



***COMUNE DI BORGHETTO SANTO SPIRITO***  
*(Provincia di Savona)*

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Approvato con deliberazione di C.C. n. 49 del 05/07/2000 con successiva di modifica deliberazione di C.C. n° 62 del 31/07/2000.

Adeguato alle prescrizioni contenute nel Decreto del Presidente della Giunta Regione Liguria Nr. 9 del 25/01/2001, accettate integralmente dal Consiglio Comunale con Deliberazione Nr. 9 del 28/02/2001

# **TITOLO I**

## **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### **Articolo 1 - Composizione**

**1)** - Per l'esame consultivo delle domande di Concessione, di Autorizzazione ed in generale per affiancare l'Amministrazione Comunale con un organo consultivo competente in materia di gestione del territorio e controllo dell'attività edilizia, è istituita la Commissione Edilizia.

**2)** – Essa è composta di :

**a) 2 membri di diritto :**

- a1) il rappresentante dell'Autorità Sanitaria territorialmente competente;
- a2) il Comandante del Corpo Provinciale dei Vigili del Fuoco, o un suo delegato;

**b) 5 membri nominati dalla Giunta, tra gli iscritti ai rispettivi Albi e/o Ordini professionali e precisamente:**

- b1) un ingegnere iscritto all'Ordine professionale;
- b2) un architetto iscritto all'Ordine professionale;
- b3) un geologo iscritto all'Ordine professionale;
- b4) un geometra iscritto al Collegio Provinciale;
- b5) un esperto laureato in materia giuridico- amministrativa, iscritto all'Ordine professionale;

**c) 1 membro politico:**

- c1) un Amministratore Comunale nominato dalla Giunta Comunale.

**3)** - La Commissione è presieduta da un tecnico di cui al punto b), designato dal Sindaco nell'ambito dei membri nominati dalla Giunta.

**4)** - In caso di assenza del Presidente, le funzioni sono svolte da uno dei membri di cui al punto b), avente maggiore anzianità di iscrizione al rispettivo Albo Professionale.

**5)** - Il tecnico comunale partecipa alle sedute della Commissione Edilizia in qualità di relatore, senza diritto di voto, coadiuvato da altro impiegato comunale con funzione di Segretario. In caso di assenza di quest'ultimo sarà nominato a svolgere le funzioni un altro dipendente comunale nominato dal Sindaco.

**6)** - La Commissione Edilizia dura in carica tre anni. I membri nominati sono confermabili nella carica per un massimo di due mandati consecutivi, con divieto in tale caso di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del territorio comunale, limitatamente a pratiche edilizie private.

### **Articolo 2 – Funzionamento**

**1)** - La Commissione Edilizia è convocata di norma una volta al mese, e comunque, quando il Responsabile del Servizio Edilizia Privata ed Urbanistica lo ritenga necessario.

**2)** - L'avviso di convocazione della Commissione Edilizia deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di tre giorni prima di quello fissato per la riunione, i componenti dovranno confermare ventiquattrore prima la loro disponibilità, o eventualmente la loro non disponibilità.

**3)** - Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà più uno dei componenti di cui all'articolo 2 – punto b). E' comunque necessaria la presenza del Presidente.

**4)** - Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti: in caso di parità prevale il voto del Presidente.

**5)** - I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati.

**6)** - La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame.

**7)** I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti e affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione.

**8)** Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li riguardano.

**9)** - Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento, sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di sottoporre ulteriormente, in via di autotutela, la pratica o la questione alla Commissione Edilizia affinché si esprima regolarmente.

**10)** - La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, oppure la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura della Giunta.

### **Articolo 3 - Competenze**

**1)** - La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- Tutte le opere sottoposte a concessione edilizia, con esclusione delle varianti in corso d'opera a concessioni già rilasciate che siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività ed al disposto di cui all'articolo 15 della Legge 47/1985 e sm;
- i provvedimenti di annullamento di concessione edilizia;
- sull'interpretazione, compilazione e sulle eventuali modifiche dei regolamenti edilizi;

**2)** - La Commissione Edilizia può essere altresì sentita in merito agli Strumenti Urbanistici Generali nonché ad ogni questione urbanistico-edilizia, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio.

**3)** - Ogni pratica sottoposta all'esame della Commissione Edilizia dovrà essere accompagnata da relazione scritta dal funzionario Responsabile del Servizio, in ordine alla conformità del progetto alla normativa vigente.

### **Articolo 4 – Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata**

**1)** - La Commissione Edilizia è integrata con due esperti in materia di bellezze naturali, scelti dal Sindaco nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'articolo 3 della Legge regionale 21 agosto 1991 n. 20.

**2)** - I pareri della Commissione Edilizia Integrata sono resi separatamente rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.

**3)** - Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata.

**4)** - Quando i pareri deliberati dalla Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.

## **Articolo 5 – Competenze della Commissione Edilizia Integrata**

**1)** La Commissione Edilizia Integrata esprime il proprio parere su:

- Progetti di opere per cui l'Amministrazione Comunale risulti competente, a norma della Legge Regionale 21 agosto 1991 n. 20, al rilascio dell'autorizzazione paesistico-ambientale ex D.Lgs. nr. 490 del 29/10/1999, nonché su questioni che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla Legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della Legge Regionale 08/07/1987, nr. 24 e successive modificazioni ed integrazioni.
- Pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex legge 1497/1939 e s. m..
- Opere che riguardino immobili o zone di interesse storico o di particolare pregio ambientale, ancorché non assoggettati a vincoli specifici, qualora se ne ravveda l'opportunità da parte del competente Settore del Comune.

## **Articolo 6 – Misure di salvaguardia**

Il regolamento Edilizio e le eventuali varianti al medesimo sono adottati con Delibera del Consiglio Comunale.

A decorrere dalla data della delibera Comunale di adozione del presente Regolamento Edilizio e fino alla data di approvazione, dovranno essere adottate le misure più restrittive.

# **TITOLO II**

## **TITOLI EDILIZI**

### **Articolo 7 – Domanda di rilascio di Concessione Edilizia**

**1)** - La domanda di concessione edilizia, bollata se ed in quanto prevista a termini di Legge, deve essere diretta al Comune e contenere:

- la descrizione sommaria dell'opera per cui si richiede la concessione e l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il numero ed il luogo di Iscrizione all'Albo Professionale del progettista;

**2)** - Alla domanda devono essere allegati:

- copia dell'istanza di rilascio di autorizzazione all'eventuale allaccio alla pubblica fognatura, o in assenza, tipo di scarico delle acque reflue ai sensi della ex Legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni, presentata presso l'Ufficio competente del Comune;
- l'eventuale proposta di convenzione nel caso in cui sia previsto il ricorso alla concessione edilizia convenzionata dallo Strumento Urbanistico Generale o da Strumento Urbanistico Attuativo;
- copia del titolo di proprietà (atto notarile, atto di successione, procura notarile del proprietario, ecc.).

**3)** - Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al funzionario.

**4)** - La domanda deve essere corredata dai documenti specificati al successivo articolo.

**5)** - La domanda di concessione edilizia può essere presentata ai sensi degli articoli del codice civile, per ogni specifico caso, da chiunque purchè abbia diritto sul bene, previa procura notarile del legittimo proprietario.

**6)** Le domande devono essere esaminate in ordine di presentazione al protocollo del Comune.

### **Articolo 8 – Elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia**

**1)** - A corredo della domanda di concessione devono essere prodotti i seguenti elaborati :

**A)** Relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:

- a)** l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da questa interessato, le motivazioni sulle specifiche scelte progettuali;
- b)** gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- c)** il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonchè il rapporto tra il volume globale delle costruzioni - esistenti e in progetto - e la superficie del terreno da asservire sulla base dell'indice di fabbricabilità;
- d)** le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
- e)** le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, copertura compresa;
- f)** la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
- g)** i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, tecnologico per il benessere ambientale ed il risparmio energetico, nel caso di interventi da eseguire sul patrimonio esistente; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;

**B)** Documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici e

cartografici predisposti secondo la normativa di cui al D.M. 11 marzo 1988;

**C)** Certificato catastale della proprietà, planimetria catastale, estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni, il tutto debitamente rilasciato dal competente Ufficio del Territorio della Provincia di Savona, non anteriore a sei mesi e/o autocertificazione del progettista;

**D)** Stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con l'indicazione del sito di intervento;

**E)** Stralcio cartografico dello strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito di intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate, e corredato da estratto della relativa normativa;

**F)** Stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di concessione ad edificare, debitamente evidenziato con colorazione, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale nr. 42/1988;

**G)** Documentazione illustrativa e/o progettuale dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione acqua calda) idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla Legge 09/01/1991, nr. 10 e relativa normativa di attuazione;

**H)** Planimetria generale della località in scala 1:2.000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 metri dall'opera progettata, comprendente:

- a)** l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte e scoperte;
- b)** l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
- c)** l'orientamento;
- d)** la denominazione dei luoghi;
- e)** gli estremi catastali degli immobili interessati e di quelli confinanti;
- f)** l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;

**I)** Planimetria quotata del lotto in scala 1:200 contenente:

- a)** l'individuazione delle volumetrie esistenti, con l'indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
- b)** il perimetro del sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
- c)** le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici;
- d)** la larghezza delle strade adiacenti;
- e)** l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio, sia pubblico che privato;
- f)** l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
- g)** l'indicazione delle ditte confinanti;
- h)** le eventuali alberature esistenti;
- i)** gli accessi pedonali e carrabili;

**L)** La positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a norma della Legge Regionale 22/01/1999, nr. 4, in materia di foreste ed assetto idrogeologico, relativa ai progetti di opere ed impianti previsti nella predetta legge e secondo le norme tecniche approvate con

deliberazione della Giunta regionale n. 7797 in data 11 novembre 1994;

- M)** L'autocertificazione in ordine alla disponibilità edificatoria del lotto in questione;
- N)** Documentazione illustrativa progettuale come definita dalla Legge Regionale 7 luglio 1994 n. 35 in caso di insediamenti produttivi;
- O)** Documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico, ai sensi della legislazione vigente e nello specifico della Legge nr. 447 del 26/10/1995, della Legge Regionale nr. 12 del 20/03/1998, nonché ai sensi delle Delibere di Giunta Regionale nr. 2510/1998 e nr. 534/1999, nonché della Delibera di Giunta Comunale nr. 315 del 03/12/1999;
- P)** Elaborati di progetto richiesti dalla normativa vigente per interventi da effettuarsi su impianti contemplati all'interno della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa norma di attuazione;
- Q)** Studio Organico d'Insieme, composto da elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'articolo 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico, nei casi previsti dagli articoli 42, 46, 50, 54 delle Norme stesse:
- R)** Documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento di dettaglio e panoramica, nel formato minimo di 21 x 30 cm, ordinata su cartoncini formato UNI A4 (21 x 29,7 cm), corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
- S)** Elaborati grafici di progetto, i quali devono contenere:
- a)** tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto, compresa la pianta del sottotetto e di tutti gli accessori e/o pertinenze, nonché elaborato di raffronto di cui siano indicati:
    - in colore nero le opere esistenti;
    - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
    - in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.
  - b)** la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
  - c)** almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato in una planimetria in scala 1:200, una delle quali tagli l'edificio secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte ed a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
  - d)** l'individuazione delle aree che sono state oggetto di eventi alluvionali nonché delle aree interessate da vincoli archeologici.
  - e)** particolari di prospetto, in scala non inferiore ad 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate; (in caso di specifici interventi)
  - f)** planimetria in scala 1:200 o, se del caso, in scala a minor denominatore, di tutti gli impianti previsti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento d'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori o montacarichi, di protezione antincendio ed allarme: tali progetti debbono essere predisposti sulla base di leggende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola;
  - g)** il computo della superficie di riferimento come definita dall'articolo 10, comma 1,

della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia - eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a destinazione mista e l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come previsto dall'articolo 7, comma 2, della Legge Regionale 7 aprile 1995, nr. 25, nonché, nei progetti relativi ad edifici di civile abitazione, l'individuazione della eventuale presenza di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'articolo 8, comma 2, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25;

- h)** il computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
- i)** documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sullo abbattimento delle barriere architettoniche.

