

**REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI OSPEDALETTI (IM)**

**INDICE**

	Pag.
<b><i>TITOLO I - LA COMMISSIONE EDILIZIA</i></b>	9
ARTICOLO 1 - Composizione	9
ARTICOLO 2 – Funzionamento	9
ARTICOLO 3 - Competenze	9
ARTICOLO 4 - Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata	9
ARTICOLO 5 - Competenze della Commissione Edilizia Integrata	10
<b><i>TITOLO II - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</i></b>	10
ARTICOLO 6 - Principi generali e definizione dei tipi di intervento	10
ARTICOLO 7 - Mutamento della destinazione d'uso senza opere	11
ARTICOLO 8 - Manutenzione ordinaria	11
ARTICOLO 9 - Manutenzione straordinaria	13
ARTICOLO 10 - Restauro	13
ARTICOLO 11 - Risanamento conservativo	14
ARTICOLO 12 - Ristrutturazione edilizia	15
ARTICOLO 13 - Ristrutturazione urbanistica	15
ARTICOLO 14 - Scavi e interventi di demolizione	16
ARTICOLO 15 - Sostituzione edilizia	16

ARTICOLO 16 - Nuova costruzione	16
ARTICOLO 17 - Interventi non ultimati	17
<b><i>TITOLO III - NORME GENERALI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI</i></b>	17
ARTICOLO 18 - Prescrizioni di carattere generale	17
ARTICOLO 19 - Monumenti e rinvenimenti archeologici	18
<b><i>TITOLO IV - NORME E MODALITA' OPERATIVE RELATIVE A INTERVENTI SPECIFICI</i></b>	18
ARTICOLO 20 - Disposizioni generali	18
ARTICOLO 21 - Coperture a falde	18
ARTICOLO 22 - Coperture a terrazzo	20
ARTICOLO 23 - Canne fumarie	20
ARTICOLO 24 - Antenne radiotelevisive convenzionali	20
ARTICOLO 25 - Antenne radiotelevisive satellitari	21
ARTICOLO 26 - Balconi	22
ARTICOLO 27 - Facciate	23
ARTICOLO 28 - Serramenti esterni	25
ARTICOLO 29 - Aggetti e sporgenze	26
ARTICOLO 30 - Scale rampe esterne, gradini di accesso alle abitazioni e soglie	27
ARTICOLO 31 - Pensiline	27
ARTICOLO 32 - Tettoie	27
ARTICOLO 33 - Portici e porticati	28
ARTICOLO 34 - Loggiati	29
ARTICOLO 35 - Baracche di cantiere	29
ARTICOLO 36 - Verande	29

ARTICOLO 37 - Chioschi e dehors	31
ARTICOLO 38 - Bacheche	33
ARTICOLO 39 - Targhe e insegne commerciali	33
ARTICOLO 40 - Impianti pubblicitari	35
ARTICOLO 41 - Tende solari, pergolati, gazebo	36
ARTICOLO 42 - Decoro delle costruzioni e arredo urbano	37
ARTICOLO 43 - Ringhiere e recinzioni	39
<b>TITOLO V - NORME RELATIVE ALL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO DIMENSIONALE ED IGIENICO- ECOLOGICO</b>	40
ARTICOLO 44 - Campo di applicazione	40
ARTICOLO 45- Locali di abitazione e locali accessori: disposizioni generali	40
ARTICOLO 46 - Altezza interna utile dei locali	41
ARTICOLO 47 - Superficie dei locali	42
ARTICOLO 48 - Cucine, cucinini e posti di cottura	42
ARTICOLO 49 - Locali igienici	44
ARTICOLO 50 - Locali di soggiorno	45
ARTICOLO 51 - Stanze da letto	45
ARTICOLO 52 - Locali abitabili con copertura a falde inclinate	46
ARTICOLO 53 - Soppalchi	46
ARTICOLO 54 - Controsoffitti	46
ARTICOLO 55 - Vani scala	47
ARTICOLO 56 - Atrii di ingresso, corridoi e passaggi di uso comune	47
ARTICOLO 57 - Cortili chiusi e aperti	48
ARTICOLO 58 - Chiostrine e pozzi di luce	48
ARTICOLO 59 - Cantine, magazzini e depositi	49



<b><i>ALL'INSERIMENTO CONTESTO</i></b>	<b><i>DELL'EDIFICIO</i></b>	<b><i>NEL</i></b>	<b><i>63</i></b>
ARTICOLO 80 - Servitù di pubblico servizio			63
ARTICOLO 81 Decoro e sicurezza degli spazi e depositi all'aperto -			64
ARTICOLO 82 - Spazi per parcheggio			64
ARTICOLO 83 - Accesso dei veicoli allo spazio di pertinenza delle costruzioni e passi carrabili			66
ARTICOLO 84 - Apertura di strade private			67
ARTICOLO 85 - Salvaguardia e formazione del verde			67
ARTICOLO 86 - Inserimento ambientale delle costruzioni e sistemazione delle aree esterne degli edifici			68
ARTICOLO 87 - Passaggi pedonali e marciapiedi			70
ARTICOLO 88 - Opere di arredo urbano			70
ARTICOLO 89 - Servizi igienici pubblici automatici			71
ARTICOLO 90 - Punti telefonici pubblici			72
ARTICOLO 91 - Barriere architettoniche -			72
<b><i>TITOLO VIII - MODALITA' ATTUATIVE E TITOLI ABILITATIVI</i></b>			<b><i>72</i></b>
ARTICOLO 92 - Considerazioni di carattere generale			72
ARTICOLO 93 - Elaborati da allegare alla domanda di permesso di costruire			73
ARTICOLO 94 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire			78
ARTICOLO 95 - Adempimenti funzionali al Rilascio del permesso di costruire			78
ARTICOLO 96 - Validità e decadenza del permesso di costruire			80
ARTICOLO 97 - Opere soggette a Denuncia Di Attività			80
ARTICOLO 98 - Varianti i titoli abilitativi			82
ARTICOLO 99 - Opere urgenti			82
ARTICOLO 100 - Voltura del titolo abilitativo			83

ARTICOLO 101 - Rinnovo del titolo abilitativo	83
ARTICOLO 102 - Permesso in sanatoria	83
ARTICOLO 103 - Studio organico d'insieme	84
<b>TITOLO IX - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI</b>	86
ARTICOLO 104 - Adempimenti preliminari	86
ARTICOLO 105 - Punti fissi	88
ARTICOLO 106 - Inizio dei lavori	88
ARTICOLO 107 - Recinzione provvisoria	89
ARTICOLO 108 - Strutture provvisionali e sicurezza del cantiere	89
ARTICOLO 109 - Cartello indicatore, disciplina del cantiere e conduzione dei lavori	90
ARTICOLO 110 - Occupazione temporanea di suolo pubblico	92
ARTICOLO 111 - Tutela delle cose di interesse artistico e storico	92
ARTICOLO 112 - Ultimazione dei lavori	93
ARTICOLO 113 - Visita finale	94
ARTICOLO 114 - Agibilità	94
ARTICOLO 115 - Vigilanza sulle costruzioni	95
<b>TITOLO X - DEFINIZIONI</b>	95
ARTICOLO 116 - Campo di applicazione	95
ARTICOLO 117 - Superficie territoriale	95
ARTICOLO 118 - Superficie fondiaria	95
ARTICOLO 119 - Indice di fabbricabilità territoriale	96
ARTICOLO 120 - Indice di fabbricabilità fondiario	96
ARTICOLO 121 - Indice di copertura	96

