metà della finestratura apribile deve essere collocata sulle pareti con altezza minima di ml. 2.00 e può essere integrata mediante lucernari apribili (l'abbaino è considerato parete finestrata).** Eventuali deroghe sono ammesse in caso di cambio d'uso dei

locali sottotetto in edifici esistenti o di loro ristrutturazioni, sentito il parere del Responsabile del competente Servizio dell'ULSS.

Art. 49
Requisiti acustici

Gli edifici devono essere ubicati, progettati e realizzati, al fine di realizzare un sufficiente isolamento acustico nei locali abitabili secondo quanto previsto dalla L. 447/1995 e secondo i limiti previsti alla tab. 2 dei D.P.C.M. 1/3/1991.

Devono essere adottati tutti gli accorgimenti atti ad attenuare le vibrazioni ed i rumori prodotti dagli impianti tecnici interni agli edifici.

Art. 50
Requisiti relativi alla purezza dell'aria.

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che in ogni locale non vengano superate le concentrazioni di sostanze inquinanti e di vapore acqueo compatibili con il benessere e la salute delle persone e con la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi degli edifici medesimi.

I locali degli alloggi devono avere in generale serramenti esterni, dotati di parti apribili, progettati e posizionati in modo da consentire una efficace ventilazione naturale.

I volumi minimi dei locali devono essere verificati in base alle portate di sostanze inquinanti e di vapore acqueo prodotti dalle persone, alle concentrazioni ammissibili, alle portate di aria necessarie per l'alimentazione di eventuali modesti processi di combustione, ai ricambi d'aria effettivamente realizzabili.

I ricambi d'aria negli ambienti non dotati di impianti di condizionamento o ventilazione di parti di questi o di altri dispositivi), onde consentire adeguate possibilità di ventilazione naturale anche nei mesi invernali.

Gli edifici ed i sistemi di ventilazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'immissione ed il riflusso nei medesimi dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la mutua diffusione nei locali di esalazioni e di inquinamenti in essi prodotti.

Negli spazi ad uso residenziale, salvo quanto successivamente previsto, la superficie apribile delle finestre sarà non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento (ricambio d'aria discontinuo) con n ($n = mc/hm$, essendo questo il rapporto fra volume d'aria rinnovato in un'ora in uno spazio chiuso ed il volume dello spazio chiuso stesso) maggiore di 0,5, **raccomandato $n = 1$ almeno.**

Per i locali a destinazione terziaria e di servizio n è elevato a 2,5. Per spazi ad uso comune o attività collettive n sarà maggiore di 20 (o determinabile, in relazione alla capienza dei locali, in 30 mc/h per persona).

Per gli spazi di collegamento e circolazione ad uso comune n sarà maggiore di 0,5.

Per i locali a destinazione commerciale e produttiva la superficie finestrata ed apribile dovrà essere non inferiore ad 1/20 della superficie di pavimento attività **al netto delle porte, distribuita uniformemente.**

I locali destinati ad uffici, attività commerciali, culturali e ricreative a seguito di interventi di recupero potranno essere condizionati o ventilati meccanicamente a seconda delle caratteristiche morfologiche e delle attività sentito il parere del responsabile di settore dell'ULSS.

Sono ammessi sistemi di espulsione forzata dell'aria per locali destinati a servizi igienici non muniti di serramenti verso l'esterno.

Negli alloggi tale espulsione potrà avere funzionamento discontinuo qualora i singoli servizi siano muniti di estrattori indipendenti.

I volumi minimi di ricambio per i servizi igienici non aerati direttamente non potranno essere inferiori a $5 n$.

Il numero dei locali di servizio deve essere adeguato al numero di persone per cui l'alloggio è destinato.

I materiali impiegati negli alloggi non devono emettere, né poter emettere, odori ed esalazioni.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica**, sentiti gli Enti competenti preposti al controllo, ha la facoltà di imporre l'adozione di adeguati provvedimenti al fine di evitare inquinamenti atmosferici ed altri danni e disagi relativi alla presenza di turni, polveri, esalazioni, ecc. di varia natura.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente

Art. 51

Requisiti relativi ai servizi tecnologici

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti i quali, assieme con gli altri elementi costitutivi degli edifici medesimi, assicurino il benessere delle persone ed i servizi necessari alla loro igiene, alla loro sicurezza, alle loro attività.

Gli impianti o i loro componenti comuni a più punti di utilizzazione, compresi i contatori, devono essere ubicati in locali opportunamente dimensionati e finiti, facilmente accessibili alle persone autorizzate

Gli impianti e la loro installazione devono essere progettati e realizzati in modo che tutti i componenti compresi fra i punti di allacciamento alle reti urbane ed i punti di utilizzazione siano facilmente agibili per la condotta, per la manutenzione, per la sostituzione, per la rimozione.

Le sedi degli allacciamenti degli impianti alle reti urbane e delle diramazioni ai punti di utilizzazione, e i punti di utilizzazione medesimi, non devono permettere la diffusione di esalazioni né l'accesso di animali e di insetti indesiderabili negli edifici e nei loro locali

Gli edifici devono essere dotati di impianti permanenti che possano assicurare in misura sufficiente almeno i seguenti servizi:

- distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
- raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque, dei liquami, dei rifiuti solidi ed eventualmente liquidi;
- riscaldamento;
- trasporto verticale delle persone e trasporto verticale delle cose, fatta eccezione per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio.