**2)** Nelle planimetria e nelle piante di progetto devono essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in colore nero e quelle a progetto in colore rosso).

**3)** Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- a)** larghezza interna di ogni locale;
- b)** larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c)** spessore dei muri;
- d)** altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
- e)** spessore dei solai;
- f)** altezza, larghezza e profondità del fabbricato.

**4)** In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

**5)** I progetti di ristrutturazione edilizia esistenti devono contenere in aggiunta agli elaborati indicati in precedenza :

- a)** un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti in scala 1 : 100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
- b)** un elaborato di raffronto in cui siano indicati :
  - in colore nero le opere esistenti;
  - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
  - in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti;
- c)** elaborati volti alla individuazione delle relazioni alle varie scale tra l'organismo ed il contesto in cui si colloca.

**6)** Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in 3 copie, e devono inoltre recare il timbro professionale e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo; in caso di interventi in zone sottoposte a vincoli specifici come ad esempio L. 1497/39 e L. 1096/39, gli elaborati dovranno essere prodotti in 4 copie;

**7)** Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere piegate in formato UNI A4 (21 x 29,7 cm), devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione, il titolo dell'elaborato, le generalità e la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere la concessione edilizia, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

Sono ammessi elaborati pinzati a libretto, purché gli stessi siano vidimati sul dorso del piego in ogni foglio.



**8)** Qualora nell'istanza di concessione edilizia sia contenuta la richiesta di riduzione del contributo concessorio, a seguito della previsione di opere di riqualificazione ambientale di cui all'articolo 9 – comma secondo – della Legge Regionale 07/04/1995, nr.25, dovrà essere presentata a cura del richiedente apposita relazione tecnico-descrittiva e, se del caso, i necessari elaborati progettuali illustrativi delle opere stesse.

**9)** Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di alcuni degli elaborati sopra indicati, il responsabile del procedimento potrà ritenere ammissibili le domande di concessione edilizia corredate da un minor numero di elaborati, semprechè quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

### **Articolo 9 – Procedura per il rilascio delle concessioni edilizie**

**1)** La procedura per il rilascio delle concessioni edilizie è disciplinata dall'articolo 2 – comma 60 – della Legge 23/12/1996, nr. 662.

### **Articolo 10 – Adempimenti precedenti il rilascio della concessione edilizia**

Il rilascio della concessione edilizia, nei modi e nelle forme previste dalla vigente legislazione, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

**A)** acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio della concessione edilizia dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo:

- le autorizzazioni di cui alla Legge 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tal senso;
- il nulla osta di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 22 febbraio 1995 n. 12;
- le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al Regio Decreto 30 dicembre 1923 n. 3267, L.R. n. 4/99 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
- i nulla osta in materia di prevenzione incendi;

**B)** pagamento del contributo di concessione, determinato a norma della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25, modificata dalla Legge regionale 8 luglio 1996 n. 28, e, qualora dovuta, di prestazione di idonea garanzia, mediante fidejussione bancaria o polizza cauzionale rilasciata da impresa assicuratrice regolarmente autorizzata;

**C)** presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrata delle opere di sistemazione dei luoghi previsti dall'articolo 9, comma 1, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25, nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lett. e), della medesima legge, le opere stessi siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti su territorio prodotti dall'intervento stesso;

**D)** in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie stabilite dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della Legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nonchè i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della ridetta legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25;

**E)** relazione tecnico-illustrativa con la quale sia dimostrata la riconducibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo di concessione edilizia, qualora con detto provvedimento consiliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;

**F)** richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'art. 7 della Legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dai provvedimenti regionali emanati in sua attuazione.

**G)** in caso di nuove costruzioni l'asservimento dei terreni a tal fine necessari e all'uopo individuato nell'estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. La Civica Amministrazione ha l'obbligo di subordinare all'atto del rilascio della concessione edilizia l'efficacia della stessa all'asservimento dei terreni effettuato a favore del Comune mediante atto notarile regolarmente trascritto nei registri immobiliari.

## **Articolo 11 – Rilascio di concessione edilizia**

- 1)** La Concessione Edilizia rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione paesistico – ambientale di cui all'articolo 7 della Legge 29/06/1939, nr. 1497 e successive modificazioni – a norma dell'articolo 2 della Legge Regionale 18/03/1980, nr. 15 e successive modificazioni ed integrazioni – è trasmessa, con i relativi allegati, al Ministero per i Beni Ambientali e Culturali, ai sensi per gli effetti dell'articolo 82 , comma 9, del Decreto del Presidente della Repubblica 24/07/1977, nr.616, come integrato dal decreto legge 27/06/1985, nr. 312, come convertito nella Legge 08/08/1985, nr. 431.
- 2)** Dell'avvenuto rilascio della Concessione Edilizia è data notizia, ai sensi dell'articolo 31, comma 9, della Legge 17/08/1942, nr. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante affissione delle stesse, per estratto, all'Albo Pretorio del Comune con l'indicazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.
- 3)** Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori previsti dall'articolo 4 della Legge 27 gennaio 1977 n. 10.
- 4)** E' consentito l'esercizio del diritto di accesso agli atti secondo le norme di cui all'articolo 31, comma 9° della Legge 17.8.1942 n. 1150 ed in conformità alla Legge n. 241/1990 recepita nel vigente Regolamento per la partecipazione popolare.

## **Articolo 12 – Validità e decadenza della Concessione Edilizia**

- 1)** Validità e caratteristiche della concessione edilizia sono stabilite dalla Legge (articolo 4 L. 28 gennaio 1977 n. 10).
- 2)** La concessione edilizia ai fini del computo del periodo di sua validità assume efficacia dalla data in cui è notificata.

- 3)** I lavori dovranno avere inizio entro un anno dalla data di notifica della concessione edilizia.
- 4)** Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati la concessione edilizia deve considerarsi decaduta senza possibilità di proroga con conseguente obbligo del Comune di restituzione delle somme pagate a titolo di contributo concessorio salvo il caso in cui l'interessato intenda ancora realizzare l'opera, e presenti istanza diretta ad ottenere una nuova concessione edilizia.
- 5)** La decadenza della concessione edilizia si verifica altresì quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può comunque essere superiore a tre anni dalla data di inizio lavori, salvo che detto termine sia prorogato - ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della Legge 27 gennaio 1977 n. 10 - con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione previa presentazione della domanda prima della scadenza del termine di validità della concessione edilizia.
- 6)** L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, ai sensi dell'articolo 31, comma 11, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con dette previsioni; la concessione edilizia conserva comunque la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati già iniziati e siano completati entro tre anni dalla data del loro inizio o nel diverso termine già stabilito nella concessione edilizia.
- 7)** La decadenza della concessione edilizia deve essere dichiarata dal funzionario con apposito atto da notificarsi ai soggetti interessati.

### **Articolo 13 – Opere soggette ad Autorizzazione Edilizia**

Sono soggette a semplice autorizzazione del Responsabile del Servizio gli interventi che non comportino trasformazioni urbanistiche o edilizie ovvero assorbiti da altri procedimenti quali ad esempio :

- 1)** opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo qualora tali interventi siano effettuati anche su immobili vincolati ai sensi della L.29/06/1939 n. 1497 nel caso in cui non si alteri lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, o immobili vincolati dal P.R.G. vigente al solo restauro.
- 2)** realizzazione e modifica di vetrine;
- 3)** installazioni di insegne e di indicatori;
- 4)** installazione di tende esterne agli edifici;
- 5)** installazione di frangivento su balconi, e/o terrazzi;
- 6)** realizzazione recinzioni in zone vincolate, con esclusione di quelle che il Responsabile del Servizio ritenga di sottoporre al parere della C.E.C.I.;
- 7)** accessi pedonali;
- 8)** pavimentazioni ed arredi esterni fissi;
- 9)** coperture stagionali;
- 10)** installazione di inferriate a protezione delle aperture esistenti;
- 11)** abbattimento di alberi in parchi e giardini, pulizia di terreni con pala meccanica;

Tutti gli interventi soggetti ad autorizzazione edilizia, facenti parte dell'elenco sopra indicato, da effettuarsi su parti comuni di un edificio, necessitano del preventivo nulla osta da parte dell'Amministratore.

Per tutte le strutture non ancorate al suolo, costituenti la sola occupazione di suolo pubblico, e comunque non comportanti esecuzione di opere edili, l'autorizzazione dovrà essere richiesta al competente Ufficio Tributi, sentito il parere dell'Ufficio Edilizia Privata.

#### **Articolo 14 - Opere soggette a Denuncia di Inizio Attività**

**1)** Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della Concessione o dell'autorizzazione la mera denuncia di inizio delle attività, l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia quanto segue :

- a)** l'autocertificazione che non ricorrono le condizioni preclusive della presentazione della denuncia come da articolo 4, comma 8 D.L. n. 398/1993 convertito in L. 493/1993 come modificato dall'articolo 2 comma 60, della L. 23.12.1996 n. 662 e s.m.;
- b)** la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- c)** le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi, previa autorizzazione o delega del proprietario;
- d)** le generalità di tutte le ditte e/o artigiani esecutori dei lavori; oppure dovrà essere specificato il caso in cui i lavori siano eseguiti in economia;
- e)** le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e, ove necessari, del direttore dei lavori;
- f)** una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, ed al regolamento edilizio vigente;
- g)** certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio del Territorio, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
- h)** planimetria catastale, rilasciata dal competente Ufficio del Territorio della Provincia di Savona;
- i)** elementi progettuali costituiti di :
  - documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
  - planimetria del sito in scala 1 : 200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1 : 100;
  - prospetti in scala 1 : 100;
  - sezioni in scala 1 : 100 con indicazione delle principali dimensioni;
  - tavole di raffronto in scala 1 : 100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
  - documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone, ai sensi della Legge 05/03/1990, nr. 46 e relativa normativa di attuazione.