ARTICOLO 122 - Superficie coperta	96
ARTICOLO 123 - Superficie asservita	97
ARTICOLO 124 - Lotto edificabile	97
ARTICOLO 125 - Peso insediativo	97
ARTICOLO 126 - Sedime di un fabbricato	98
ARTICOLO 127 - Piano di spiccato di un fabbricato	98
ARTICOLO 128 - Quota di riferimento di un fabbricato	98
ARTICOLO 129 - Altezza di un fabbricato	98
ARTICOLO 130 - Corpo di fabbrica	98
ARTICOLO 131 - Volume di un fabbricato	99
ARTICOLO 132 - Superficie lorda di pavimento	99
ARTICOLO 133 - Superficie utile o agibile di una unità immobiliare	100
ARTICOLO 134 - Altezza di interpiano	100
ARTICOLO 135 - Volume virtuale	100
ARTICOLO 136 - Pertinenze di un fabbricato	101
ARTICOLO 137 - Misurazione delle distanze	102
ARTICOLO 138 - Sagoma di una costruzione	102
ARTICOLO 139 - Prospetti di una costruzione	102
ARTICOLO 140 - Finitura al rustico	103
ARTICOLO 141 - Locali interrati e interramento	103
ARTICOLO 142 - Locali tecnici	103
ARTICOLO 143 - Estradosso	104
ARTICOLO 144 - Intradosso	104
ARTICOLO 145 - Caratteri formali di un edificio	104
ARTICOLO 146 - Superficie netta di vendita	104

ARTICOLO 147 - Manufatto esistente	105
ARTICOLO 148 - Destinazioni d'uso	105
ARTICOLO 149 - Centro abitato	106
ARTICOLO 150 - Edifici pubblici	106
ARTICOLO 151 - Edifici di carattere pubblico	106
ARTICOLO 152 - Edifici di interesse pubblico	106
<b><i>TITOLO XI - DISPOSIZIONI VARIE</i></b>	107
ARTICOLO 153 - <del>Impianti pubblicitari</del> <u>Soppresso</u>	107
ARTICOLO 154 - Numeri civici degli edifici	107
ARTICOLO 155 - Apposizione di indicatori e altri apparecchi	107
ARTICOLO 156 - Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni. Decoro degli degli immobili e degli spazi	107
ARTICOLO 157 - Pubblica incolumità ed opere urgenti	108
ARTICOLO 158 - Serre	108
<b><i>TITOLO XII - Disposizioni finali</i></b>	109
ARTICOLO 159 - Rinnovo della Commissione Edilizia	109
ARTICOLO 160 - Inosservanza delle Norme del Regolamento Edilizio	109
ARTICOLO 161 - Abrogazione di norme	110
ARTICOLO 162 - Entrata in vigore	110

## **TITOLO I - LA COMMISSIONE EDILIZIA**

### ARTICOLO 1 – COMPOSIZIONE

*(articolo soppresso con D.C.C. n. 17/2015 del 17.05.2015)*

### ARTICOLO 2 – FUNZIONAMENTO

*(articolo soppresso con D.C.C. n. 17/2015 del 17.05.2015)*

### ARTICOLO 3 – COMPETENZE

*(articolo soppresso con D.C.C. n. 17/2015 del 17.05.2015)*

### **ARTICOLO 3 bis – SOPPRESSIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

*(articolo aggiunto con D.C.C. n. 17/2015 del 17.05.2015)*

E' soppressa la commissione edilizia. Le relative funzioni sono svolte dal responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata e, ove costituito, dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia.

### ARTICOLO 4 - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

(Soppresso con l'entrata in vigore della commissione paesaggio)

### ARTICOLO 4 bis - COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

1. A sensi della legge regionale n°22 del 05.06.2009 all'oggetto "Attuazione degli articoli 159, comma 1, 148 e 146, comma 6, del Decreto Legislativo 22.01.2004 n°42 (codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modifiche ed integrazioni, è istituita la commissione del paesaggio.
2. La commissione sostituisce la commissione edilizia integrata con decorrenza dalla nomina dei suoi componenti da parte del Comune con atto della Giunta;
3. la commissione sarà composta da n°3 o 5 professionisti (architetti, ingegneri, dott. agronomi o dott. forestali) - secondo la scelta che verrà effettuata dalla Giunta Comunale – scelti tra quelli iscritti nell'elenco regionale degli esperti in bellezze naturali, o tra soggetti dotati di documentata, qualificata professionalità o specializzazione nella materia del paesaggio,
4. Assiste, con funzioni di segretario dell'adunanza, il responsabile del servizio ambiente
5. Al momento dell'insediamento della commissione verrà nominato tra i componenti il Presidente ed il V.Presidente

6. Il voto del presidente, in caso di parità, vale doppio
7. Alle sedute delle commissioni è invitato ad assistere, senza diritto di voto, l'assessore competente

#### ARTICOLO 5 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA o DELLA COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

- 1) La Commissione Edilizia Integrata o la Commissione del Paesaggio esprime obbligatoriamente il proprio parere su :
  - a) progetti di opere, pubbliche o private per cui sia necessario a norma della Legge Regionale 21 agosto 1991 n. 20 il rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale di cui al D.Lgs. n. 42/2004, nonché su questioni urbanistiche, edilizie ed estetiche che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004;
  - b) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'art.4 della Legge Regionale 8 luglio 1987 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni e progetti urbanistici operativi (PUO) a norma della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.i. ;
  - c) pratiche di condono edilizio relative ad immobili in zone vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, come da articolo 32 della Legge n° 47 del 1985 e s. m. ed integrazioni e da art.2 della L.R. 29 giugno 1988 n° 28.
  - d) progetti di opere pubbliche o di opere che riguardino casi particolari o 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 dell'Ufficio Tecnico Comunale
- 2) La Commissione Edilizia Integrata può altresì essere sentita – analogamente a quanto previsto per la Commissione Edilizia all'art.3 comma 2 – in merito allo Strumento Urbanistico Generale prima che lo stesso venga adottato dal Consiglio comunale, ad ogni questione urbanistica o edilizia, anche in zone non vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, nonché a particolari questioni di abusivismo edilizio o di condono edilizio.
- 3) Si applicano anche alla Commissione Edilizia integrata le modalità di funzionamento di cui al precedente art.3 comma 3) e 4).

#### **TITOLO II - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

#### ARTICOLO 6 - PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

- 1) Sono considerati interventi, ai fini del presente Regolamento, tutte le nuove costruzioni, nonché le trasformazioni del patrimonio edilizio esistente e dell'ambiente urbano e territoriale che implicino o meno l'adozione di uno strumento urbanistico e/o il rilascio di titolo abilitativo, secondo quanto previsto dal DPR 380/2001 e s.m.i., quali:
  - a) mutamento di destinazione d'uso senza opere;
  - b) manutenzione ordinaria;
  - c) manutenzione straordinaria;
  - d) restauro

- e) risanamento conservativo;
- f) ristrutturazione edilizia;
- g) ristrutturazione urbanistica;
- h) nuova costruzione;
- i) demolizioni.