Il numero e le caratteristiche degli impianti dovrà essere proporzionato in base a: destinazione dell'edificio, tempi di smaltimento, tempi di attesa, numero delle fermate;

- telecomunicazioni interne, telecomunicazioni esterne, apparecchi terminali esclusi. La dotazione degli impianti relativi a tali servizi non è obbligatoria per gli edifici con meno di quattro piani di calpestio;

- protezione dai rischi connessi con l'esistenza dell'impianto elettrico;
- protezione dagli incendi;
- protezione dai fulmini.

Gli alloggi devono essere dotati di impianti permanenti che possono assicurare almeno i seguenti altri servizi;

- distribuzione dell'acqua calda, apparecchi di produzione esclusi; espulsione dei gas combustibili. Gli impianti permanenti installati negli alloggi devono essere adeguati al numero di persone cui ciascun alloggio è destinato.

. Art. 52

Requisiti relativi alla fruibilità.

Gli arredi devono poter essere portati negli edifici e collocati nei locali agevolmente e attraverso le normali vie di accesso.

Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni loro parte.

La manutenzione e l'eventuale sostituzione degli elementi costitutivi degli edifici, o di parte dei medesimi elementi, devono poter essere effettuate facilmente e celermente.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono subire deformazioni che siano incompatibili con il benessere delle persone e con la buona conservazione delle cose.

Gli impianti di cui all'art. 60 devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non immettere negli edifici esalazioni, fumo, vibrazioni.

Le parti opache delle pareti degli alloggi devono poter ricevere gli arredi murali.

Art. 53

Requisiti relativi alla sicurezza.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, devono permanere stabili.

Gli impianti ed i dispositivi di manovra installati permanentemente negli edifici ed i depositi di combustibile, devono essere ubicati, progettati e realizzati in modo da non costituire pericolo per le persone o per le cose.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza, alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da salvaguardare dai pericoli di incendio l'incolumità delle persone e quella dei soccorritori.

I locali degli edifici devono avere, in generale, un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una parte apribile.

I parapetti non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per un normale urto accidentale.

Gli spazi destinati alla circolazione orizzontale e verticale, interni ed esterni agli edifici, non devono avere sporti insidiosi, superfici di calpestio sdruciolevoli, illuminazione insufficiente. L'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini, e in generale degli spazi comuni ed esterni agli edifici, deve poter essere permanentemente assicurata anche di notte.

Le coperture non orizzontali degli edifici ad elevata pendenza devono essere dotate di dispositivi "paraneve".

Art. 54

Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza

Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria, intrinsecamente asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensazione e permanere asciutte.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter essere imbibiti irreversibilmente dalle acque meteoriche e da eventuali acque fluenti o freatiche o stagnanti.

Art. 55

Requisiti relativi alla durabilità.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono poter subire, per effetto di trattamenti di disinfezione e di trattamenti a questi assimilabili, danni che non possono essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

Le pareti e le loro superfici interne devono essere progettate e realizzate in modo che non possano essere deteriorate da condensazioni passeggero.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi devono essere progettati e realizzati in modo che non possano essere degradati in tempi anormalmente brevi da agenti biologici o chimici o fisici.

Gli edifici ed i loro elementi costitutivi, sollecitati da azioni statiche e dinamiche prevedibili, non devono poter subire deformazioni che alterino il loro aspetto.

TITOLO II - ALLACCIAMENTI IDRICI, RETI DI FOGNATURA, SMALTIMENTO RIFIUTI

Art. 56

Approvvigionamento idrico

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile né essere materialmente occupato in tutto o in parte se non è provvisto di acqua potabile distribuita in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone destinate a risiedervi.

Ogni alloggio anche minimo, destinato ad abitazione, deve essere dotato di acquaio separato dai servizi igienici

Gli acquaio ed ogni altro apparecchio per la evacuazione di acque devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

Gli impianti per la distribuzione dell'acqua potabile devono essere collegati con il pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile.

Gli impianti privati di sollevamento di acqua sono consentiti solo nel rispetto delle norme di legge vigenti:

- a) attingere alla seconda falda acquifera, e a profondità non inferiore a m.15;
- b) essere costruiti con buona muratura rivestita internamente da uno strato di cemento, o con parete rese altrimenti impermeabili per impedire infiltrazioni di acque superficiali dal suolo circostante. In ogni caso sono da preferirsi i pozzi con tubatura metallica;
- c) essere chiusi alla loro bocca e disposti in modo che il tubo metallico formante il pozzo sia direttamente collegato con la tubazione aspirante della pompa;
- d) essere lontani almeno **ml. 200** dai pozzi neri o dai depositi di immondizia, ferme restando le disposizioni di cui ai successivi commi.

L'acqua potabile proveniente da pozzi o sorgenti private deve essere dichiarata idonea a tal uso dai competenti organi dell'Ulss ai sensi del DPR 2361/1988 e dei DM 26/3/1991.

Chiunque intenda eseguire un impianto per il sollevamento e l'utilizzazione dell'acqua potabile deve ottenere le autorizzazioni richieste; ultimato l'impianto si deve richiedere all'autorità comunale la visita di collaudo.

Qualora un pozzo venga abbandonato deve essere riempito con sabbia o ghiaia fino al livello del suolo.

Art. 57

Vasche, Serbatoi, Tubazioni

Per la distribuzione dell'acqua potabile è vietato l'impiego di vasche e serbatoi, eccezione fatta per le eventuali casse d'aria o per serbatoi sotto pressione.

Vasche e serbatoi possono essere permessi quando l'acqua debba servire soltanto per usi industriali o per servizi igienici.