**2)** Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali :

- a)** larghezze esterne ed interne di ogni locale;
- b)** larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- c)** spessore dei muri;
- d)** altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
- e)** spessore dei solai;
- f)** altezza del fabbricato.

**3)** Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

**4)** Deve altresì essere prodotto, a fine lavori, la dichiarazione di conformità di tutti gli impianti tecnologici eventualmente realizzati (o di tutti quelli su cui si è intervenuti) ai sensi dell'articolo 9 della Legge nr. 46/90.

**5)** Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata denuncia di inizio attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione in materia.

### **Articolo 15 – Opere Urgenti**

**1)** Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone il proprietario o soggetto avente titolo può procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo, senza preventiva acquisizione del debito titolo edilizio, ma sotto la sua personale responsabilità.

**2)** E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo comunicare immediata al Comune dell'intervento, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o la domanda di autorizzazione o concessione edilizia entro 10 giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

## **TITOLO III**

### **DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI**

### **Articolo 16 – Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria**

#### **A) Manutenzione ordinaria (soggette a semplice comunicazione)**

Sono opere di manutenzione ordinaria le opere indicate dall'articolo 31 lettera a) della Legge 457/78, e nello specifico:

- 1) la pulitura di rivestimenti esterni, ripresa parziale degli intonaci esterni, senza alterazione dei materiali e delle tinte preesistenti;
- 2) rifacimento parziale dei manti di copertura, coibentazione e isolamento termico;
- 3) sostituzione totale di tegole sul manto di copertura, purché non siano alterati i materiali rispetto a quelli preesistenti;
- 4) sostituzione totale di grondaie, canne fumarie, camini, con analogo materiale;
- 5) tinteggiatura di persiane, ringhiere e simili, se di colore diverso dall'esistente;
- 6) Riparazione e/o sostituzione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Per gli interventi sopra citati necessita la presentazione di semplice comunicazione all'Ufficio preposto.

Gli interventi di manutenzione ordinaria da effettuarsi su immobili a destinazione industriale e/o artigianale, rientrano tra quelli indicati nella Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 1918/967.

#### **B) Manutenzione straordinaria (Soggette a D.IA.)**

Costituiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere indicate dall'articolo 31 lettera b) della Legge 457/78, ed in particolare :

- Il rifacimento totale degli intonaci, di recinzioni, di manti di copertura, di pavimentazioni esterne nel caso in cui le sopra descritte operazioni comportino modifiche dei materiali e delle tinte esistenti oppure comportino l'utilizzazione di tecnologie diverse impiegate per le finiture precedenti;
- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

## **Articolo 17 – Opere di Restauro e Risanamento Conservativo (Soggette a D.I.A e/o autorizzazione edilizia)**

**1)** Si intendono di restauro e risanamento conservativo gli interventi di cui all'articolo 31 comma 1 lettera c) della Legge 457/78, e nello specifico si intende per :

**a)- restauro:** interventi finalizzati principalmente alla conservazione, recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico, architettonico o ambientale anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con il carattere degli edifici.

**b)- risanamento conservativo:** finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento statico e l'integrazione con elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie purchè congruenti con il carattere degli edifici.

**2)** In particolare sono da ricondurre alle opere di cui ai punti a) e b) del presente articolo gli interventi di seguito specificati.

### **Restauro:**

- conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle parti storicamente o esteticamente incongrue, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purchè non risultino alterate la forma e la distribuzione;
- Valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici, non è comunque mai ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio;
- Conservazione, recupero e ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di industria.

### **Risanamento conservativo:**

- Ripristino, e consolidamento statico degli elementi strutturali; qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.
- È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale;
- Devono essere impiegati materiali o tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;
- Per documentate necessità statiche, o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio;
- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso

all'intera facciata oggetto dell'intervento;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla eventuale presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte soffitti e pavimenti, affreschi;
- Integrazioni e realizzazioni di impianti e servizi igienico – sanitari.
- Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnologici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile, in caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno, inserendoli adeguatamente nel contesto dell'edificio.

**3)** Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono determinare alterazioni volumetriche, planimetriche, né modifiche delle quote di imposta e di colmo delle coperture, eccetto che per aumenti di superfici e di volumi volti ad affettuare interventi di adeguamenti igienico – funzionali.

**4)** In particolare nel caso di interventi incidenti sull'assetto statico dell'edificio si dovrà;

- evitare completamenti in stile e analogici;
- utilizzare il più possibile tecniche o materiali vicini a quelli originari, impiegando tecnologie innovative solo nei casi in cui quelle tradizionali non diano garanzie tecniche circa la loro adeguatezza;
- conservare gli elementi rilevanti;
- impiegare per problemi di statica, di conservazione e di funzionalità anche elementi nuovi purchè chiaramente identificabili rispetto all'opera originaria, evitando falsificazioni o mimetizzazioni;
- riprodurre e conservare la documentazione relativa alla situazione prima, durante e dopo l'intervento, individuando aggiunte e manomissioni.

## **Articolo 18 – Ristrutturazione Edilizia (Soggetta a concessione edilizia)**

**A)** Si intendono per ristrutturazione edilizia gli interventi di cui all'articolo 31, lettera d), della Legge n. 457/78.

**B)** Tali interventi si distinguono in due categorie:

- interventi di ristrutturazione edilizia;
- interventi di fedele ricostruzione, assimilabili alla ristrutturazione edilizia.

**C)** Sono interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che escludano la demolizione con successiva ricostruzione dell'edificio, i seguenti:

- interventi comportanti una trasformazione dell'organismo attraverso un aumento della superficie lorda esistente e/o la formazione di nuovi vani abitabili che non derivino dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- incremento della superficie lorda di solaio mediante la costruzione di solai intermedi o attraverso la modifica dell'altezza interna utile;
- rifacimento della struttura del tetto con modifiche della pendenza e/o forma, che comportino aumento di superficie lorda o formazione di locali agibili o abitabili.

**D)** Sono riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti in mutamento di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie tali da alterare la tipologia o gli elementi essenziali (mutamento di destinazione d'uso strutturale); essi si distinguono in interventi:

- Senza aumento del peso insediativo, ma accompagnati da un insieme di opere

qualificabili, di per sé, come di ristrutturazione, anche nel caso in cui l'intervento comporti il frazionamento di una unità immobiliare in più unità immobiliari, purché siano sempre rispettate le quantità dimensionali per persona, ai sensi del DM. del 5/07/1975, per ciascun appartamento, in modo da non alterare il peso abitativo totale a fine frazionamento, rispetto a quello originario.

- Con aumento del peso insediativo, anche se accompagnato da opere interne, o di manutenzione straordinaria, o di restauro e di risanamento; a tali fini, l'aumento di peso insediativo si verifica laddove, con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla L.R. n. 25/95, come modificata dalla L.R. 8 Luglio 1996 n 28, l'intervento comporti il passaggio in senso crescente (dal numero "1" al numero "6") da un'altra delle seguenti categorie:

- 1) categoria E – autorimesse, rimessaggi, depositi o simili;
- 2) categoria D – industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci (magazzini);
- 3) categoria B – ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, nonché extralberghiera;
- 4) Uffici e Direzionale;
- 5) categoria C – distribuzione al dettaglio (negozi) e uffici.
- 6) categoria A – residenziale.

Agli stessi fini il passaggio da una categoria all'altra in senso decrescente (dal numero "6" al numero "1") non darà luogo ad aumento di peso insediativo.

**E)** Le opere interne, nonché gli interventi di manutenzione straordinaria, e di restauro / risanamento conservativo, ancorché accompagnati da mutamento di destinazione d'uso tale da non produrre aumento del peso insediativo, non sono riconducibili alla ristrutturazione edilizia.

**F)** Sono interventi di fedele ricostruzione:

- Interventi che prevedono la demolizione e la ricostruzione di un fabbricato esistente (o di parte di esso) del quale sia documentata la consistenza planovolumetrica e i relativi caratteri tipologici, intendendosi per fedele la ricostruzione che non si discosti dal sedime, dalle dimensioni, e dai caratteri propri dell'organismo edilizio preesistente;
- La ricostruzione delle parti di fabbricati crollati o demoliti, purché siano esistenti parti considerevoli delle relative strutture murarie, dalle quali siano individuabili la sagoma del manufatto sul terreno, l'altezza totale, e la conformazione della copertura, nonché le partiture architettoniche su almeno una delle facciate.

**G)** Nel caso di ampliamento contestuale alla demolizione e ricostruzione, l'opera è assimilata a nuova costruzione.

**H)** E' consentita inoltre la demolizione parziale o totale e la traslazione dello stesso volume, eventualmente adeguato ai sensi di Legge, all'interno del lotto, nel rispetto delle distanze regolamentari.

## **Articolo 19 – Demolizioni**

Gli interventi di demolizione e fedele ricostruzione oppure gli interventi di demolizione, ricostruzione ed ampliamento, sono sottoposti alla normativa indicata nel precedente articolo 18 del presente Regolamento Edilizio.



## **Articolo 20 – Ristrutturazione Urbanistica.**

Si intendono di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 31, comma 1, lettera e) della Legge n. 457/78, gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio, con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, e della redistribuzione delle urbanizzazioni presenti. La ristrutturazione urbanistica è dunque un'insieme coordinato di operazioni edilizie e urbanistiche effettuate su di una porzione di tessuto urbano nei limiti utilizzabili esistenti o previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente, i cui scopi sono:

- La razionalizzazione del parcellario;
- Il riordino morfologico e funzionale dell'edificato;
- La riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani).

## **TITOLO IV**

### **NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

#### **Articolo 21 – Inizio dei lavori**

**1)** Prima dell'inizio dei lavori, il concessionario dovrà presentare presso la Provincia di Savona, il progetto dei c.a. e la dichiarazione di accettazione di incarico da parte del progettista ai sensi dell'articolo 5, comma 2, L. 1086/71;

**2)** Il titolare della concessione edilizia deve comunicare la data dell'effettivo inizio dei lavori al Comune - a mezzo di raccomandata o consegna a mano – sottoscritta anche dal direttore dei lavori e dalla ditta o dalle ditte esecutrici dell'opera, con specificazione:

**a)**- degli estremi della concessione edilizia;

**b)**- del nominativo, della qualifica e della residenza del direttore dei lavori;

**c)**- del nominativo e della residenza della ditta o delle ditte esecutrici dell'opera;

**d)**- del nominativo del Responsabile per la sicurezza sia in fase di progettazione che di esecuzione dei lavori, se del caso.