#### ARTICOLO 7 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

- 1) Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzione secondo quanto definito **dalla L.R. 25/1995**.
- 2) Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente o in subordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

#### ARTICOLO 8 - MANUTENZIONE ORDINARIA

- 1) Si qualificano di manutenzione ordinaria gli interventi di cui all'art.3 comma 1) lett. a) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici deteriorate per effetto del tempo o dell'uso e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché tali opere non comportino alterazioni all'aspetto esterno dei fabbricati e delle sue pertinenze.
- 2) Sono in particolare da ricondurre a questa categoria gli interventi sotto indicati:
  - Interventi di manutenzione ordinaria all'interno degli edifici
    - a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
    - b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
    - c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
    - d) riparazione o sostituzione parziale di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura dei gas;
    - e) riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
    - f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
    - g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
    - h) risanamento e/o costruzione di vespai;
    - i) rifacimento o riparazione della fognatura all'interno dell'unità immobiliare, fino al limite di proprietà del fabbricato.
  - Interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:
    - a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra;

- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate anche con tinte diverse da quelle originarie, con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle tinte esistenti.
  - c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
  - d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture- esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine ecc.), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
  - e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
  - f) riparazione e/o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura dei tetti;
  - g) riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumate e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
  - h) riparazione e/o sostituzione degli infissi;
  - i) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
  - j) installazione di tende da sole, insegne o elementi di arredo urbano non comportanti lavori edilizi;
  - k) installazione di recinzione nel terreno funzionali all'esercizio dell'attività agricola e non comportanti l'esecuzione di opere edilizie;
  - l) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
  - m) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
  - n) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro le murature perimetrali e con ripristino dell'uniformità dei fronti dell'edificio.
- 3) Gli interventi relativi ai punti a), b), c), d), h), j) dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico
- 4) Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ex D.Lgs. n.490/1999 Titolo 1, le relative soluzioni andranno concordate con la competente Soprintendenza.
- 5) Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche complessive, siano interne al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sul loro aspetto:
- riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili;
  - realizzazione di costruzioni poste sopra o sotto il livello di campagna, senza presenza di persone e manodopera atte a proteggere apparecchiatura ed impianti;
  - realizzazione di passerelle in metallo o conglomerato armato per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni;

- realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiatura all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti.

## ARTICOLO 9 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si qualificano opere di manutenzione straordinaria gli interventi di cui all'art.3 comma 1) lett. b) del DPR n. 380/2001 e s.m.i. necessari per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che dette modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino cambiamento delle destinazioni d'uso.
2. Sono, in particolare, da ricondurre a questa categoria:
  - a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
  - b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale, e/o la demolizione di manufatti e costruzioni;
  - c) il rifacimento totale della copertura con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte esistenti;
  - d) rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, o comunque interessante più del 50% dell'intero edificio;
  - e) l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) e di impianti volti al superamento delle barriere architettoniche e dei risparmio energetico quando richiedano la creazione di "volumi tecnici" esterni;
  - f) installazione di recinzioni con opere murarie.
- 3) Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici –utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale;
  - b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento.

## ARTICOLO 10 - RESTAURO

- 1) Si qualificano opere di restauro gli interventi di cui all'art.3 comma 1) lett. c) del DPR 380/2001 e s.m.i., riguardanti edifici che hanno assunto rilevante importanza

nel contesto territoriale per specifici caratteri storici, architettonici o artistici. Detti interventi consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche.

2. Gli interventi di restauro riguardano di norma l'intero organismo edilizio; possono peraltro interessare singole unità immobiliari a condizione che il relativo progetto garantisca la salvaguardia degli elementi tipologici formali e strutturali dell'edificio.
  3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
  4. Sono, in particolare, riconducibili a questa categoria:
    - a) il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il ripristino delle parti alterate, e cioè:
      - dei fronti esterni ed interni;
      - degli ambienti interni
      - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite
      - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
      - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
      - il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
        - murature portanti sia interne che esterne
        - solai e volte;
        - scale;
        - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
    - b) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
    - c) l'insediamento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.
- 4) Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'art 34 del D.L. 29.10.1999 n. 490.

## ARTICOLO 11 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Si qualificano opere di risanamento conservativo gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo medesimo, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'insediamento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempre che vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico e le parti decorative anche interne dell'edificio; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari nonché la realizzazione di locali per impianti tecnologici. Tali volumi devono essere realizzati all'interno dell'edificio

ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

## ARTICOLO 12 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutta o in parte diverso dal precedente, in quanto comportino la trasformazione delle caratteristiche architettonico-compositive dell'edificio preesistente, intese nei termini indicati al successivo art.145.
2. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
3. Sono in particolare da ricomprendere nell'ambito della ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
  - a) un aumento della superficie lorda esistente e/o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
  - b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
  - c) mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
    - senza aumento del carico urbanistico ai fini del contributo di costruzione, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche architettonico-compositive dell'organismo preesistente di cui al successivo sopra richiamato art.145;
    - con aumento del carico urbanistico, ai fini del contributo di costruzione, anche non comportanti alterazioni delle sopra richiamate caratteristiche architettonico-compositive dell'organismo preesistente;
  - d) trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali abitabili o ad essi assimilati.
4. Sono altresì da ricomprendere nell'ambito della ristrutturazione edilizia:
  - a) la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime nel rispetto della sagoma, dei volumi originali e delle caratteristiche architettonico-compositive dell'organismo preesistente di cui al sopraddetto art.145 fatte salve le innovazioni strettamente necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
  - b) gli ampliamenti una tantum diversi da quelli di nuova costruzione di cui al successivo Art. 14 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

## ARTICOLO 13 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Si qualificano opere di ristrutturazione urbanistica gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## ARTICOLO 14 - SCAVI E INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

- 1) Sono gli interventi rivolti a rimuovere e ad asportare il terreno ovvero, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.
- 2) Nell'esecuzione di detti interventi deve essere garantito il rispetto delle condizioni di sicurezza per gli operatori nonché per le strutture edilizie e gli spazi adiacenti, pubblici o di terzi; L'esecuzione di scavi e di demolizioni è comunque subordinata al verificarsi delle seguenti circostanze:
  - a) Comunicazione ai competenti Uffici Tecnici comunali prima dell'inizio dei lavori, da parte del costruttore, di come avverrà lo smaltimento del terreno rimosso, dei detriti e dei materiali di risulta, a sensi del successivo art.106 comma 3;
  - b) Libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - c) Impegno a procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso prima di dare corso alla demolizione;
  - d) Impegno a procedere a sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - e) Impegno a proteggere e conservare, nei modi meglio visti, le essenze arboree che possano essere danneggiate dall'intervento;
  - f) Impegno a scollegare attacchi fognari, elettrici e utenze in genere.
- 3) La demolizione degli immobili, o di parte di essi, soggetti a tutela è comunque subordinata alla preventiva approvazione delle competenti autorità.
- 4) Gli interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, conseguenti agli interventi di demolizione di cui ai commi precedenti sono soggetti alle norme di attuazione del vigente PRG.
- 5) Negli interventi di scavo e demolizione devono essere privilegiate operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

## ARTICOLO 15 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Si qualifica come sostituzione edilizia l'intervento di demolizione e ricostruzione non riconducibile a quella fedele di cui all'art.12 comma 4.
2. Tale intervento è da considerare nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

## ARTICOLO 16 - NUOVE COSTRUZIONI

1. Si qualificano nuove costruzioni i seguenti interventi comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio:
  - a) i manufatti edilizi fuori terra od interrati da realizzarsi su aree libere fermo restando , per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al successivo art.136;
  - b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;
  - c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o attrezzature esistenti;
  - f) le infrastrutture per impianti di tele-radio comunicazione;
  - g) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come residenza o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee **intendendosi per tali anche quelle a cadenza stagionale o periodica**;
  - h) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e di durata non prefissata.