Qualora esista un impianto per acqua non potabile per uso industriale, l'impianto stesso e le relative tubazioni devono essere distinte da quelle dell'acqua potabile, e terminare senza interruzione negli apparecchi di utilizzazione, senza rubinetti aperti verso l'esterno dai quali sia possibile attingere l'acqua.

I tubi che conducono l'acqua potabile all'interno degli edifici e delle singole unità immobiliari devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) essere realizzati in ferro zincato od altro materiale riconosciuto idoneo dall'U.T.C. e dai competenti servizi dell'Ulss ed avere i giunti a perfetta tenuta;
- b) essere collocati in modo tale da renderne agevole la riparazione in caso di guasto;
- c) essere sempre posizionati superiormente alle condotte di fognatura ed essere da queste separati mediante uno strato di terra buona od impermeabile di almeno m.1,00 , o da altre opportune difese;
- d) essere posizionati in osservanza a quanto previsto dalla Del. C.I. 4.2.1977 allegato 5, punto 5 e 6 (rispettivamente 30 e 50 metri da opere di subirrigazione e da pozzi assorbenti).**

I competenti organi dei Vigili del Fuoco sono delegati a stabilire l'obbligo o meno della realizzazione di punti per idrante nella tubazione di derivazione dal pubblico acquedotto.

Art. 58

Modalità di scarico delle acque.

Le modalità di scarico delle acque provenienti da insediamenti civili e produttivi sono quelle previste dalle normative vigenti e dal regolamento comunale.

L'allacciamento deve essere autorizzato dal **Responsabile dell'Area Tecnica** secondo le modalità prescritte dal regolamento comunale di gestione della fognatura.

In mancanza di fognatura, gli scarichi delle acque nere provenienti da insediamenti civili devono essere preventivamente autorizzati dal **Responsabile dell'Area Tecnica**.

Art. 59

Immondizie e Rifiuti speciali, tossici e nocivi.

Tutti gli utenti del servizio di raccolta dei rifiuti dovranno recapitare, secondo le modalità fissate nel regolamento di gestione del servizio, i rifiuti stessi negli appositi punti di raccolta.

I rifiuti speciali, tossici e nocivi prodotti negli stabilimenti industriali, nei laboratori artigianali, officine, nei locali di cura e prevenzione devono essere raccolti, stoccati e smaltiti secondo le vigenti disposizioni in materia.

TITOLO III - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

Art. 60

Locali abitabili.

Sono considerati locali di abitazione permanente o locali di abitazione ai fini dell'applicazione del presente Regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenza, ecc.).

Sono considerati locali non abitabili quelli adibiti a cantina, garage, magazzino, deposito e/o archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone e quelli sussidiari alle abitazioni, destinati a servizi igienici, dispensa, disimpegno, ingresso, ripostiglio, taverna, soffitta, ecc.

1) L'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione è fissata in ml 2,55; per i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli ed i sottotetti abitabili, l'altezza media è fissata in ml 2,40 **con un minimo di ml. 1,80**; in corrispondenza dei sanitari i bagni non potranno avere altezza inferiore ad m 1,80.

2) I vani abitabili devono avere una superficie minima di mq. 9 con larghezza minima di ml. 2,0; ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14; devono comunque essere rispettati i parametri di cui all'art. 2 dei D.M. 5 luglio 1975 e le prescrizioni delle N.d.A.

sulle dimensioni minime degli alloggi. Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione sono consentite misure minori, sentito il parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.

Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, sentito il parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S. purché le soluzioni non siano peggiorative rispetto allo stato preesistente. Nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione sono consentite misure minori rispetto anche agli altri parametri previsti nel presente articolo, sentito il parere del responsabile di settore dell'U.L.S.S.

Art. 61 **Le cucine.**

Le cucine, oltre ai requisiti richiesti di cui all'art.60, devono essere fornite di due condotti verticali prolungati sopra a linea di colmo del tetto di cui uno per l'aerazione dell'ambiente e l'altro per l'eventuale convogliamento dei fumi di combustione.

Il condotto per l'aerazione può essere sostituito da idonei ed omologati sistemi alternativi purché, nel rispetto delle vigenti norme tecniche Uni-Cig.

Art. 62 **Locali per i servizi igienici**

Tutti gli alloggi devono essere provvisti di un locale di servizio igienico, dotato di W.C., bidet, lavabo e vasca da bagno o doccia ed avente i seguenti requisiti :

- a) superficie non inferiore a mq 3,50;
- b) aerazione ed illuminazione dirette dall'esterno, mediante finestra di superficie non inferiore a mq 0,80 oppure con aerazione forzata;
- c) le pareti devono essere rivestite di materiale liscio, lavabile ed impermeabile fino all'altezza di almeno **ml 2,00**.

Non è consentita la comunicazione diretta tra un locale abitabile ed il locale per i servizi igienici.

Nel caso in cui sia previsto più di un locale per i servizi igienici, almeno uno deve possedere i requisiti sopraindicati ed aerazione naturale, **i rimanenti potranno avere aerazione indiretta artificiale che assicuri almeno 5 volumi/ora, superficie minore, ed essere accessibili da locali abitabili ad esclusione del soggiorno e della cucina; i servizi igienici ubicati in sottotetti dotati di apertura a lucernario, dovranno essere muniti di idoneo sistema di aspirazione artificiale sussidiario.**

Se i locali per servizi igienici sono sprovvisti di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera; è comunque da assicurare in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazione sui punti di produzione prima che si diffondano.