**3)** Ai sensi dell'articolo 1, commi 6 e 7 della legge regionale 18 aprile 1975 n. 4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

**4)** I lavori dovranno essere conformi al progetto approvato ed il committente, il direttore dei lavori, il progettista, il responsabile della sicurezza, ne saranno personalmente responsabili;

**5)** Dovranno essere seguite le prescrizioni di segnaletica e di illuminazione nel cantiere ai sensi del dl.493/94, e successive modifiche ed integrazioni;

**6)** Per eventuali occupazioni di suolo pubblico, sarà opportuno richiedere le specifiche autorizzazioni presso l'Ufficio competente;

**7)** Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al

Comune con le modalità di cui sopra.

**8)** Il titolare della concessione edilizia, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente all'articolo.6 della legge 29 febbraio 1985 n. 47, così come modificato dall'articolo 5 bis del decreto legge 23 aprile 1985 n. 146 come convertito in legge 21 giugno 1985 n. 298.

**9)** Contestualmente alla denuncia di inizio lavori dovrà essere depositata copia dell'avvenuta denuncia dei lavori prevista dall'articolo 4 della legge 1086/1971 relativa alle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica.

**10)** Contestualmente alla denuncia di inizio lavori dovranno essere depositate n° 2 copie degli elaborati previsti dall'articolo 28 della Legge 10/1991 e dal relativo regolamento di attuazione D.P.R. 412/93.

**11)** Contestualmente alla denuncia di inizio lavori dovrà essere presentata la documentazione prevista dalla Legge nr. 447 del 26/10/1995 (Norme in materia di inquinamento acustico) e da eventuali Regolamenti e/o Deliberazioni comunali.

## **Articolo 22 – Punti Fissi.**

**1)** Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione o di ampliamento eccedente quello entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale e finalizzato ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali, il titolare della concessione edilizia è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria entro 20 giorni dalla presentazione della richiesta.

**2)** Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune, oppure da un Tecnico messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un Funzionario comunale.

**3)** Delle operazioni di cui al primo comma è redatto apposito verbale che dovrà essere sottoscritto, per presa d'atto, anche dai privati interessati; la visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

**4)** Trascorso il termine per l'effettuazione della visita di cui al comma precedente, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione, sottoscritta anche dall'impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti, come indicato al primo comma.

## **Articolo 23 – Cartello Indicatore**

**1)** All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocato un cartello contenente almeno le seguenti informazioni :

- A** - generalità e domicilio del titolare della concessione edilizia o delle opere assoggettate a denuncia dell'attività;
- B** - generalità e domicilio dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici, geologici, geotecnici, impianti, ecc.);
- C** - generalità e domicilio del direttore dei lavori;
- D** - ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con relativo responsabile;
- E** - estremi ed oggetto del titolo abitativo o della denuncia concernente i lavori da eseguire;
- F** - coordinatore per la progettazione;
- G** - coordinatore per l'esecuzione dei lavori;
- H** - estremi per la notifica preliminare.

**2)** All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione, che deve comunque essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia.

**3)** L'inottemperanza alle norme indicate nei precedenti punti, sono punite ai sensi dell'articolo 20 lettera a) della Legge n. 47/85.

#### **Articolo 24 – Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere**

**1)** E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa autorizzazione che può essere assentita a seguito di specifica domanda, presentata in base a quanto disposto dall'apposito Regolamento di Occupazione di spazi ed aree pubbliche.

**2)** Per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nello specifico Regolamento sopra citato.

#### **Articolo 25 – Sicurezza del cantiere**

**1)** I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia.

**2)** Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o pericolosi per le persone.

**3)** Le recinzioni di ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti, ecc.) per evidenziare i lavori in corso.

**4)** I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passeggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a 4,50 metri.

**5)** Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura a mezzo di apposite trombe o recipienti per evitare il sollevamento delle polveri.

**6)** In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un

fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

**7)** Resta fermo comunque il rispetto di ogni altra disposizione di legge in materia e in particolare, del D.P.R. 457/56, Decreto Legislativo 19 settembre 1994 n. 626 e Decreti Legislativi nn. 493/96 e 494/96.

## **Articolo 26 – Visite di controllo ai cantieri edili**

**1)** Il Titolare della Concessione nei casi di nuove costruzioni, ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di edifici, comunica al Comune, mediante lettera raccomandata, le date di :

- a)**- impianto del cantiere, ai fini del controllo dell'estensione del lotto, dei punti fissi di linea e livello;
- b)**- inizio effettivo dei lavori di esecuzione delle opere approvate;
- c)**- completamento delle opere concesse, anche ai fini dell'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
- d)**- fine dei lavori e chiusura del cantiere.

**2)** In tutti gli altri casi il titolare della Concessione comunica al Comune, mediante lettera raccomandata, le date di :

- a)**- inizio dei lavori;
- b)**- fine dei lavori.

**3)** La comunicazione di impianto del cantiere, quella di inizio dei lavori e di fine dei lavori devono fare riferimento agli estremi della Concessione Edilizia e devono essere sottoscritte anche dal direttore dei lavori e della ditta e dalle ditte esecutrici dell'opera.

**4)** Comunicazioni non veritiere daranno luogo all'adozione di provvedimenti da parte del Comune a carico del denunciante.

**5)** Durante il corso dei lavori e fino al rilascio del provvedimento di abitabilità o di agibilità, la Polizia comunale, il tecnico comunale, un incaricato delle autorità sanitarie, il Sindaco o un esponente della Commissione Edilizia da lui espressamente delegato, hanno facoltà di compiere visite di controllo ai cantieri edili cui hanno libero accesso, analogamente a quanto avviene per le visite previste dalle vigenti disposizioni legislative in materia di igiene e di sicurezza sui lavori. Tali visite possono avere luogo anche senza preavviso.

**6)** Il titolare della concessione edilizia deve fornire l'assistenza e la mano d'opera eventualmente necessarie per l'effettuazione dei controlli.

**7)** Dell'esito della visita è redatto apposito verbale, conservato negli archivi comunali e consegnato in copia al titolare del cantiere.

**8)** La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori, le imprese esecutrici e le relative maestranze dalle loro responsabilità circa l'osservanza delle norme generali di legge, del P.R.G. del Regolamento Edilizio e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia.

## **Articolo 27 – Ultimazione dei lavori**

**1)** Il titolare della concessione edilizia, ultimati i lavori deve darne comunicazione al

Comune con le stesse modalità della denuncia dell'inizio dei lavori, sottoscritta anch'essa dal direttore dei lavori e dalla ditta o dalle ditte esecutrice dell'opera.

**2)** Alla denuncia di ultimazione dei lavori dovranno essere allegati :

- a)** dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 27 dicembre 1941 n. 1570 e successive modificazioni ed integrazioni sulla prevenzione degli incendi;
- b)** dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici;
- c)** dichiarazioni di conformità degli impianti in genere, sottoscritte da tecnici professionalmente abilitati, attestanti l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990 nr. 46 e suo regolamento di attuazione DPR.447/91;
- d)** certificato di collaudo relativamente al rispetto delle norme contenute nella Legge nr. 13/1989 e suo Regolamento di Attuazione D.P.R. nr. 236/1989;
- e)** Autorizzazioni di allaccio alla rete di acquedotto ed alla fognatura comunale.

### **Articolo 28 – Abitabilità o Agibilità'**

Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di abilità di cui all'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitari, approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265, come modificato dal Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425, ovvero di agibilità, gli interventi:

- 1)** di nuova costruzione;
- 2)** di recupero del patrimonio edilizio costituiti da:
  - a)** ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate finalizzati ad adeguamenti igienico - sanitari o tecnologico funzionali;
  - b)** ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scala;
  - c)** interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili e/o di frazionamenti di unità immobiliari preesistenti;
- 3)** concretanti mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, che comportino la trasformazione dell'immobile a fini produttivi (industria e commercio) e viceversa.
- 4)** Il titolare della concessione edilizia deve presentare domanda, bollata a norma di legge, per ottenere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento.
- 5)** Alla domanda deve essere allegata la seguente documentazione, in forza dell'articolo 4 del D.P.R. 22/04/1994, nr. 425 :
  - A** - certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato o a struttura metallica, redatto a norma dell'articolo 2 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994, nr. 425;
  - B** - dichiarazione presentata per l'iscrizione al catasto dell'immobile e restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - C** - dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, anche con riferimento alle sue indicazioni di carattere geologico, e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti, nonché l'osservanza delle norme geotecniche;

**D** – la documentazione indicata al punto “2)” del precedente articolo 27, qualora non allegata alla comunicazione di ultimazione dei lavori.

**E** – dichiarazione di ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione di cui al punto D) dell’articolo 10 del presente regolamento e relativo certificato di collaudo, sottoscritti dal Direttore Dei Lavori sotto la propria responsabilità.

**6)** Il Comune, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia il certificato di abitabilità e sempre entro detto termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali e/o della competente Unità Sanitaria Locale per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata.

In tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti per essere dichiarata abitabile.

**7)** Il termine di trenta giorni di cui al comma precedente può essere sospeso nei casi stabiliti dall’articolo 14 del regolamento comunale sul procedimento amministrativo approvato con deliberazione consiliare nr. 15 del 16/03/98 esecutivo ai sensi di legge.

## **Articolo 29 – Provvedimenti per lo sgombero di costruzioni insane abusivamente utilizzate**

**1)** I proprietari che abitano o usano personalmente o consentono a titolo gratuito od oneroso che gli altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive dell’autorizzazione di abitabilità o agibilità, sono denunciati all’autorità giudiziaria ai sensi dell’articolo 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. 27/07/1934, nr. 1265.

**2)** Qualora all’atto dell’accertamento dell’infrazione l’edificio o l’unità immobiliare interessata non possieda i requisiti per ottenere l’autorizzazione di abitabilità o agibilità, il Comune pone un termine per la regolarizzazione dell’immobile, trascorso infruttuosamente il quale, provvede ad inoltrare denuncia all’autorità giudiziaria.

**3)** Nei casi in cui possa esserci pregiudizio per la salute o per l’ambiente il Comune e la competente autorità sanitaria, secondo le rispettive competenze, ordina lo sgombero della costruzione e ne impedisce l’uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.

## **TITOLO V**

### **NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO IGIENICO- SANITARIO**

### **Articolo 30 – Campo di applicazione**

- 1)** Le norme di cui al presente Titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili o di frazionamenti di unità immobiliari esistenti.
- 2)** La progettazione degli interventi di cui sopra, ferma restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente Titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termine di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
- 3)** Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra semprechè sia dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal comune avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitario della A.S.L. competente per territorio.