#### ARTICOLO 17 - INTERVENTI NON ULTIMATI

- 1) Ove l'opera oggetto di specifico titolo abilitativo non risulti ultimata nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della residua parte è classificato come l'intervento originario, salvo il caso in cui l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le opere risultino già finite al rustico, nel qual caso il successivo completamento viene assimilato, ai fini degli oneri, ad un intervento di ristrutturazione.

### ***TITOLO III – NORME GENERALI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI***

#### ARTICOLO 18 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 1) Gli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, devono essere inseriti nell'ambiente circostante nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) i materiali previsti sia strutturali che di finitura devono essere reperiti di norma tra quelli di tipo locale o di uso corrente;
  - b) il reimpiego degli elementi preesistenti, ove possibile, è preferibile alla loro sostituzione;
  - c) l'impiego di elementi decorativi negli edifici esistenti è consentito nel rispetto dei materiali, delle forme e dell'uso tradizionale;
  - d) nel caso di interventi successivi deve essere assicurato l'adeguamento ai materiali usati in precedenza;

- e) le fronti degli edifici prospettanti su vie e spazi pubblici, o comunque in rapporto visivo con questi, devono soddisfare le esigenze di decoro urbano, in termini di armonie di linee, volumi, materiali e colori;
- f) le aree libere attorno agli edifici devono parimenti essere progettate così da soddisfare le esigenze di decoro urbano in quanto componenti del paesaggio, ed essere gestite e mantenute con cura.

#### ARTICOLO 19 - MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

- 1) Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico, artistico o storico, il titolare della concessione o di altro titolo abilitativo, il direttore dei lavori oppure l'assuntore dei lavori sono tenuti a farne immediata denuncia al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma delle leggi vigenti sulla tutela del patrimonio storico e artistico.

#### ***TITOLO IV - NORME E MODALITA' OPERATIVE RELATIVE A INTERVENTI SPECIFICI***

#### ARTICOLO 20 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 1) **In assenza della disciplina paesistica di livello puntuale dello strumento urbanistico generale si applicano le disposizioni di cui al presente Titolo; lo strumento generale dovrà darsi carico di stabilire se e quali disposizioni contenute nel presente Titolo vengano abrogate dalla specifica disciplina paesistica di livello puntuale.**
- 2) **Le disposizioni del presente Titolo possono essere derogate solo** a fronte di documentate ed oggettive situazioni particolari, nel senso che possono essere abilitate soprattutto in riferimento alla sicurezza degli edifici soluzioni diverse da quelle previste dal presente Titolo IV previo motivato parere favorevole della Commissione Edilizia, ove necessario integrata ai sensi dell'art.4 del presente Regolamento.
- 3) Sono fatti salvi interventi o opere soggette a disciplina specifica (edilizia industriale, scolastica, ospedaliera, ecc.) per i quali si applica la legislazione di settore.

#### ARTICOLO 21 - COPERTURE A FALDE

- 1) Le coperture a falde degli edifici devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:
  - a) la pendenza non deve essere maggiore di 30 gradi sul piano orizzontale;
  - b) la sporgenza della gronda rispetto al filo di facciata non deve superare gli 0,5 metri per edifici fino a due piani fuori terra e gli 0,8 metri per edifici con tre o più piani fuori terra;

- c) la linea di gronda deve essere impostata non oltre 0,30 metri al di sopra dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale;
- d) non sono consentite emergenze, ad eccezione dei volumi tecnici di ascensore, camini, muretti d'attico, canne di ventilazione, antenne, parafulmini, purché realizzati con soluzione architettonica congruente;
- e) I materiali impiegati per la copertura dovranno essere omogenei in uno stesso edificio, ed in particolare potranno essere utilizzati:
  - i) tegole in laterizio tipo marsigliese;
  - ii) ardesia;
  - iii) coppi in laterizio;
  - iv) altro materiale previa verifica di congruenza con il contesto;
- f) nelle zone ove sono presenti diversi materiali di copertura, deve essere impiegato il tipo di materiale prevalente;
- g) è vietato l'uso di ondulux e lamiera ondulata;
- h) i canali di gronda ed i pluviali esterni devono essere realizzati di norma in rame e, comunque, in materiale analogo a quello degli edifici circostanti;
- i) nelle falde dei tetti degli edifici esistenti possono praticarsi tagli per ricavare abbaini e velux, con esclusione di terrazzi in falda, annessi a soffitte o volumi non abitabili, in ragione di un metro quadrato di superficie finestrata ogni 40 metri quadrati di superficie coperta dal tetto e nel rispetto delle caratteristiche strutturali ed estetiche dell'edificio e del contorno;
- j) negli edifici di nuova costruzione e nel recupero **dei sottotetti**, possono essere previsti velux e abbaini ad una o due falde inclinate, collegati ad eventuali terrazzi in falda, in misura non superiore ad un velux o abbaino ogni 15 mq, di superficie di pavimento, con superficie finestrata non superiore a 1 mq, con emergenza quanto più possibile contenuta rispetto alla falda sulla quale insistono, con linee di colmo che devono restare al di sotto della linea di colmo del tetto di almeno metri 0,50; nel caso di abbaini ad una sola falda la stessa non può avere lunghezza superiore a 2,00 m e dovrà terminare ad una quota non inferiore a m 1,00 dal colmo; la larghezza massima degli abbaini a filo esterno e di quella dei terrazzi in falda non deve superare 1,60 m e l'altezza dei parapetti di detti terrazzini non deve emergere per più di 40 cm dalla superficie della falda. Nel caso di soffitte o locali singoli non abitabili sono consentite aperture per l'illuminazione e l'aerazione in ragione di una sola apertura per locale, anche costituita da abbaino, con ampiezza massima finestrata di mq 0,50. Ai fini della quantificazione del volume urbanistico di previsti locali a tetto abitabili, il volume di eventuali abbaini non deve essere conteggiato, se gli stessi non eccedono, per gli aspetti dimensionali, i limiti di cui al presente comma.
- k) l'inserimento di velux o di abbaini, sia negli edifici esistenti che in quelli di nuova progettazione, deve rispettare gli allineamenti verticali delle bucaure dell'edificio e comunque armonizzarsi con le eventuali ripartizioni architettoniche della facciata;
- l)
- m) i cornicioni esistenti devono essere conservati mantenendo o ripristinando la sagoma originaria;
- n) i pannelli solari possono essere installati purché risultino possibilmente complanari alla falda del tetto su cui insistono, disposti in armonia con eventuali abbaini presenti nella falda e con le ripartizioni architettoniche della facciata dagli stessi sovrastata.