Ogni unità destinata alle attività terziarie (negozi, uffici, attrezzature ricettive, ecc.), deve essere dotata di servizi igienici adeguati, anche in depressione.

Art. 63 **Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti.**

Tutte le scale principali dei fabbricati debbono avere rampe di larghezza non inferiore a ml 1,20 nel caso di nuove costruzioni e di ml 0,80 nel caso di restauri o ristrutturazioni, ed essere serate ed illuminate attraverso fori ricavati su parete verticale esterna, di superficie non inferiore a 1/15 della superficie di calpestio del vano scale.

Sono scale principali le scale che servono più di un alloggio; per le scale interne ad alloggi sono ammesse larghezze inferiori con un minimo di ml 0,80.

Per gli edifici collettivi e di uso pubblico si applicano le vigenti disposizioni in materia e i relativi regolamenti

Per le scale che servono fabbricati di non più di quattro piani abitabili, è ammessa l'aerazione e l'illuminazione dall'alto, mediante lucernario apribile, di superficie non inferiore" ad 1/3 di quella del vano scale, **solamente per quegli edifici che possiedono tale volume privo di ostacoli fissi (quali ad esempio impianti per ascensori); diversamente si dovrà prevedere un'aeroilluminazione naturale a parete, uniformemente distribuita, pari ad almeno 1/10 della superficie del vano scale.**

Possono essere illuminati ed aerati dal vano scala soltanto gli ingressi degli alloggi.

Nel caso in cui il vano ascensore sia attiguo a camere da letto, devono essere attuati tutti gli accorgimenti per garantire un adeguato isolamento acustico.

L'impianto di ascensore in tutte e sue parti ed elementi, deve essere rispondente alle caratteristiche indicate dalla legislazione vigente in materia ed essere installato nei casi previsti dalla L. 13/89 e D.M. 236/89.

Le ringhiere ed i parapetti posti a quota maggiore o uguale a ml 2,00 dal piano cui prospettano dovranno avere altezza minima di ml 1,00; eventuali forature non dovranno avere una luce superiore a quella che consente il passaggio di una sfera di cm.10 di diametro. **Devono comunque essere sempre protetti tutti gli spazi aperti sul vuoto che si trovano a quota superiore al piano terra e/o che possono quindi rappresentare potenziale pericolo di caduta dall'alto.**

In conformità all'art. 19 della L. 27/511 975 n, 166, e per gli edifici da essa regolamentati, è consentita la realizzazione di scale e relativi disimpegni anche senza finestrature all'esterno a condizione che:

- a) risultino adeguatamente garantite tutte le condizioni di sicurezza e di igiene;
- b) le scale ed i disimpegni siano dotati di una idonea ventilazione, diretta per le scale ed anche indiretta per i disimpegni.

Devono essere altresì rispettate tutte le specifiche norme di cui alla L.27/2/89 n.62 nonché, L. 118/71, D.P.R. 384/78, L.13/89 e D.M. 236/89

Art. 64

Corridoi e disimpegni.

I corridoi e i disimpegni possono essere illuminati ed aerati in modo indiretto. Nelle nuove costruzioni l'altezza minima è fissata in mi 2,40; la larghezza minima è fissata in mi 1,00.

Art. 65

Locali a piano terra, seminterrati e scantinati.

I seminterrati non abitabili e gli scantinati devono avere un'altezza minima di ml. 2,20, mentre i locali non abitabili ubicati al piano terra ed ai piani superiori devono avere un'altezza minima di ml. 2,40.

Devono altresì avere soglia sopraelevata rispetto al punto più alto del terreno immediatamente prospiciente.

I locali che siano sotterranei, anche parzialmente, non possono essere adibiti ad abitazione **e/o ad uso lavorativo e commerciale-direzionale**, ancorché, presenti in edifici esistenti.

L'eventuale costruzione ed utilizzazione per usi particolari dei locali seminterrati aerati mediante impianto di condizionamento d'aria può essere concessa, caso per caso, previa certificazione di idoneità da parte dei preposti organi sanitari e dei Vigili del Fuoco.

Art. 66

Sottotetti

I sottotetti, se adibiti ad abitazione, devono soddisfare alle caratteristiche stabilite ai precedenti **articoli 48-50-60** ed essere opportunamente isolati termicamente.

Per i locali con soffitto inclinato di nuova realizzazione deve essere prevista un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) per singolo locale non inferiore a ml. 2,55 per i locali abitabili ed a ml. 2,40 per quelli accessori. I punti più bassi dei locali, di norma misurati nel punto di gronda ed al bordo inferiore nel caso di travi a vista, non dovranno essere inferiori a ml. 2,00 nei locali destinati alla permanenza delle persone (locali abitabili), nei corridoi e servizi igienici, ed a ml. 1,75 negli altri locali accessori.

Nei locali sottotetto, la cui copertura ha una inclinazione superiore al 40%, ferme restando le altezze medie di cui sopra (rapporto fra volume e superficie), i punti più bassi non devono essere inferiori rispettivamente a ml. 1,80 e ml. 1,50; dovrà in ogni caso essere rispettato ogni altro requisito relativo all'aeroilluminazione naturale, superficie minima ecc.

In caso di cambio d'uso dei locali nel sottotetto in edifici esistenti o di loro ristrutturazioni che prevedano la realizzazione di unità immobiliari, potrà essere tollerata un'altezza media (rapporto fra volume e superficie) di ml. 2,40 con il lato più basso, regolarmente compartimentato, avente altezza non inferiore a ml. 1,60, misurata tra pavimento e soffitto dalla parte della gronda; le dimensioni minime dei locali abitabili previste da questo regolamento dovranno essere calcolate a partire dal piano virtuale generato dalla proiezione sul pavimento del luogo dei punti definiti ad $h=ml.1,80$, piano che può non coincidere con la parete del muro perimetrale verso la gronda.