### **Articolo 31 – Altezza netta di un locale, altezza netta di piano (h)**

- 1)** Per altezza interna di piano ( $h_i$ , espressa in metri) si intende la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante.
- 2)** Nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, per altezza interna di piano si intende la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'imposta del piano inclinato ed il punto più alto dell'intradosso del solaio soprastante.
- 3)** Per locali destinati ad usi produttivi (capannoni e assimilabili) l'altezza da considerare è quella intercorrente tra il pavimento e l'intradosso delle travature trasversali portanti la copertura.

### **Articolo 32 – Piano di campagna e piano di terreno sistemato**

- 1)** Per piano di campagna si intende la situazione altimetrica del suolo esistente prima degli interventi edilizi.
- 2)** Per piano del terreno (o piano del terreno sistemato) si intende la situazione altimetrica che si vuole attribuire al suolo a seguito degli interventi edilizi previsti.

### **Articolo 33 – Distanze tra fabbricati e manufatti in genere**

- 1)** Le distanze minime da osservarsi fra le nuove costruzioni e fra queste e gli edifici esistenti o, ancora, tra edifici, recinzioni ed altri manufatti in genere, sono quelle prescritte dalle norme di attuazione del P.R.G..
- 2)** La distanza di un edificio o di un generico manufatto da un qualunque elemento

esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti, inclusi quelli sorretti da pilastri.

### **Articolo 34 – Classificazione dei locali**

**1)** Sono classificati locali di abitazione quelli in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività delle persone. Essi sono così raggruppati :

#### **Categoria A1 :**

**a)**- soggiorni, sale da pranzo, cucine abitabili e stanze da letto in edifici di abitazione sia individuale che collettiva;

**b)**- uffici, studi professionali, sala di lettura, guardiole di portineria;

#### **Categoria A2 :**

**a)**- negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre private, locali di pubblico ristoro;

**b)**- laboratori scientifico-tecnici;

**c)**- officine meccaniche, laboratori industriali ed artigianali, cucine collettive;

**d)**- parti di autorimesse, di uso collettivo, nelle quali sono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli vendite;

**e)**- autorimesse di uso collettivo, magazzini, depositi, archivi, dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizia.

**2)** Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata nel tempo ed in relazione a definite operazioni. Essi sono così raggruppati :

#### **Categoria S1 :**

**a)**- servizi igienici e bagni di qualsiasi tipo;

#### **Categoria S2 :**

**a)**- scale che collegano più di due piani fuori terra a servizio di più alloggi;

**b)**- corridoi e disimpegni comunicanti quando superano i 12 mq. Di superficie o gli 8 metri di lunghezza;

**c)**- lavanderie, stenditoi di uso condominiale o singolo;

**d)**- autorimesse di uso privato con superficie maggiore di 18 mq.;

**e)**- locali di cottura in singole abitazioni;

#### **Categoria S3 :**

**a)**- disimpegni con superficie inferiore a 12 mq. E corridoi di lunghezza minore di 8 metri;

**b)**- ripostigli, locali di deposito occasionale, scantinati ad uso degli alloggi;

**c)**- scale colleganti non più di due piani fuori terra o a servizio di un solo alloggio;

**d)**- locali per macchinari che necessitano di solo avviamento o di saltuaria sorveglianza;

**e)**- autorimesse di uso privato con superficie fino a 18 mq. Destinate al ricovero di una sola autovettura.

**3)** I locali non espressamente elencati sono classificati per analogia su parere della Commissione Edilizia.

**4)** Gli edifici o le loro parti destinati ad uso pubblico, quali scuole, ospedali, sale cinematografiche o di pubblico spettacolo, ecc. , non elencati ai commi 1 e 2, devono essere conformi alle speciali normative vigenti al riguardo.



### **Articolo 35 – Pertinenze di un fabbricato**

- 1)** Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili e destinati al servizio esclusivo del medesimo. Tale destinazione deve risultare nell’Autorizzazione o nella Concessione.
- 2)** Le pertinenze, di uso sia condominiale sia singolo, comprendono:
  - a)**-i locali posti al servizio di unità abitative del fabbricato e adibiti ad autorimessa, cantina, ripostiglio e magazzino;
  - b)**-gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno;
  - c)**-i ricoveri di animali domestici.

### **Articolo 36 - Altezza interna utile dei locali di nuova costruzione**

L'altezza interna utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a :

- 1)** Nel caso di residenza, uffici e attività turistico ricettive:
  - a)**- 2,70 metri per locali abitabili, riducibile a 2,40 metri per corridoi, disimpegno in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 metri.
- 2)** Nel caso di locali pubblici, di uso comune, o con destinazione artigianale o commerciale:
  - a)**- 3,00 metri, riducibili a 2,40 per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua posizione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,20 metri.

### **Articolo 37 – Superfici dei locali**

- 1)** Per ogni unità immobiliare deve essere assicurata una superficie utile per abitante non inferiore a :
  - a)**- 14 metri quadrati, per ciascuno dei primi 4 abitanti;
  - b)**- 10 metri quadrati, per ciascuno dei successivi.
- 2)** Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno 14,00 mq..
- 3)** L'alloggio monostanza deve avere una superficie utile abitativa minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a:
  - a)**- 28 metri quadrati se per una persona;
  - b)**- 38 metri quadrati se per due persone.

### **Articolo 38 – Cucine, cucinini e posti di cottura**

- 1)** Il locale cucina di un alloggio deve avere:
  - a)**- una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
  - b)**- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.
- 2)** Il locale cucinino di un alloggio deve avere:
  - a)**- una superficie abitabile non inferiore a 3,50 metri quadrati;

- b)**- la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie abitabile;
  - c)**- un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.
- 3)** Il posto cottura di un alloggio deve avere:
- a)**- una superficie utile abitabile non inferiore a 2,00 metri quadrati;
  - b)**- un'apertura avente larghezza almeno di mt. 1,50 ed altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale uso soggiorno;
  - c)**- un impianto di aspirazione forzata sui fornelli. La superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso.
- 4)** Le cucine, i cucinini, i posti e tutti i locali dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, devono essere forniti di un proprio condotto, o canna fumaria collettiva, idonei alla perfetta evacuazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, secondo le norme UNI vigenti.
- 5)** La cucina, il cucinino, ed l'angolo cottura, devono avere pareti levigate, impermeabili e facili da lavare, almeno fino ad una altezza di mt. 1.50 da terra.

### **Articolo 39 – Locali igienici**

- 1)** Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno aventi i seguenti impianti igienici: w.c., bidet, vasca da bagno o doccia e lavabo.
- 2)** E' consentita l'installazione di servizi igienici, in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che :
- a)** - ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri il ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
  - b)** - gli impianti siano collegati ad acquedotto che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficienti e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c)** - in ciascuno di detti ambienti non vi siano installati apparecchi a fiamma libera.
- 3)** I locali igienici devono avere :
- a)** - superficie utile abitabile non inferiore a 2,75 metri quadrati;
  - b)** - superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile oppure sistema di ventilazione forzata;
- 4)** Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le dimensioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi.
- 5)** Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per :
- a)** - le stanze da letto qualora sia già esistente un altro locale igienico;
  - b)** - gli alloggi monostanza;
  - c)** - le strutture ad uso turistico-ricettivo.
- 6)** Nelle costruzioni ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente, il locale igienico deve in ogni caso avere accesso da un antibagno.

### **Articolo 40 – Locali soggiorno**

Il locale soggiorno di un alloggio deve avere :

- a) - una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri;
- b) - la superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile abitabile.

### **Articolo 41 – Stanze da letto**

La stanza da letto deve avere :

**1)- se per due persone :**

- a) una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;
- b) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;

**2)- se per una persona :**

- a) superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
- b) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile.

### **Articolo 42 – Soppalchi**

I soppalchi sono computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile, nonché ai fini del calcolo degli oneri concessori.

**A) I soppalchi interni a locali adibiti a residenza, uffici, e quelli interni a locali ad uso commerciale e/o artigianale dovranno avere tutti i seguenti requisiti :**

- superficie non superiore ad 1/2 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- altezza interna utile non inferiore a 2,70 metri;
- rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni del presente titolo;
- la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale a cui è annesso;
- il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza.

**B) I soppalchi utilizzati come locali accessori dovranno avere tutti i seguenti requisiti**

:

- superficie non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- altezza interna utile non inferiore a 2,40 metri;
- rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni del presente titolo;
- il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza.

### **Articolo 43 – Controsoffitti**

**1)** In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzati controsoffitti purchè le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.

**2)** Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto" tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

## **Articolo 44 – Locali sottotetto**

- 1)** Per sottotetto si intende l'ambiente esistente tra il solaio orizzontale dell'ultimo piano abitato e le falde della copertura del tetto.
- 2)** I locali ubicati nel sottotetto degli edifici, non devono avere caratteristiche di locali abitabili.
- 3)** I sottotetti possono essere utilizzati come accesso a terrazzi aperti.
- 4)** Non possono essere dotati di impianto di riscaldamento, né di condizionatore d'aria, né di erogazione di acqua e/o di gas.
- 5)** Nelle nuove costruzioni non possono avere altezza media superiore a ml. 2,40 e l'aeroilluminazione non dovrà mai superare 1/30 della superficie di pavimento.
- 6)** Sull'esistente devono essere mantenute le altezze e le eventuali aperture esistenti (queste ultime possono essere integrate sino al raggiungimento di 1/30 della superficie di pavimento).
- 7)** Tutti i sottotetti possono essere mutati, qualora ne abbiano i requisiti e quando le norme particolari di zona lo consentano, in superficie residenziale,
- 8)** Solo i sottotetti non residenziali non saranno computati ai fini del rispetto degli standards previsti dal D.M. nr. 1444/1968 e successive modifiche ed integrazioni.

## **Articolo 45 – Fattore luce e superfici finestrate**

- 1)** Tutti i locali abitativi destinati a residenza, ad uffici o ad attività turistico - ricettive eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni corridoi, vani scale e ripostigli, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla loro destinazione d'uso, e comunque non inferiore ad 1/8 della superficie di pavimento.
- 2)** Per ciascun locale abitabile nel senso sopra citato l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna in media non inferiore al 2%.
- 3)** Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi non consentano di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere ad idonea ventilazione meccanica.
- 4)** In tutti gli altri locali destinati ad attività produttiva, ivi comprese quelle ad uso artigianale e commerciale, dovrà essere assicurata una idonea illuminazione e ventilazione naturale a mezzo di aperture la cui superficie sia non inferiore ad 1/16 della superficie del pavimento corrispondente.
- 5)** I locali destinati ad usi diversi dall'abitazione che, pur disponendo di idonee aperture dirette all'esterno, non possono usufruire della ventilazione naturale per comprovati motivi di sicurezza devono essere dotati di impianti di ventilazione forzata commisurati alle esigenze dell'attività.