## ARTICOLO 22 - COPERTURE A TERRAZZO

- 1) Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con le coperture circostanti.
- 2) Al di sopra del piano del terrazzo non è consentita alcuna costruzione ad eccezione delle seguenti:
  - a) Parapetti, balaustre, ringhiere di altezza non superiore a 1,10 m sul piano del terrazzo, delle stesse caratteristiche delle esistenti o comunque con materiale e disegno conforme;
  - b) Camini e sfiatatoi dei servizi igienici;
  - c) Parafulmini, antenne e simili;
  - d) Lucernari;
  - e) Volumi per i serbatoi dell'acqua potabile, di accesso al terrazzo, locale macchine ascensori, scale di accesso ed eventuali altre sovrastrutture destinate a servizi speciali e progettati nel rispetto del contesto;
  - f) Strutture tipo stenditoi o di arredo quali fioriere, sedili, gazebo metallici, pergolati in metallo o in legno, tende, sempre che non costituiscano spazi chiusi su più di due lati e siano realizzati nel rispetto del contesto
- 3) Gli elementi di cui al comma precedente devono essere realizzati con particolare cura nel disegno e nei materiali impiegati, in ogni caso il relativo titolo abilitativo sarà rilasciato sulla base di appropriati disegni e di specifiche sui materiali stessi.
- 4) Nel caso di ripristino o completamento di cornicioni esistenti, devono essere ripresi i profili e le sagome originari; nel caso di completa sostituzione del cornicione esistente, i caratteri originari possono essere mutati ove lo stesso costituisca chiaro nocumento sotto il profilo architettonico e paesaggistico.
- 5) Le gronde esterne devono essere in materiale analogo alle circostanti;
- 6) I pannelli solari possono essere installati purché, anche per effetto del parapetto, risultino il meno possibile visibili dagli spazi pubblici.

## ARTICOLO 23 - CANNE FUMARIE

- 1) Le canne fumarie devono essere realizzate utilizzando materiale di qualità certificata in conformità al tipo di impianto e, se da inserirsi in edifici esistenti, su pareti perimetrali in diretto rapporto visivo con spazi pubblici, devono essere collocate armonicamente nel disegno complessivo delle pareti medesime, nonché rivestite con materiali che ne favoriscano l'inserimento
- 2) Le canne fumarie devono terminare ove possibile in comignoli raggruppati e studiati nella soluzione estetica e architettonica.

## ARTICOLO 24 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE CONVENZIONALI

- 1) Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari, ovvero laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, per la ricezione dei tradizionali programmi radiotelevisivi ci si avvale di antenne radiotelevisive convenzionali centralizzate; dette antenne centralizzate debbono essere installate in modo da risultare visibili nella misura minore possibile

dagli spazi pubblici: pertanto nelle coperture a tetto piano devono essere installate nella parte più interna dei terrazzi di copertura o utilizzando come schermo la presenza di manufatti su di essi esistenti, mentre nei tetti a falda devono essere installate all'interno del tetto, con opportuno ricorso ad adeguate apparecchiature di rinforzo del segnale captabile; qualora nelle coperture a falda, per particolarità costruttive ovvero per scarsa potenza del segnale captato, si rivelasse necessario ricorrere ad installazione esterna al sottotetto, l'antenna non potrà comunque essere installata nella falda relativa al prospetto principale del fabbricato, né potrà emergere oltre la quota della linea di colmo del tetto.

- 2) I criteri di installazione di cui al comma precedente possono essere adottati anche nei casi di manutenzione straordinaria o ordinaria di un edificio
- 3) E' vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
- 4) Quando non sia possibile soddisfare i requisiti di cui ai precedenti commi 1) e 2) dovranno valutarsi con il civico Ufficio Urbanistica ed edilizia privata le soluzioni più adeguate
- 5) Nelle costruzioni unifamiliari il posizionamento delle antenne segue le modalità di ai comma 1), 2) e 4).
- 6) Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, il civico Ufficio Tecnico può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse attribuendone i costi ai trasgressori.
- 7) Restano ferme le disposizioni di cui all'art.3, comma 13 della L. 31 luglio 1997 n. 249.

#### ARTICOLO 25 - ANTENNE RADIOTELEVISIVE SATELLITARI

- 1) Negli edifici di nuova costruzione composti da più unità immobiliari e laddove si proceda ad interventi globali di ristrutturazione di edifici composti da più unità immobiliari, gli impianti per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari devono avvalersi di antenne paraboliche collettive
- 2) Tutti gli immobili composti da più unità immobiliari che già possiedono un impianto centralizzato ovvero quelli che installino impianti centralizzati a tale scopo, devono avvalersi di adeguate canalizzazioni e di antenne paraboliche collettive per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.
- 3) L'installazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e della mitigazione dell'impatto visivo ed ambientale.
- 4) Sono vietate le installazioni di antenne paraboliche su balconi, terrazzi non di copertura, comignoli, giardini e cortili quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Nel caso di coperture a falda, le antenne devono essere collocate sul versante non visibile dalla pubblica via. Qualora questa soluzione fosse tecnicamente impraticabile, l'antenna parabolica andrà posizionata in falda ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano strada e comunque

rispettando il profilo del tetto, ossia senza che la stessa sporga oltre il colmo del tetto. Quando non sia possibile soddisfare tutti questi requisiti dovranno valutarsi con il civico Ufficio Urbanistica ed edilizia privata le soluzioni più adeguate.

- 5) È vietata, a meno di fondati motivi di interesse generale da parte di enti od organizzazioni pubblici, l'installazione di antenne paraboliche di grandi dimensioni collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche.
- 6) Le antenne paraboliche, in accordo con gli standard maggiormente diffusi sul territorio nazionale, devono avere di norma le seguenti dimensioni massime: 120 cm di diametro per impianto collettivo e 85 cm di diametro per impianto singolo. Esigenze particolari che dovessero richiedere maggiori dimensioni dell'antenna parabolica potranno essere valutate con il civico Ufficio Urbanistica ed edilizia privata.
- 7) Le antenne paraboliche devono essere verniciate in modo da armonizzarsi con il manto di copertura dell'edificio; nel caso in cui le antenne risultassero svettanti contro il cielo da punti panoramicamente interessanti dovranno essere verniciate in azzurro cinerino.
- 8) Sul disco dell'antenna parabolica è ammessa, con una dimensione non superiore ad un decimo della superficie complessiva dell'antenna, la presenza del logo del costruttore e/o dell'importatore della stessa, a garanzia dell'affidabilità del prodotto.
- 9) Le antenne paraboliche devono essere installate nel rispetto delle norme previste dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 a tutela della sicurezza degli impianti.
- 10) Nel caso di installazione di antenne non conformi alle presenti norme regolamentari, il civico Ufficio Urbanistica ed edilizia privata può intimarne l'adeguamento, procedendo, in caso di inerzia, alla rimozione delle stesse e attribuendone i costi ai proprietari.
- 11) Restano ferme le disposizioni di cui all'art.3, comma 13 della L. 31 luglio 1997 n. 249.