Per i sottotetti di cui alla L.R. 12/99 è ammesso il recupero a fini abitativi secondo quanto previsto dalla legge stessa, anche con la creazione di nuove unità immobiliari; tali interventi di recupero sono classificati come "ristrutturazioni edilizie" ai sensi e per gli effetti dell'art. 31 lett. b) della L. 457/1978.

Gli interventi sui sottotetti oggetto di recupero a fini abitativi nel rispetto di quanto previsto alla L.R. 12/99 dovranno rispettare le seguenti caratteristiche minime:

- altezza media non inferiore a ml 2,20 con altezza minima pari ad almeno ml 1,60 e rapporto illuminante pari o superiore a 1/16;
- non potranno venir mutate le altezze di colmo e di gronda, nonché le pendenze delle falde;
- in luogo del reperimento dell'area di parcheggio è consentito, per le zone A e B e per le rimanenti, in caso di dimostrata impossibilità, il pagamento di una somma equivalente alla sua monetizzazione;
- i sottotetti abitabili di cui al presente punto possono essere recuperati anche in deroga alla saturazione dell'indice fondiario o del volume ammesso.

Per tali sottotetti le relative disposizioni, attuative di quanto previsto alla L.R. 12/99, sono prevalenti rispetto a diverse disposizioni del presente regolamento, delle Norme di Attuazione del P.R.G. e dei Piani Attuativi vigenti.

TITOLO IV - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

Art. 67

Edifici e locali di uso collettivo.

Fatto salvo il rispetto di norme speciali, i requisiti di abitabilità per gli edifici ed i locali di uso collettivo destinati alla riunione, allo spettacolo, al divertimento, alla esposizione, al culto al ristoro, al commercio e ad altre simili attività, esclusa la destinazione residenziale, possono essere modificate ai sensi delle direttive nazionali o regionali vigenti.

Inoltre:

- a) le cucine, le lavanderie, i locali per i servizi igienici debbono avere i pavimenti e le e pareti lisci, impermeabili e lavabili fino all'altezza di ml 2,00;
- b) i servizi igienici debbono essere separati per sesso e le tramezze che dividono fra loro i vari servizi di un raggruppamento ovvero quelle che li separano dai locali antiwc, non possono avere altezze inferiori al soffitto;
- c) l'altezza minima dei nuovi locali deve essere di ml. 3,00; nei locali esistenti e nel caso di interventi di restauro e/o ristrutturazione, è consentito il mantenimento delle altezze esistenti, sentito il parere del responsabile del competente Servizio dell'ULSS;
- d) per i negozi alti almeno ml 4,60 sono ammessi i soppalchi, purché, la loro superficie non superi il 40% della superficie totale del negozio, siano disimpegnati unicamente dal negozio medesimo ed abbiano un'altezza minima di ml 2,20.

Per gli edifici destinati a collegio, convivenza, convento, ecc., ove non fossero regolati da specifiche leggi, valgono le norme per i locali abitabili delle civili abitazioni.

Gli alberghi dovranno rispettare le specifiche normative.

Devono comunque essere osservate tutte le particolari disposizioni prescritte da leggi e regolamenti relativi alle varie tipologie.

Sono ammesse altezze, superfici, cubature, rapporti di illuminazione ed aerazione inferiori per i piani terra di locali adibiti ad uso collettivo o esercizio pubblico in edifici appartenenti ad agglomerati urbani che investono carattere storico - artistico - ambientale, sentito il parere del responsabile di settore dell'U.LSS.

Art. 68

Barriere architettoniche.

Nelle progettazioni edilizie ed urbanistiche degli edifici e degli impianti collettivi e di uso pubblico devono essere adottati tutti quegli accorgimenti atti ad eliminare le barriere architettoniche, favorendo l'accessibilità e l'agibilità alle persone fisicamente impedito, attraverso l'impianto di idonea strumentazione tecnica e lo studio di percorsi alternativi.

Sarà pertanto dedicata particolare cura all'agibilità dei servizi, al dimensionamento ed alla idoneità dei percorsi interni ed esterni, all'accessibilità ed all'uso degli impianti tecnici in genere nel rispetto della specifica legislazione vigente

Devono comunque essere rispettati i disposti del D.P.R. n. 384/1978, della L. 13/1989, del D.M. n. 236/1989, del D.P.R. 503/1996 e successive modifiche e/o integrazioni.

Art. 69

Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse.

Gli stabilimenti industriali, i depositi, i magazzini, le autorimesse ed i laboratori in genere, devono sottostare alle norme ed alle prescrizioni stabilite dalle vigenti leggi e direttive regionali in materia; devono inoltre uniformarsi alle prescrizioni generali del presente Regolamento, alle norme per i locali abitabili e per quelli ad essi sussidiari.

Sono considerati locali abitabili gli uffici e i refettori.

Adeguati servizi igienici saranno previsti in ragione del numero degli addetti e comunque nel rispetto della vigente legislazione in materia.

Art.70

Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli.

Per gli edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli valgono le disposizioni del precedente articolo sui "locali abitabili" e seguenti, salvo quanto diversamente prescritto nelle specifiche normative per le zone agricole.

Non sono ammessi nel corpo dei fabbricati residenziali locali ad uso stalla e ricovero di animali, fienile e depositi di materiale soggetti a fermentazione.