## **TITOLO VI**

### **NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO ECOLOGICO- AMBIENTALE**

## **Articolo 46 – Scarichi di fluidi aeriformi**

- 1)** Gli scarichi dei fluidi gassosi dovranno essere realizzati in conformità alle norme UNI vigenti.
- 2)** Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 m<sup>3</sup>/h ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno un metro rispetto alla falda del tetto, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.
- 3)** Gli scambiatori di impianti di condizionamento con potenzialità superiore a 5.000 frigorie non possono essere collocati in locali con inadeguato ricambio d'aria quali cavei ed intercapedini ed inoltre debbono essere collocati ad una distanza non inferiore a 2,00 metri sul piano orizzontale e a 2,00 metri sul piano verticale rispetto alle aperture di locali abitati. L'installazione di tali scambiatori sarà comunque vincolata dal preventivo parere ai fini estetici espresso dalla Commissione Edilizia Comunale competente.

## **Articolo 47 – Acque reflue**

- 1)** Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi della legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2)** Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione edilizia di interi edifici o corpi scala deve essere realizzata la divisione delle reti di smaltimento reflui convoglianti acque bianche ed acque nere.
- 3)** Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.
- 4)** Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere dai solai di zone fabbricate, devono essere convogliate alla fognatura comunale bianca, o laddove non sia esistente, scaricate ai sensi della legge 319/1976 e successive modificazioni ed integrazioni.

## **Articolo 48 – Scelta dell'area e salubrità del sito**

- 1)** Non è consentito - se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competente in materia - realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni edilizie su di un terreno che sia stato utilizzato come impianto industriale, di lavorazione o deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui sono sottoposte, siano specificatamente disciplinati da norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale quali ad esempio :
  - a)** le industrie estrattive e relative discariche;
  - b)** le industrie chimiche e petrolchimiche;
  - c)** i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.
- 2)** Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo

drenaggio e/o regimazione.

### **Articolo 49 – Isolamento termico degli edifici**

**1)** Ai sensi dell'articolo 4, comma 2 e 3, del decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975, e della legge 9 gennaio 1991 n. 10, la temperatura di progetto dell'aria interna, in caso di residenze, uffici ed attività turistico - ricettive deve essere compresa tra i 18° ed i 20° centigradi. A tal fine l'isolamento termico delle strutture dovrà essere effettuato secondo quanto stabilito dalla Legge nr. 10/1991.

**2)** Ai sensi della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e del relativo regolamento di attuazione DPR 412/93 e successive modificazioni ed integrazioni, gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti all'osservanza delle norme relative all'isolamento termico.

**3)** Negli interventi sull'esistente, la realizzazione di "cappotto" esterno sino allo spessore massimo di cm. 5,00 potrà essere effettuata senza che questo incida sui parametri planovolumetrici del corpo di fabbrica.

### **Articolo 50 – Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno**

**1)** Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature devono esser isolate da stratificazioni impermeabili continue (calcestruzzo cementizio, catrame, asfalto, ecc.) poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

**2)** Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto col terreno devono :

- a)** - avere il piano di calpestio isolato mediante solaio posto a distanza minima di metri 0,50 dal terreno ed efficacemente aerato e ventilato;
- b)** - essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
- c)** - avere una intercapedine aerata che circondi il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra, nei casi dove è possibile.

**3)** Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico, con conseguente obbligo di dimostrazione di quanto sopra attraverso una relazione con calcoli ed elaborati, da sottoporre al comune unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

**4)** Le intercapedini devono in ogni caso presentare le seguenti caratteristiche :

- a)** - larghezza sul fondo non inferiore a 0,60 metri e non superiore a 1,20 metri;
- b)** - calpestio a quota inferiore di almeno 0,50 metri rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
- c)** - pendenza della parete controterra non inferiore non inferiore al 5% rispetto alla verticale;
- d)** - pendenza del fondo non inferiore al 1% in modo da garantire l'allontanamento della acque.

**5)** L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge speciale.

**6)** Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolato o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; in tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a 0,45 metri.;

**7)** La quota di imposta di ogni locale - indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso e classificazione - rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna, deve essere in ogni caso non inferiore a 0,15 metri, e comunque, nel caso di un piano di riferimento esterno che non sia orizzontale, la media delle quote non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 0,10 metri.

### **Articolo 51 – Isolamento acustico degli edifici**

**1)** Nella progettazione ed esecuzione di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso industriale nonché di nuovi edifici ad uso produttivo in senso lato, residenziale, sportivo e ricreativo, nonché per interventi temporanei, devono osservarsi le disposizioni di cui alla legge regionale 20 Marzo 1998 n. 12 e le relative prescrizioni tecniche contenute nella Deliberazione della Giunta Regionale n. 2510 del 18 dicembre 1998, e Deliberazione della Giunta Regionale n. 534 del 28 maggio 1999, nonché le disposizioni contenute nella legge 26 ottobre 1995 n. 447 (legge quadro sull'inquinamento acustico), e dei parametri fissati nel vigente piano di zonizzazione acustica del territorio comunale, compreso quanto indicato dalla Delibera di Giunta Comunale nr. 315 del 03/12/1999.

## **TITOLO VII**

### **PRESCRIZIONI VARIE**

### **Articolo 52 – Sporgenze sul suolo pubblico**

**1)** Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico, come balconi, pensiline o altro, sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a 2,00 metri ed a una altezza non inferiore a 3,50 metri dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota sono vietati :

**a)** - piane, soglie ed elementi sporgenti in genere, aggettanti rispetto al prospetto a cui si riferiscono di oltre 0,10 metri;

**b)** - infissi e serramenti esterni in genere che abbiano in alcun caso apertura verso l'esterno (sia essa ad ante, basculante, ecc.).

**2)** Non sono consentiti balconi e pensiline in aggetto su strade pubbliche o private eccedenti la larghezza del marciapiede e/o con altezza inferiore a ml 4,50, rimanendo però inalterato tutto quanto c'è di esistente.

### **Articolo 53 – Passi Carrai**

Per la creazione di passi carrai dovranno essere osservate le prescrizioni contenute nel Regolamento di Occupazione di Spazi ed Aree Pubbliche, nonché nel Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione.

### **Articolo 54 – Servitù di pubblico esercizio**

**1)** L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, e senza alcuna autorizzazione, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe

toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.

**2)** I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non danneggiarli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino, nel caso fossero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

### **Articolo 55 – Decoro e sicurezza degli spazi e/o depositi all'aperto**

**1)** Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico e non deturpare l'ambiente circostante.

**2)** Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati e lastricati.

**3)** Il Funzionario, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, manufatti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità e decoro, anche se posizionato su aree private limitrofe a zone di uso pubblico.

### **Articolo 56 – Barriere architettoniche**

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n° 503 emanato in attuazione della Legge 30.03.1971 n° 118, nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella Legge Regionale 12 giugno 1989 n° 15 e per quanto riguarda la normativa tecnica quelle di cui al Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 14 giugno 1989 n° 236 e s.m..

### **Articolo 57 - Tinte**

**1)** Tutti i muri di caseggiati visibili da spazi pubblici, gli infissi, le ringhiere, ecc., dovranno essere tinteggiati con colori uniformi ed intonati tra loro e con gli edifici vicini; essi dovranno essere mantenuti in decente stato.

**2)** Sono vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità e per violenti contrasti o che comunque risultino non intonati all'ambiente.

**3)** Il colore degli edifici sarà concordato con il Responsabile del competente Ufficio Tecnico Comunale.

### **Articolo 58 - Tetti**

**1)** Le coperture degli edifici, di qualunque forma, non potranno avere inclinazione maggiore di 35° sull'orizzonte, salvo il caso di costruzioni ornamentali, che potranno essere approvati dal Comune previo parere motivato dalla Commissione Edilizia.

**2)** Il manto di copertura dei tetti dovrà essere realizzato con tegole in laterizio, fibrocemento o ardesia, oppure a terrazza, con sottostante manto di impermeabilizzazione e sovrastante pavimentazione.

### **Articolo 59- Facciate**



**1)** Gli interventi relativi alle facciate ed alle facciate esistenti, dovranno conformarsi a quanto segue:

- sono vietate latrine, condotti di scarico sporgenti dai muri di perimetro direttamente prospettanti su strada pubblica;
- le linee elettriche, cassette di derivazione e tubazioni in genere dovranno essere, ove possibile, incassati;
- gli elementi costituenti impianto di climatizzazione, e nello specifico gli "split" posti sulle facciate degli immobili dovranno essere adeguatamente inseriti nel contesto della facciata stessa e colorati con stessa tinta della facciata. Questi ultimi dovranno essere il più possibile vicino al piano di pavimento, ed in ogni caso non superare mai l'altezza all'estradosso di ml. 1,00;
- ogni elemento esterno alla facciata, ubicato all'interno dei balconi (esempio: mobiletti, armadietti in metallo ecc.) dovrà essere realizzato o dipinto dello stesso colore della facciata;
- le canne fumarie esterne al condominio, e ubicate sulle facciate principali, dovranno essere incassate in baulotto di muratura e/o cls, debitamente dipinte dello stesso colore della facciata. Le stesse dovranno in ogni caso essere poste in unica verticale da terra a cielo a servizio di tutti i piani con titolo autorizzativo rilasciato esclusivamente all'Amministratore;
- le caldaie murali esterne dovranno essere incassate parzialmente all'interno della muratura di perimetro e comunque non fuoriuscire da quest'ultima per più di cm. 20.

**2)** La colorazione delle facciate, sia nuove che esistenti, nonché la realizzazione degli impianti e canne fumarie, devono essere concordate con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Quest'ultimo, se ritenuto necessario, potrà richiedere il parere della Commissione Edilizia.

## **Articolo 60 – Terrazze e sovrastrutture di servizio**

**1)** Quando un fabbricato è coperto a terrazza, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione o impianto che non sia chiaramente indicato in progetto. Le eventuali botole di accesso, i lucernari delle scale, i cassotti per i serbatoi dell'acqua, o le torri di accesso al terrazzo intese come volume tecnico, dovranno avere una altezza contenuta in una dimensione massima pari a mt. 2,20.

Saranno eventualmente concesse deroghe sino ad altezza massima di mt. 3,00 solo per le cabine macchine extracorsa degli impianti ascensori.

**2)** La superficie totale coperta delle sovrastrutture, non potrà essere in ogni caso superiore ad 1/10 della superficie di tutto il terrazzo.

**3)** Potranno essere previsti giardini pensili, tratti a fioriere, pavimentazione con ciottoli, a mosaico, e a mattoni. Tale sistemazione dovrà essere già prevista ed indicata dal progetto poiché, in tali condizioni, la copertura sarà considerata alla stregua di un prospetto principale e parte integrante del panorama.

## **Articolo 61 – Tenda da sole**

**1)** E' vietato collocare davanti ad aperture di attività commerciale e/o artigianale ubicate al piano terreno tende da sole nel caso in cui creino incomodo o deturpino la facciata della costruzione.