## ARTICOLO 26 – BALCONI

- 1) La realizzazione di balconi sugli edifici esistenti è consentita nelle sotto descritte situazioni:
  - a) se aggettanti su spazi pubblici o carrabili, solo nel caso che non siano realizzati ad una altezza inferiore a 4,50 m dal piano di calpestio del suolo sottostante e non abbiano una sporgenza superiore a quella media dei balconi eventualmente già presenti nella facciata interessata; qualora non siano già presenti altri balconi, tale sporgenza in ogni caso, non deve essere superiore a 1,40 m;
  - b) se aggettanti su spazi privati o non carrabili, solo nel caso che la loro sporgenza non ecceda 1,40 m e che l'altezza dal sottostante piano di calpestio non costituisca intralcio, danno o impedimento al transito o alla fruizione del sottostante spazio, e comunque non disti meno di 2,70 m dal detto piano di calpestio.
- 2) A dimostrazione della compatibilità con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, deve essere presentato un progetto che raffiguri l'intera facciata con evidenziato l'intervento.

- 3) I nuovi balconi siano eseguiti con lo stesso disegno e con gli stessi materiali usati per i balconi esistenti sulla facciata; qualora le caratteristiche formali e di materiale dei balconi già esistenti non fossero omogenee, le relative scelte saranno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale.
- 4) Non sono consentiti balconi in aggetto su strade pubbliche anche non carrabili qualora le stesse abbiano larghezza totale inferiore a 5,00 metri.

## ARTICOLO 27 – FACCIATE

- 1) Gli interventi relativi alle **facciate esistenti** dovranno conformarsi a quanto segue:
  - a) In ogni intervento edilizio sul patrimonio esistente deve essere concordata con l'Ufficio Tecnico la necessità di eliminazione o demolizione anche parziale di elementi o inserimenti contrastanti con i caratteri tipologici originari;
  - b) Sono vietate latrine sporgenti dal muro di perimetro;
  - c) Le linee elettriche, le cassette di derivazione, e le tubazioni in genere dovranno essere, ove possibile, incassati; le condotte di scarico se già esistenti, dovranno essere, se possibile, incassate ovvero organicamente inserite in un ridisegno della facciata che li ospita;
  - d) E' consentita la collocazione sulle facciate esistenti di pluviali e gronde di rame a sezione circolare, per la raccolta e lo scarico delle acque piovane;
  - e) E' consentita l'installazione di condotte esterne di camino su facciate esistenti solo se la facciata interessata non prospetta su spazi pubblici e se non ne sono compromessi i caratteri architettonici, anche intervenendo con opportuni rivestimenti;
  - f) Ogni variazione rispetto alla facciata originaria dovrà essere sottoposta ad un giudizio dell'Ufficio Tecnico sotto l'aspetto estetico; qualora l'edificio fosse vincolato ai sensi del **D.Lgs 42/2004**, dovrà essere autorizzata ai sensi delle relative leggi;
  - g) Nel caso di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione edilizia, gli interventi relativi all'intera facciata seguono quanto disposto al successivo art.42;
  - h) Per le **facciate intonacate** valgono in particolare i seguenti criteri :
    - i) In conformità a quanto previsto dal Piano del Colore, parte 4, Capitolato di Assegnazione delle Opere art.5, i restauri e i rifacimenti di intonaci, cornici, elementi decorativi e cornicioni devono essere improntati al ripristino massimo possibile del modello esistente e all'impiego di materiali e impasti con le caratteristiche fisico chimiche dei materiali preesistenti, onde evitare la formazione di non desiderabili fenomeni di discontinuità e di condensa dell'umidità.
    - ii) le tinteggiature di edifici esistenti dovranno recuperare le decorazioni ed eventuali disegni di tipo architettonico, se preesistente e documentabili già esistenti, e comunque dovranno essere in armonia con la tessitura, decorazioni e con i particolari architettonici dell'edificio, secondo e nei limiti di quanto previsto al successivo art.42;
    - iii) qualora non fosse possibile riferirsi a precedenti coloriture le facciate dovranno essere tinteggiate con colori uniformi o con eventuali ripartizioni in armonia con gli edifici circostanti, dietro presentazione di apposito progetto da sottoporsi alla competente Commissione Edilizia.

- iv) sono in generale vietati intonaci, rivestimenti e materiali in contrasto con gli originari e l'uso di prodotti tinteggianti e pitture che formino pellicole non traspiranti e di composti in grado di impedire l'evaporazione dell'umidità interna degli ambienti
  - v) se l'edificio, al piano di radicamento, è sprovvisto di adeguata impermeabilizzazione delle superfici, è consentita la posa in opera di lastre di pietra di altezza non superiore al metro
  - vi) la decorazione ex novo della facciata è consentita in applicazione di quanto previsto dal Piano del Colore, con le possibilità di deroga previste ai commi 3 e 4 del successivo art.42;
- i) Per le facciate in pietra a vista gli interventi di manutenzione, i ripristini e i rifacimenti dovranno essere eseguiti impiegando lo stesso tipo di materiale se ancora presente sul mercato, ovvero di altro materiale simile, di analogo effetto.
- 2) Gli interventi relativi alle **facciate nuove** devono armonizzarsi con il patrimonio edilizio esistente, in applicazione di quanto previsto dal Piano del Colore, ovvero su apposito progetto ispirato alla tradizione ligure (dalle architetture dipinte ai fregi, alle, riquadrature, alle modanature, alle cornici marcapiani, alle semplici campiture ecc.) o dettato da particolari esigenze di ambientazione a giudizio dell'Ufficio Tecnico Comunale, con presentazione di progetto opportunamente dettagliato da sottoporre alla competente Commissione Edilizia; è consentito, previa approvazione comunale, oltre all'uso di intonaco e successivo colore (compresi eventuali elementi decorativi), l'impiego di marmo, pietra od altro materiale di rivestimento, nonché l'uso di altri materiali da costruzione purché di natura tale da costituire sufficiente decoro a giudizio dell'Ufficio Tecnico. E' comunque vietato l'uso di prodotti tinteggianti o di composti in grado di impedire l'evaporazione dell'umidità interna dei locali.
  - 3) La colorazione delle facciate, sia nuove che esistenti, deve essere proposta dal proprietario sulla base di campionature. Gli Uffici comunali hanno la facoltà di approvarla chiedendo, se ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia Integrata.
  - 4) I campioni approvati devono essere mantenuti in opera sino all'ultimazione delle tinteggiature.
  - 5) In caso di inosservanza delle disposizioni impartite dal Comune, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinte, nonché eseguire i lavori d'ufficio, a spese degli interessati, in caso di inadempienza.
  - 6) Le pareti degli edifici devono di norma essere munite, alla base, di zoccolatura realizzata in pietra o altro materiale per una altezza dal suolo non inferiore a 20 cm e a 50 cm se su pubblica via.
  - 7) L'esecuzione di decorazioni o pitture figurative su muri di qualsiasi natura deve ottenere l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia Integrata.