Essi dovranno essere separati dalle abitazioni anche attraverso pareti di opportuno spessore e materiale, in modo da offrire le richieste garanzie igienico-sanitarie.

Art. 71

Impianti al servizio dell'agricoltura

I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore a 1/20 della superficie dei pavimenti; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.

Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, scabro, impermeabile, raccordato con angoli arrotondati con le parti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia e impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi vasconi **a tenuta** di contenimento liquami.

Il pavimento può essere protetto da grigliato per la rapida evacuazione degli escrementi. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi, devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.

Le porte devono aprirsi verso l'esterno.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia e vascone di contenimento liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili, situati a distanza non minore di 200 metri da cisterne, pozzi, fontane e/o prese di acqua potabile.

I cortili, le aie, annessi alle abitazioni, nelle parti del territorio destinate agli usi agricoli, devono essere dotati di opere di canalizzazione per lo smaltimento delle acque meteoriche.

Tutte le stalle devono essere provviste di concimaia e vascone di contenimento liquame con fondo e pareti intonacate ed impermeabili, situati a distanza non minore di 200 metri da cisterne, pozzi, fontane e/o prese d'acqua potabile.

I fabbricati per gli allevamenti zootecnici industriali dovranno rispettare le distanze previste al DGR 7949/1989; è fatta eccezione per la casa di abitazione del conduttore o custode dell'allevamento.

Art.72

Campi magnetici.

Al fine di prevenire l'esposizione della popolazione ai rischi determinati da campi magnetici ed elettrici, è indispensabile ottemperare alle vigenti disposizioni di legge relative alla distanza da linee elettriche aeree dei fabbricati adibiti ad abitazione od altre attività comportanti tempi di permanenza prolungati.

PARTE IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

Art. 73

Stabilità delle costruzioni

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

Art. 74

Manutenzioni e restauri

I proprietari dei fabbricati hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione degli stessi in modo da soddisfare permanentemente ai requisiti dell'articolo precedente, per salvaguardare la pubblica incolumità.

Art. 75

Provvedimenti per costruzioni pericolanti.

Qualora una casa, un muro, o in genere qualunque fabbricato o parte di esso costituisca pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario o il conduttore o l'inquilino hanno l'obbligo di farne immediata denuncia al Sindaco, e nei casi d'urgenza, di provvedere ad un sollecito puntellamento. Il Sindaco, ricevuta la denuncia di cui al comma precedente e previo sopralluogo dell'Ufficio Comunale competente, notifica agli interessati i provvedimenti da adottare immediatamente, riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

TITOLO II - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

Art. 76

Locali per la lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili

I locali destinati a lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili, devono rispondere ai requisiti prescritti dalla vigente legislazione in materia. L'accertamento dei requisiti, ove richiesto dalle normative di legge, dovrà essere effettuato dal Comando Provinciale VV. F.F, che rilascerà in proposito apposita certificazione.

Art. 77

Impiego di strutture lignee

In tutti i casi in cui le condizioni ambientali, le tradizioni costruttive locali o qualificate scelte architettoniche richiedano l'uso di materiali lignei, l'impiego ne è condizionato all'adozione di trattamenti ed accorgimenti atti a ridurre la combustibilità, certificati da apposito attestato da esibirsi all'inizio dei lavori e rilasciato da idoneo laboratorio autorizzato.

Art. 78
Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco

Prima dell'inizio dei lavori di costruzione o installazione di impianti, è richiesto il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco per le attività riportate nell'elenco di cui al D.M. 16.12.1982 (G.U. n. 98 del 9.4.1982) ed eventuali successive modifiche ed integrazione.

Art. 79
Uso di gas in contenitori.

I contenitori di gas (bombole, ecc.) devono essere collocati in opportuni spazi o nicchie ricavati all'esterno dei fabbricati ed isolati ai locali di abitazione: la tubazione fissa metallica di erogazione, provvista di rubinetti di intercettazione del flusso, nell'attraversamento delle murature esterne deve essere protetta da guaina metallica aperta verso l'esterno; i contenitori devono essere salvaguardati contro eventuali manomissioni.

Art. 80
Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

Prima del rilascio dei certificati di abitabilità o agibilità concernenti gli edifici di cui al precedente articolo 76, è richiesto il collaudo del Comando Provinciale Vigili del Fuoco, se previsto dalla vigente normativa.

**TITOLO III - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI
LAVORI**

Art. 81
Opere provvisorie.

Nell'esecuzione di opere edilizie (nuove costruzioni, ampliamenti, modificazioni e demolizioni di fabbricati esistenti, ecc.), si devono osservare tutte le cautele atte ad evitare ogni pericolo o danno a persone e a cose, ed attenuare, per quanto possibile le molestie che i terzi possano risentire dall'esecuzione delle opere stesse.

Qualora si eseguano opere edilizie in fregio a spazi aperti al pubblico, **l'esecutore delle opere** deve chiudere con adeguata recinzione il luogo destinato all'opera, lungo i lati prospicienti gli spazi stessi **e dotarla di appropriata segnaletica.**

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

Le recinzioni provvisorie devono essere di aspetto decoroso **e costruite da materiali robusti**, avere altezza non minore di ml 2,00 ed essere costruite secondo gli allineamenti e le modalità prescritte dal Comune.

Le aperture che si praticano nelle recinzioni provvisorie, devono aprirsi verso l'interno o essere scorrevoli ai lati.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni provvisorie o di altro genere di riparo, devono essere evidenziati mediante zebratura e segnaletica stradale e muniti di luci rosse che devono rimanere accese dal tramonto al levar dei sole e comunque durante tutto il tempo in cui funziona l'illuminazione pubblica.