Negli altri casi l'autorizzazione può essere rilasciata previa presentazione di domanda e di grafici illustrativi.

**2)** Dovrà essere posta ad una altezza compresa tra mt. 2,30 e mt. 2,80 dal piano di

calpestio, ed il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento, non potranno essere posti ad un'altezza minore di m. 2,20 dallo stesso piano di calpestio; la sporgenza deve essere limitata ad un massimo di mt. 2,00 dal filo della facciata e di mt. 1,00 esclusivamente nel caso di immobili ubicati in Zona "A".

- 3)** Le tende sono consentite purchè di forma, di colore e dimensioni analoghe su tutto il prospetto della facciata
- 4)** Il loro materiale dovrà essere in tessuto ignifugo o materiale similare, retrattili o ripiegabili.
- 5)** Le tende, sia a servizio di unità immobiliari, che a servizio di attività commerciali e/o artigianali, dovranno essere :
  - se a tinta unica: della stessa tonalità del colore della facciata o con tinte coordinate;
  - se a righe: righe ecrù intercalate con un colore della stessa tonalità della facciata .
- 6)** L'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto ad uso pubblico, è soggetta al pagamento della relativa tariffa dovuta per occupazione del suolo pubblico.
- 7)** L'installazione di tende da sole sulla facciata dei condomini, dovrà essere preventivamente autorizzata dall'Amministratore dello stabile.
- 8)** La proiezione del punto più esteso della tenda aperta dovrà essere arretrato di 50 cm. Dal margine esterno del marciapiede.

## **Articolo 62 – Verande**

- 1)** L'installazione di verande ottenute dalla chiusura parziale o totale di un pogggiolo o di una loggia esistenti, appartenenti ad una unità immobiliare, sono ammissibili solo all'interno di cavedi.
- 2)** Le verande per essere autorizzate devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti tecnici :
  - Devono essere realizzate con struttura portante in profilati metallici, il cui tipo, disegno, porzione e colore dovrà essere adeguato al contesto;
  - Gli elementi di chiusura della veranda devono essere di materiale trasparente per le parti apribili di separazione con l'esterno, mentre per quelle fisse possono anche essere di materiali traslucido non colorato con esclusione di quelli con sezione ondulata; devono essere preferite soluzioni in cui i montanti e le traverse siano limitate sia come numero che come ingombro, al fine di garantire la massima superficie vetrata;
  - Devono essere dotate di finestre apribili verso l'interno o del tipo ad ante scorrevoli lateralmente, purchè internamente al perimetro della veranda e di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria nella veranda e nei vani dell'unità immobiliare da cui la stessa veranda è accessibile;
  - Nel locale, non è consentita la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini ed in genere apparecchi a fiamma libera;
  - Il locale veranda non può essere destinato all'installazione di servizi igienici;
  - Le dimensioni, il tipo di passo e partizione, i materiali adottati per la struttura della veranda dovranno essere conformi alle verande già esistenti sull'edificio o su quelli vicini.
- 3)** L'autorizzazione all'installazione delle verande lascia salva e impregiudicata la responsabilità del richiedente in ordine alla sicurezza complessiva ed alla statica del

manufatto.

**4)** E' vietata l'installazione di verande negli edifici sottoposti a ex Legge 1089/39 e successive modifiche ed integrazioni.

**5)** Le verande così realizzate devono essere computate ai fini del pagamento del contributo di concessione.

**6)** A lavori ultimati, è obbligo del concessionario presentare denuncia catastale di avvenuta variazione.

### **Articolo 63 – Tettoie**

**1)** La tettoia e' una copertura piana o inclinata, di uno spazio aperto, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su tre lati, posta al di sopra di una apertura, porta o finestra che sia.

**2)** Le tettoie pertinenziali a copertura di ballatoi e passaggi in genere, sono consentite di norma su prospetti che si affacciano su strada o piazze pubbliche.

**3)** Dette tettoie, se poste a protezione di accessi (in corrispondenza di porte di ingresso) dovranno :

- essere collocate ad una altezza massima di mt. 2,50, e avere il punto più basso a mt. 2,20 dal piano di calpestio;
- avere una sporgenza non superiore a mt. 1,50;
- larghezza uguale alla bucatura sottostante, aumentata di una dimensione massima di cm. 25 per lato;
- essere realizzate con materiali adeguati al contesto, e tra i materiali dovrà essere escluso l'ondulux e della lamiera grecata.

**4)** Non sono ammesse tettoie sugli attici dei condomini aventi altezze non conformi alle norme indicate sul piano regolatore.

### **Articolo 64 – Pergolati e gazebi**

I pergolati ed i gazebi sono consentiti alle seguenti condizioni:

- realizzazione in legno e/o in metallo verniciato;
- dimensionamento e conformazione compatibili con gli edifici al contorno;
- l'altezza non può superare i mt. 2,70;
- non sono consentiti tamponamenti verticali continui;
- l'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto ad uso pubblico è soggetta al pagamento della relativa tariffa dovuta per occupazione di suolo pubblico.

### **Articolo 65 – Porticati**

**1)** I porticati fuoriuscenti dal filo esterno del perimetro dell'edificio devono avere una larghezza massima di mt. 3,00.

**2)** Detti porticati debbono conformarsi alla tipologia architettonica dell'edificio di cui fanno parte e comunque realizzati con materiali compatibili con il contesto.

**3)** Gli stessi non devono creare chiusure su tre lati, ed essere destinati esclusivamente a luogo di sosta pedonale, di parcheggio per autovetture o si sosta per persona.

**4)** I porticati possono essere provvisti di idonea pavimentazione o semplicemente asfaltati.

## **Articolo 66 – Paratie su balconi e/o terrazzi (Soggette ad autorizzazione edilizia)**

**1)** Le paratie su balconi e/o terrazzi, a protezione del vento e degli agenti atmosferici in genere, sono consentite alle seguenti condizioni :

- l'altezza massima dell'unica paratia consentita su balconi e/o terrazzi è di mt. 2,50;
- non dovranno provocare la chiusura del balcone su tre lati;
- dovranno essere realizzate con l'ausilio di intelaiatura metallica di alluminio anodizzato, decorosamente rifinite e dello stesso colore di eventuali altre paratie già esistenti sulla facciata;
- per l'installazione di paratie sui balconi posti in condomini, dovrà essere presentata autorizzazione da parte dell'Amministratore.

## **Articolo 67 – Chioschi e dehors**

**1)** Al fine del presente regolamento, si intende per :

- a)** "chiosco" una struttura realizzata con tecnologie tali da consentire l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in genere conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita.
- b)** "dehors" uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente o posto nelle vicinanze di un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare, per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti (dehor aperto); detto spazio pubblico può essere attrezzato con una struttura avente le caratteristiche di cui alla precedente lettera a) (dehor chiuso).

**2)** I chioschi e i dehors chiusi o aperti, possono essere attrezzati esclusivamente in uno dei modi seguenti :

- a)** con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e sulla quale potranno, nel caso di dehors, essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera c) del presente comma, la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante" tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
- b)** con struttura di tipo leggero, ancorata come alla lettera a) del presente punto 2), e poggiata sulla pedana come sopra descritta, a un piano, tale da consentire il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico; ripristini che, qualora necessari, saranno a carico del soggetto titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- c)** nel caso di dehors aperti, gli stessi potranno essere delimitati anche con parapetti o fioriere, questi posti, in modo continuo o discontinuo; lungo il suo perimetro o al suo interno nonché con ombrelloni posti esclusivamente all'interno.

**3)** Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:

- a)** struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profilati metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'interno; la struttura portante dovrà essere ancorata la suolo, e/o alle pareti degli

edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente;

**b)** tamponamento perimetrico esterno: per i chioschi dovrà essere realizzato con pannelli opachi e/o trasparenti in armonia con i profilati e con il contesto urbano; per i dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'interno;

**c)** copertura: sarà realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata, del tipo ignifugo, di colore naturale da campiorarsi, pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi. L'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi, con riguardo a tipologie esistenti in loco, e dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque, nonché la loro canalizzazione e deflusso.

**4)** Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture di cui al presente articolo, sarà rilasciato tenuto conto dei seguenti criteri direttivi ed elementi di valutazione per effetto dei quali il chiosco e il dehors :

**a)** Deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;

**b)** Non deve costituire intralcio al pubblico transito, sia pedonale che veicolare, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione;

**c)** Deve essere progettato da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi simili contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura degli elaborati tecnici a corredo della richiesta di autorizzazione.

**5)** L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi e di dehors, è tuttavia condizionato al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea del suolo pubblico, nonché del preventivo nulla osta dall'Ente competente in base alla classificazione delle strade.

## **Articolo 68 – Insegne e targhe (Soggette ad autorizzazione edilizia)**

**1)** Insegne e targhe, se installate nella loro interezza sulle facciate degli edifici, non possono superare una sporgenza di 15 cm.

**2)** Potranno essere posizionate lungo tutta la lunghezza dell'accesso e/o vetrina sottostante.

**3)** E' vietata l'installazione di insegne luminose a carattere lampeggiante e/o intermittente.

**4)** Dovranno essere realizzate con materiali che si adattano al contesto dell'ambiente circostante.

**5)** Oltre 2,50 metri di altezza sono ammesse insegne a bandiera o comunque sostenute, solo in corrispondenza dei marciapiedi e rientranti di almeno 50 cm. dal filo esterno degli stessi e comunque con un massimo di sporgenza di mt. 1,50;

**6)** Oltre i cinque metri di altezza le insegne di cui al punto 5) del presente articolo sono ammesse, anche in assenza di marciapiede, fino alla concorrenza massima di sporgenza di

mt. 1,50;

**7)** Dovranno comunque essere sempre osservate le prescrizioni contenute nel Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

### **Articolo 69 – Ringhiere e recinzioni**

**1)** Le ringhiere e le recinzioni prospettanti su spazi pubblici, devono essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori.

**2)** L'altezza massima consentita, è di metri 2,00 comprensivo di eventuale cordolatura che dovrà essere in pietra a vista o intonaco tinteggiato di altezza non inferiore a cm. 50 e non superiore a cm. 80. L'uso dei materiali da impiegarsi dovrà essere comunque insindacabilmente autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale.

### **Articolo 70 – Distanze dai confini**

**1)** Le distanze dai confini dei lotti, dalle strade e dai fabbricati, sono definite delle Norme di Attuazione per ciascuna zona territoriale.

**2)** La distanza minima dai confini potrà essere diminuita qualora sia stipulato tra i confinanti una convenzione, debitamente trascritta all'Ufficio della Conservatoria dei registri immobiliari, determinante una servitù di inedificabilità del terreno vicino, in modo d'aver la garanzia che tra i fabbricati sia rispettato il distacco minimo prescritto dal presente regolamento e semprechè venga rispettato il disposto di cui all'articolo 22 -- punto III (distanze dai confini).