## ARTICOLO 28 - SERRAMENTI ESTERNI

- 1) Nelle nuove costruzioni, in uno stesso edificio tutti i serramenti dovranno essere dello stesso tipo, materiale, finitura e colore ed in armonico rapporto con gli edifici circostanti.
- 2) Negli edifici esistenti, i serramenti esterni oggetto di operazioni di manutenzione ordinaria o straordinaria devono essere uniformati per tipo, materiale, finitura e colore a quelli prevalenti nello stesso edificio.
- 3) Le finestre e gli infissi di oscuramento dovranno osservare le seguenti disposizioni:
  - a) avere telaio in legno, acciaio o alluminio verniciati, PVC o altro materiale conforme all'edificio ed al contesto ove si inserisce;
  - b) per le zone normate dal Piano del Colore e in quelle definite centro di interesse storico dal vigente PRG, è vietato l'utilizzo di alluminio anodizzato, sia per le finestre che per gli infissi di oscuramento, mentre è consentito l'impiego di alluminio e acciaio verniciati in deroga al Piano del Colore medesimo, su giudizio della competente Commissione ;
  - c) per le altre zone l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, anche per edifici non residenziali, dovrà essere comprovato da esigenze di inserimento architettonico;
  - d) nelle zone del centro storico cittadino gli infissi di oscuramento devono essere del tipo a persiana; in caso di ristrutturazioni di edifici posti in tessuti edilizi caratterizzati dalla presenza di interventi di qualità dell'architettura liberty e del periodo razionalista, è consentito l'uso di avvolgibili in legno o in alluminio verniciato a fuoco; nelle zone rurali sono consentite sia le persiane, sia le imposte cieche;
  - e) nei balconi, nei poggiali e nelle verande devono essere previsti quali elementi di protezione e sicurezza grate, inferriate metalliche, ringhiere di disegno e materiale uniformi nella stessa facciata ed in armonia con il contesto, sulla base di disegni di dettaglio.
- 4) I portoni vanno realizzati come di seguito specificato:
  - a) nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni, sia nelle zone storiche del centro cittadino che in quelle di recente espansione nonché in quelle rurali, sono vietati i portoni in alluminio anodizzato in qualunque tonalità e quelli rivestiti in materiale plastico;
  - b) nelle operazioni di manutenzione straordinaria o di ripristino, i portoni esistenti in particolare quelli di lavorazione artigianale di pregio devono essere conservati e ripristinati nelle forme i tipi e i materiali originari, con esclusione in ogni caso dell'impiego di alluminio anodizzato in qualunque tonalità; i portoni da installare in totale sostituzione degli originari devono essere approvati dagli Uffici comunali su opportuno disegno di dettaglio.
  - c) nel ripristino o restauro di finestre o porte riquadrate in pietra o altro materiale, devono essere mantenuti i materiali di dette riquadrature.
- 5) Le aperture degli accessi carrabili nelle facciate esistenti devono avere larghezza strettamente sufficiente in relazione alle caratteristiche dello spazio di manovra, e comunque non possono superare 3 (tre) m di larghezza, fatto salvo quanto disposto dalla polizia comunale, o da altro organo o ente competente ai sensi del Codice della Strada, e devono essere chiuse da serramenti opportunamente inseriti nel contesto;

- 6) I serramenti a chiusura delle aperture poste al piano terra dei fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) anche In posizione di apertura non devono sporgere dal filo del perimetro dell'edificio;
  - b) devono coordinarsi per forma dimensione e colore con quelli delle aperture limitrofe;
  - c) se ricadenti in zona storica devono essere approvati dalla competente Commissione Edilizia su progetto di dettaglio debitamente integrato da documentazione fotografica e specifiche sul materiale e colore.
- 7) Nelle zone storiche cittadine è consentita la posa in opera di chiusure di sicurezza a griglia metallica a maglia aperta o a cancello, su disegno da approvare dall'Ufficio Tecnico Comunale, fermo restando che nel caso di chiusura con cancello le ante dello stesso, se da aprirsi all'esterno, non dovranno interessare spazi pubblici o percorrenze comuni;
- 8) Per le zone del centro storico cittadino sono consentiti cancelletti a soffietto a scorrimento orizzontale e chiusure ad ante mobili o a libro sempre che le stesse ripiegate siano contenute nello spessore del muro.

#### ARTICOLO 29 - AGGETTI E SPORGENZE

- 1) Le cornici e le decorazioni fisse di portoni, atri, negozi e aperture di accesso diretto sulla pubblica via o sulle strade aperte al pubblico non devono creare ostacolo al transito pedonale e comunque sporgere più di 0,15 m dal filo facciata;
- 2) Balconi, poggioli, strutture a protezione di ingressi o di aperture, pensiline, corpi sporgenti dalle facciate, bow-windows se aggettanti su spazio pubblico possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici solo se collocati ad una altezza superiore a 4,50 m se aggettanti su spazio pubblico ovvero privato aperto alla circolazione veicolare e solo se la strada, pubblica su cui aggettano ha larghezza superiore a 5,00 metri .
- 3) La sporgenza degli aggetti di cui al precedente comma 2 non può essere superiore a quanto previsto al precedente art.26.
- 4) La presenza di strutture fisse a protezione di ingressi o aperture e di pensiline di contenuta lunghezza su muri perimetrali aggettanti su spazi pubblici o carrabili, può essere consentita ad una distanza dal suolo inferiore a quanto stabilito al precedente comma 2, anche nel caso di strade di larghezza inferiore a 6,00 m, su parere della competente Commissione Edilizia la quale giudichi che attraverso una congrua riduzione della sporgenza massima ammissibile – che in ogni caso non può superare 0,80 m - tali strutture non possono interferire in alcun modo con il transito veicolare, né costituire intralcio, nocumento o impedimento al transito pedonale.
- 5) I serramenti e similari nel movimento di apertura non devono ingombrare gli spazi pubblici o condominiali, se posti entro una altezza di 3,0 m in zona di transito pedonale, oppure entro un'altezza di 4,5 0 m se posti in zona di transito veicolare.

### ARTICOLO 30 - SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI E SOGLIE

- 1) La realizzazione di nuove scale e rampe esterne dovrà essere coerente con i materiali circostanti, con preferenza all'impiego di materiali lapidei.
- 2) Scale esterne e rampe dovranno essere realizzati in muratura piena o con ringhiere metalliche di opportuna forma e colore, in coerenza con i materiali e le caratteristiche cromatiche e architettoniche del contesto.
- 3) Nelle zone storiche della città sono in ogni caso vietati parapetti con finitura in cemento a vista anche traforati, nonché quelli realizzati con materiali e colori che contrastino con i caratteri architettonici del contorno.

### ARTICOLO 31 - PENSILINE

- 1) Ai fini del presente regolamento si definisce pensilina una struttura con copertura ad andamento piano o inclinato o curvilineo, sporgente dal muro a protezione di una apertura o di un passaggio comune o privato, realizzata a sbalzo; le pensiline dovranno:
  - a) essere collocate ad una altezza minima di 2,30 m;
  - b) avere una sporgenza non superiore a 1,20 m se inserita in un edificio esistente;
  - c) avere larghezza uguale all'apertura sottostante o al passaggio comune aumentata di un massimo di 30 cm per lato ,
  - d) essere realizzate con materiali adeguati al contesto e con l'esclusione, in ogni caso, di ondulux e lamiera ondulata, grecata o piana.
- 2) Le pensiline non sono computate ai fini volumetrici, ma vanno considerate ai fini dell'osservanza delle distanze, se sporgenti oltre 1,50 m.
- 3) Non sono consentite pensiline aggettanti su strade pubbliche o private con larghezza di carreggiata inferiore a 6,00 m.