Tutte le strutture provvisorie (ponti di servizi, impalcature, mantovane, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione conformi alle disposizioni di legge

Per la prevenzione degli infortuni sul lavoro; **inoltre, le gru a torre con braccio non dovranno interferire con aree pubbliche (Circolare E.N.P.I. 2 aprile 1970 n. 12).**

Il punto più basso delle opere provvisorie soprastanti luoghi aperti al pubblico, deve distare dal suolo non meno di **ml 3,60** ed avere il piano inferiore costruito in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

Il **Responsabile dell'Area Tecnica** ha comunque la facoltà di dettare particolari prescrizioni, fissando i termini per l'esecuzione e riservandosi l'intervento sostitutivo a spese degli interessati.

Art. 82

Scavi e demolizioni.

Gli scavi ai margini di spazi aperti al pubblico devono essere condotti in modo da evitare lo scoscendimento delle pareti, le quali pertanto devono essere adeguatamente sbatacchiate o avere una pendenza rapportata alle caratteristiche del traffico e comunque inferiore all'angolo d'attrito del terreno.

Nelle opere di demolizione, e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, si devono usare tutte le cautele atte ad evitare danno a persone e a cose, scuotimenti del terreno e conseguente danneggiamento ai fabbricati vicini. **Quando si tratti di importanti ed estese demolizioni, deve essere redatto apposito programma di intervento, previa verifica delle condizioni di conservazione e di stabilità delle opere da demolire (artt. 71-72 del D.P.R. n.164/56).**

Si devono comunque osservare le prescrizioni stabilite dal Regolamento di Polizia Urbana e deve essere evitato il polverio ed altre situazioni nocive.

Art. 83

Movimento ed accumulo dei materiali.

Nei luoghi aperti al pubblico è vietato il carico, lo scarico e l'accumulo dei materiali da costruzione o di risulta da scavi o demolizioni.

Solo nel caso di necessità, il **Responsabile dell'Area Tecnica**, a richiesta dell'interessato, può autorizzare il carico, lo scarico e il deposito temporaneo dei materiali, con quelle norme e cautele che, in ogni singolo caso, verranno stabilite, osservando le disposizioni del regolamento di Polizia Urbana, le norme per l'occupazione del suolo pubblico, nonché, le leggi vigenti in materia di circolazione stradale.

PARTE V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 84

Disposizione speciale per gli edifici condonati

Per i manufatti sanati col condono ai sensi della L. 28/2/1985 n. 47 consistenti in edifici accessori staccati dal corpo del fabbricato, al quale accedono come pertinenza funzionale, potrà venire rilasciata la concessione di demolizione e ricostruzione anche con possibile eventuale aumento di volume nella concorrenza massima del 10%, a condizione che il volume così "recuperato" venga "utilizzato" all'interno del lotto di pertinenza rispettando le prescrizioni tipologiche e le distanze minime per gli edifici accessori previste sulle N.d.A. del P.R.G.

Art. 85

Entrata in vigore del R.E.

Il R.E. entra in vigore al quindicesimo giorno successivo alla pubblicazione sul B.U.R. della delibera di approvazione.

Art. 86

Titoli legittimi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.

Le concessioni e le autorizzazioni edilizie conservano l'efficacia prevista dall'art. 78 ultimo comma della L.U.R. 61/1985.

Art. 87

Misure di salvaguardia.

Dalla data di adozione a quella di entrata in vigore del R.E. e del P.R.O. le normali misure di salvaguardia sono obbligatorie.

Art. 88

Abrogazioni di norme.

L'entrata in vigore del P.R.G. e del presente R.C.E. comporta l'abrogazione tacita di tutte le previsioni, disposizioni e norme comunali con esso incompatibili

Art. 89

Decadenza della Commissione Edilizia.

Entro 90 (novanta) giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, si provvederà al rinnovo della Commissione Edilizia.

Art. 90

Sanzioni.

Per le violazioni alle disposizioni del P.R.O. e del presente R.E., che non siano già sanzionate dalla legislazione vigente, si applicano le sanzioni previste dagli artt. 105 e segg. del T.U. 3.3.1834 n. 383.

INDICE

PARTE I - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I° - NATURA E SCOPI DEL REGOLAMENTO

- Art. 1 - Campo di applicazione del Regolamento Edilizio
- Art. 2 - Richiamo a disposizioni di Legge
- Art. 3- Responsabilità e requisiti degli operatori

TITOLO II° - CONCESSIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

- Art. 4 - Attività edilizie ed urbanistiche
- Art 5 - Concessione ed Autorizzazione edilizia
- Art. 6 - Opere non soggette a concessione o autorizzazione
- Art. 7 - Opere di competenza comunale e statale
- Art. 8 - Domande di concessione, autorizzazione e giudizio preliminare
- Art. 9- Norme per la presentazione dei progetti
- Art. 10 - Validità ed evidenza di Concessione e Autorizzazione

TITOLO III° - COMMISSIONE EDILIZIA

- Art. 11 - Attribuzioni della Commissione Edilizia
- Art. 12 - Composizione della Commissione Edilizia
- Art. 13 - Funzionamento della Commissione Edilizia

TITOLO IV° - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

- Art. 14 - Punti di linea e di livello
- Art. 15 - Occupazioni e manomissioni di suolo e sottosuolo pubblico
- Art. 16 - Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 17 - Provvedimenti per opere non autorizzate o difformi
- Art. 18 - Annullamento della concessione edilizia