### **Articolo 71 – Recinzione di lotti**

**1)** Le recinzioni tra le proprietà e gli spazi pubblici oltre ad essere conformi al carattere ed al decoro del sito, dovranno sempre lasciare libera la visuale all'interno della proprietà privata.

**2)** L'altezza della recinzione non potrà superare i m. 2,00. Essa potrà essere costituita da zoccolo in muratura alto massimo cm. 80, preferibilmente in materiale a paramento visto, e da una cancellata non più alta di m. 1,50.

**3)** I cortili condominiali e tra condomini, possono essere adottate solo recinzioni a siepe di piante sempreverdi di altezza pari a cm. 1,50. In ogni caso le recinzioni non devono essere completamente chiuse, ma devono prevedere una adeguata apertura, al fine di consentire il libero accesso a qualunque mezzo.

**4)** Angoli e spazi rientranti in fregio a suolo pubblico devono essere decorosamente sistemati o recintati.

### **Articolo 72 - Vegetazione**

E' fatto obbligo ai proprietari di conservare idonea vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio. Quando per l'esecuzione di opere edilizie sarà necessario abbattere alberi di medio ed alto fusto, si dovrà provvedere nella restante area, alla messa a dimora di altrettanti alberi di medio/alto fusto.

### **Articolo 73 – Scale comuni**

**1)** E' vietata la costruzione di scale buie. Esse dovranno essere illuminate con finestre aperte sull'esterno. E' tollerata l'illuminazione con lucernai per le scale che disimpegnano

due piani compreso il piano terra.

- 2) La larghezza minima delle rampe non potrà essere inferiore a m. 1,10.
- 3) I pianerottoli non potranno avere larghezza inferiore a ml. 1,30.

#### **Articolo 74 - Sanzioni**

- 1) Per le contravvenzioni alle norme del presente Regolamento si applicano le sanzioni previste alla legislazione vigente.

## **TITOLO VIII**

### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

#### **Articolo 75 – Serbatoi di carburante ed oli combustibili (DIA / Autorizzazione Edilizia)**

- 1) L'installazione di serbatoi di carburanti e di oli combustibili, interrati e non, oltre ad essere soggetta a preventivo nulla osta da parte del Comando dei Vigili del Fuoco, deve avvenire in modo da evitare qualsiasi inquinamento del suolo e del sottosuolo.
- 2) Detti serbatoi, se interrati, debbono essere inseriti in vasche di contenimento a perfetta tenuta.
- 3) I serbatoi, ubicati sopra suolo debbono essere dotati di sottostante vasca di contenimento a perfetta tenuta, dimensionata in modo da poter contenere tutto il carburante o olio combustibile del serbatoio in caso di accidentale fuoriuscita.
- 4) L'installazione del serbatoio, fuori terra o entro terra che esso sia, dovrà essere effettuata a norma di quanto indicato nella normativa vigente, e nello specifico il Decreto Ministeriale del 31/03/84, contenente l'approvazione della regola tecnica di prevenzione incendi per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di GPL. in serbatoi fissi di capacità non superiore a 5 mc, mentre per la progettazione, la costruzione, l'installazione e l'esercizio dei depositi di GPL. in serbatoi fissi di capacità superiore a 5 mc e/o in recipienti mobili di capacità comprensiva superiore a 5.000 Kg., dovranno essere ottemperate le norme contemplate dal DM. 13/10/94 e successive modifiche ed integrazioni.

#### **Articolo 76 – Locali ospitanti centrali termiche (DIA / Concessione edilizia)**

- 1) I locali delle caldaie e degli impianti in genere funzionanti a gas di qualsiasi natura, debbono presentare i requisiti imposti per legge e indicati nella Circolare n.68 del 1969.
- 2) Dovranno essere rispettate tutte le norme di prevenzione incendi; gli interventi di modificazione e/o le nuove realizzazione di centrali termiche, sono soggette al preventivo nulla osta da parte del competente ufficio dei Vigili del Fuoco.

#### **Articolo 77 – Bombole di gas di petrolio liquefatto**

- 1) Negli edifici residenziali di nuova costruzione, in località non servita da pubblica metanizzazione, devono essere previste, all'esterno degli stessi, alloggiamenti per le bombole di gas liquefatto per usi domestici.

**2)** Negli appartamenti ubicati in condomini già esistenti, in località non servita da pubblica metanizzazione, sono previsti, alloggiamenti destinati ad accogliere bombole di gas da massimo 25 Kg., posti su balconi o terrazzi, adeguatamente inseriti nel contesto estetico della facciata stessa. Per gli altri casi si rinvia alla norma UNI 7131/99.

**3)** Gli scaldabagni a gas non devono essere installati nei locali docce e bagni. E' ammessa l'eccezione per locali di almeno mq. 20 muniti di finestra verso l'aria libera, se costantemente aerati sottoporta attraverso una superficie di almeno 200 cmq. senza possibilità di manomissione, oppure se gli apparecchi installati sono del tipo stagno a tiraggio equilibrato.

### **Articolo 78 – Canne fumarie (DIA / Autorizzazione Edilizia)**

**1)** Le canne fumarie dovranno essere realizzate in considerazione delle norme UNI che entrane nel merito di tutte le caratteristiche tecniche dei materiali e di quant'altro occorra per effettuare il calcolo (tabellare o meno) dell'uscita dei fumi.

**2)** Negli edifici di civile abitazione, le canne fumarie debbono essere di massima inserite nei muri perimetrali e comunque dovranno essere adottati adeguati sistemi di isolamento verso l'esterno, onde evitare il fenomeno di condensa del vapore d'acqua.

**3)** Nel caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni dell'impianto e/o degli impianti esistenti, in condomini provvisti di più canne fumarie, le stesse dovranno terminare in comignoli raggruppati o comunque studiati nella migliore condizione estetica ed architettonica.

**4)** Dovrà essere mantenuto il rispetto di quanto indicato nell'articolo 5, comma 9, del DPR. 26/08/93 n. 412, e successive modificazioni.

**5)** Sarà cura dell'Ufficio richiedere eventuale accertamento da parte degli organi addetti al controllo degli impianti, per quanto di loro competenza, nel rispetto della normativa vigente, e successivo adeguamento alle stesse, qualora impianti realizzati antecedentemente all'emanazione di specifiche norme in materia, recano effettivo disagio a cose o persone.

### **Articolo 79 – Impianti di antenne radiotelevisive e similari (DIA / Autorizzazione Edilizia)**

**1)** Per gli impianti di edifici di nuova costruzione devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.

**2)** Per antenne poste sui tetti degli edifici, le piazzole porta antenne dovranno avere le seguenti caratteristiche :

**a)** non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;

**b)** avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella delle linee di colmo del tetto;

**3)** Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici, interessanti anche l'intera copertura, devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.

**4)** L'installazione, nonché gli interventi edilizi soggetti a modifica e/o ampliamento di impianti di antenne per telefonia mobile (GSM, ecc.), sono invece soggetti a rilascio di autorizzazione, previo parere della Commissione Edilizia.

**5)** Ai sensi della normativa nazionale e regionale vigente in materia di controllo di tale



attività, sarà cura del Comune fare eseguire i relativi scadenziari controlli e richiederne gli eventuali adeguamenti a limiti di emissioni di campo e prescrizioni varie imposte dalla Legge.

### **Articolo 80 – Impianti centralizzati od individuali di riscaldamento o climatizzazione invernale degli ambienti (DIA / Autorizzazione Edilizia)**

**1)** Tutti i locali destinati ad abitazione o assimilati debbono essere dotati di un sistema per il riscaldamento, rispondente, oltre che alle norme per la sicurezza degli impianti, a quelle contro l'inquinamento atmosferico, a quelle per la sicurezza e la salubrità dell'ambiente e a quelle per il contenimento del consumo energetico.

**2)** La temperatura di progetto dell'aria deve essere compresa tra i diciotto e i venti gradi centigradi e deve corrispondere a tali valori in tutti gli ambienti e nei servizi, esclusi i ripostigli.

**3)** Per l'esecuzione degli impianti in edifici nuovi o in edifici esistenti privi di detti impianti, devono essere osservate le prescrizioni contenute nella normativa vigente in materia; in particolare, prima della esecuzione dei rispettivi lavori, deve essere depositata la documentazione prescritta in base alla Legge del 9/01/91 n. 10 e del suo regolamento di attuazione DPR. del 26/08/93 n. 412, e successive modificazioni.

**4)** L'esecuzione di impianti di riscaldamento in edifici o unità immobiliari indipendenti soggetti all'applicazione delle norma sopra indicate, deve essere preventivamente autorizzata dall'Autorità competente (Comando Provinciale Vigili Del Fuoco).

**5)** E' vietato realizzare impianti di condizionamento della temperatura ambientale mediante circolazione di acqua prelevata dal sottosuolo (anche se rimessa in falda freatica) se non preventivamente autorizzati dal competente Ufficio Tecnico Comunale.

### **Articolo 81 – Impianti ed apparecchiature elettriche per luce e forza motrice (DIA / Autorizzazione Edilizia)**

**1)** La Legge 1/3/68 n. 186, e successive modifiche ed integrazioni, dispone le modalità di esecuzione degli impianti e delle apparecchiature elettriche. In particolare, gli impianti elettrici luce e forza motrice di qualsiasi edificio a qualsiasi uso destinato, devono essere dotati di quanto indicato nella Legge.

**2)** Tutti gli impianti contemplati all'interno della Legge del 6/03/1990 n. 46, dovranno essere realizzati o modificati o subire manutenzione straordinaria, in ottemperanza alle prescrizioni indicate nella predetta legge e nel suo regolamento di attuazione DPR del 6/12/91 n. 447.

**3)** Al termine degli interventi, come previsto dall'articolo 9 L. 46/90, dovrà essere fatto pervenire all'Ufficio Tecnico Comunale, idonea dichiarazione di conformità dell'impianto da parte un tecnico abilitato avente i requisiti ai sensi degli artt. 2 e 3 L. 46/90.

### **Articolo 82 – Risorse idriche**

**1)** Allo scopo di favorire il risparmio delle risorse idriche comunali, si potranno costruire serbatoi interrati per la raccolta delle acque piovane, da usare per esclusivo scopo irriguo, provenienti dai tetti delle abitazioni.

2) Tale intervento edilizio è soggetto a semplice Denuncia di Inizio Attività ex legge nr. 662/1996.

## **TITOLO IX**

### **DISPOSIZIONI FINALI**

#### **Articolo 83 – Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'articolo 64 della L.R. n. 36 del 4/9/97.

#### **Articolo 84 – Rinnovo della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia decade nel termine di 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento, ove essa risulti diversamente strutturata, con il conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini stabiliti dal decreto legge 293/1994 come convertito in legge del 15 luglio 1994 n. 444.

#### **Articolo 85 – Norme abrogate**

A decorrere dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.