TITOLO V° - USO DEI FABBRICATI E DEI MANUFATTI

- Art. 19 - Collaudo, licenza d'uso, abitabilità ed agibilità
- Art. 20 - Agibilità di edifici speciali e di uso collettivo
- Art. 21 - Dichiarazione di inabitabilità e controlli sugli edifici

PARTE II - DISCIPLINA URBANISTICA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I° - INDICI DI FABBRICAZIONE, ELEMENTI GEOMETRICI E DEFINIZIONI PARTICOLARI

- Art. 22 - Indici di fabbricazione
- Art. 23 - Superficie fondiaria corrispondente
- Art. 24 - Definizioni e metodi di misurazione degli elementi geometrici
- Art. 25 - Definizione di particolari elementi architettonici

TITOLO II° - CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Art. 26 - Cortili e lastrici solari
- Art. 27 - Chiostrine

- Art. 28- Costruzioni accessorie
- Art. 29 - Prescrizioni edilizie particolari

TITOLO III° - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI

- Art. 30 - Decoro degli edifici
- Art. 31 - Decoro degli spazi
- Art. 32 - Cave
- Art. 33 - Elementi che sporgono dalle facciate ed aggettano sul suolo pubblico
- Art. 34 - Illuminazione sotterranei
- Art. 35 - Comignoli, antenne, mensole e sovrastrutture varie
- Art. 36 - Recinzioni delle aree private
- Art. 37- Alberature
- Art. 38 - Coperture e coloriture esterne degli edifici
- Art. 39 - Scale esterne
- Art. 40 - Marciapiedi e percorsi ciclabili
- Art. 41 - Portici
- Art. 42 - Apertura di accessi e strade private

TITOLO IV° - PRESCRIZIONI DI CARATTERE SPECIALE

- Art. 43 - Rinvenimenti di carattere archeologico o storico-artistico
- Art. 44 - Indicatori stradali, apparecchi per servizi collettivi e numeri civici

PARTE III - NORME TECNOLOGICHE E IGIENICO-SANITARIE

TITOLO I° - NORME TEONOLOGICHE

- Art. 45 - Igiene del suolo e sottosuolo
- Art. 46 - Tipo, materiali e dimensioni delle fondazioni
- Art. 47 - Requisiti termici ed igrotermici
- Art. 48 - Requisiti illuminotecnici
- Art. 49 - Requisiti acustici
- Art. 50 - Requisiti relativi alla purezza dell'aria
- Art. 51 - Requisiti relativi ai servizi tecnologici
- Art. 52 - Requisiti relativi alla fruibilità
- Art. 53 - Requisiti relativi alla sicurezza
- Art. 54 - Requisiti relativi all'impermeabilità e secchezza
- Art. 55 - Requisiti relativi alla durabilità

TITOLO II° - ALLACCIAMENTI IDRICI, RETI DI FOGNATURA, SMALTIMENTO RIFIUTI

- Art. 56 - Approvvigionamento idrico
- Art. 57 - Vasche, Serbatoi, Tubazioni
- Art. 58 - Modalità di scarico delle acque
- Art. 59 - Immondizie e Rifiuti speciali, tossici e nocivi

TITOLO III° - REQUISITI DEGLI AMBIENTI INTERNI

- Art. 60 - Locali abitabili
- Art. 61 - Le cucine
- Art. 62 - Locali per i servizi igienici

- Art. 63 - Scale ed ascensori, ringhiere e parapetti
- Art. 64 - Corridoi e disimpegni
- Art. 65 - Locali a piano terra, seminterrati e scantinati
- Art. 66 - Sottotetti

TITOLO IV° - COSTRUZIONI DI SPECIALE DESTINAZIONE

- Art. 67 - Edifici e locali di uso collettivo
- Art. 68 - Barriere architettoniche
- Art. 69 - Stabilimenti industriali, depositi, magazzini, autorimesse
- Art. 70 - Edifici residenziali nelle zone destinate ad usi agricoli
- Art. 71 - Impianti al servizio dell'agricoltura
- Art. 72 - Campi magnetici

PARTE IV - STABILITÀ E SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI

TITOLO I° - NORME DI BUONA COSTRUZIONE

- Art. 73 - Stabilità delle costruzioni
- Art. 74 - Manutenzioni e restauri
- Art. 75 - Provvedimenti per costruzioni pericolanti

TITOLO II° - PREVENZIONE DAI PERICOLI DI INCENDIO

- Art. 76 - Locali per lavorazione e deposito di materiali combustibili ed infiammabili
- Art. 77 - Impiego di strutture lignee
- Art. 78 - Preventivo nulla osta dei Vigili del Fuoco
- Art. 79 - Uso di gas in contenitori
- Art. 80 - Collaudo di competenza dei Vigili del Fuoco

TITOLO III° - CAUTELE DA OSSERVARE NELL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 81 - Opere provvisoria
- Art. 82 - Scavi e demolizioni
- Art. 83 - Movimento ed accumulo dei materiali

PARTE V - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I° - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

- Art. 84 - Disposizione speciale per gli edifici condonati
- Art. 85 - Entrata in vigore del R.E
- Art. 86- Titoli legittimi rilasciati prima dell'entrata in vigore del P.R.G. e del R.C.E.
- Art. 87 - Misure di salvaguardia
- Art. 88 - Abrogazioni di norme
- Art. 89 - Decadenza della Commissione Edilizia
- Art. 90 - Sanzioni