### ARTICOLO 32 - TETTOIE

- 1) Ai fini del presente regolamento, si definisce tettoia una costruzione, isolata o addossata ad un edificio, con copertura ad andamento piano, inclinato o curvilineo, posta a protezione di uno spazio aperto, sostenuta da pilastri - aperta almeno per il 60% del suo perimetro e comunque sempre sul lato maggiore;
- 2) Le tettoie devono essere calcolate ai fini della determinazione delle distanze sia isolate che addossate ad un edificio: in quest'ultimo caso, vengono conteggiate solo per la parte sporgente oltre 1,50 m dal muro perimetrale dello stesso;

- 4) Le tettoie, sia isolate che addossate ad un edificio, se non destinate a parcheggio pertinenziale, concorrono, in analogia a quanto stabilito per i porticati al successivo art. 33, alla determinazione del volume edificabile per la porzione eccedente i 2,50 m di profondità o spessore, anche se aperte per tutto il lato maggiore o anche per oltre il 60% del perimetro;
- 5) Le tettoie previste a copertura di accessi, ballatoi e passaggi comuni dovranno avere:
  - a) copertura posta ad una distanza minima da terra non inferiore a 2,30 m,
  - b) larghezza e lunghezza uguali alle rispettive dimensioni della parte protetta sottostante aumentata di un massimo di 30 cm per estremo;
  - c) soluzione progettuale in armonia con il contesto sia per forma che per materiale, con esclusione, in ogni caso di ondulux o lamiera ondulata o grecata;
- 6) Di norma il rapporto fra la superficie coperta dalla tettoia pertinenziale di cui al precedente comma e quella dell'area di pertinenza a disposizione oppure quella del piano dell'edificio al quale la tettoia è eventualmente addossata, deve essere contenuto entro il 20 % (venti per cento); per aree di pertinenza con superficie insufficiente a consentire di realizzare le superfici coperte necessarie, detto rapporto, ai fini del corretto inserimento nel contesto, potrà essere determinato in deroga al presente articolo, dalla competente Commissione Edilizia, su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.
- 7) Per le tettoie è comunque vietato l'uso di materiali in contrasto con il contesto edilizio o ambientale, preferendosi soluzioni che garantiscano la miglior coerenza formale e il minor impatto in relazione all'edificio in cui si debbano collocare e al suo contesto.

### ARTICOLO 33 – PORTICI E PORTICATI

- 1) Ai fini del presente regolamento si definisce portico o porticato il manufatto o il luogo coperto al piano terreno di un fabbricato, compreso nel perimetro del fabbricato o addossato ad esso, con copertura sorretta da pilastri, aperto per almeno il 60% del suo perimetro e comunque sul suo lato maggiore, in proporzionato rapporto con il disegno compositivo dell'edificio. E' altresì assimilato al portico o al porticato un manufatto o lo spazio coperto isolato il quale, a differenza di semplice tettoia, sia realizzato o protetto da consistenti strutture murarie.
- 2) I portici o porticati vengono computati ai fini del computo delle distanze sia se isolati sia se sporgenti oltre 1,50 m dal muro perimetrale e, ai fini volumetrici, anche se aperti per tutto il lato maggiore o anche oltre il 60% del loro perimetro, per la parte di essi eccedente i 2,50 (due) metri di profondità o spessore;
- 3) Al piano terra di un fabbricato, lo spazio o gli spazi coperti a porticato situati oltre i muri perimetrali, anche se liberi su tre, non possono superare il 20% del sedime dell'edificio; se la quota coperta è superiore al 20 %, il volume ad relativo alla parte in eccedenza deve essere compreso nel conteggio del volume fabbricabile;

- 4) Non rientra nel conteggio del volume edificabile lo spazio di portici o porticati, sia inseriti nel perimetro dell'edificio che sporgenti dalle facciate, se facenti parte di edifici pubblici o di pubblico interesse, se destinati all'uso pubblico o confinanti con piazze e strade pubbliche e da queste liberamente accessibili;
- 5) Sono consentite deroghe, su giudizio della competente Commissione Edilizia su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale, in relazione alla dimensione e alla posizione di spazi a porticato nelle aree e negli edifici pubblici o di uso pubblico;
- 6) I porticati debbono conformarsi al linguaggio architettonico dell'edificio o del complesso di cui fanno parte e vanno realizzati con materiali compatibili con il contesto.

#### ARTICOLO 34 – LOGGIATI

- 1) Ai fini del presente Regolamento si intendono per loggiati quegli spazi aperti almeno su un lato, posti anche ai piani superiori o rialzati rispetto al suolo, protetti dalla sovrastante parte dell'edificio o da propria copertura, normalmente composti da più luci o arcate, armonicamente inseriti nelle partiture architettoniche o strutturali dell'edificio.
- 2) Ai fini dell'osservanza delle distanze e del computo del volume di un edificio i loggiati seguono la disciplina di cui al precedente articolo 33 e del successivo articolo 132, fermo restando che concorrono comunque nel conteggio dell'altezza.

#### ARTICOLO 35 - BARACCHE DI CANTIERE

- 1) Nell'ambito dei cantieri edili e per il periodo di validità del titolo che abilita le opere alle quali sono preordinati i cantieri medesimi, è consentita la costruzione di baracche di cantiere o la posa in opera di prefabbricati di analogo uso, sulla base di specifiche indicazioni emanate dall'Autorità competente, dall'Ufficio Tecnico e dalla Polizia Amministrativa; detti manufatti devono essere conformi alle vigenti leggi in materia di Sicurezza del Lavoro e di Antinfortunistica.

#### ARTICOLO 36 – VERANDE

- 1) Si definisce veranda uno spazio chiuso ottenuto dalla chiusura di un balcone coperto o di un portico delimitato e chiuso, nel suo perimetro, prevalentemente da vetrate fisse o apribili, posto al piano terra o ai piani superiori di un edificio, al solo fine della protezione degli agenti atmosferici e/o del miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali; la realizzazione di una veranda, sempre che non vengano demoliti i muri perimetrali allo scopo di incrementare la superficie utile immobiliare, è classificabile quale pertinenza;
- 2) Non è richiesta l'applicazione degli indici di fabbricabilità, per i fini sopraindicati, solo per la realizzazione di verande in poggiali o logge esistenti in fabbricati ultimati

anteriormente alla data dell'entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, purché nel rispetto di quanto disposto al successivo articolo 132;

- 3) Fermo quanto disposto al primo e secondo comma del presente articolo, il titolo edilizio all'installazione di verande può essere rilasciata qualora esista almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) nel caso di poggiali o logge che diano accesso a servizi igienici pensili o comunque installati all'esterno dei muri perimetrali; qualora l'installazione sia prevista su prospetti affacciatisi su spazi pubblici, l'installazione è consentita solo se giustificata da comprovate necessità e se preveda anche la riqualificazione della facciata, o della massima parte di essa, con il cointeressando di altre unità immobiliari;
  - b) nel caso di poggiali su facciate secondarie non prospettanti su spazi pubblici che già risultino interposti, sovrastanti o sottostanti poggiali già dotati di veranda, così da contribuire alla formale ricomposizione della facciata stessa;
- 4) Le verande devono rispondere ai seguenti requisiti tecnici:
  - a) devono essere realizzate con struttura portante in profilati metallici, il cui tipo, disegno, partizione e colore dovrà essere adeguato al contesto; non è consentito l'uso di alluminio anodizzato di qualunque tonalità;
  - b) gli elementi di chiusura della veranda devono essere di vetro trasparente per le parti apribili di separazione con l'esterno, mentre per quelle fisse o costituenti parapetto può essere usato vetro traslucido o stampato; 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;
  - c) devono essere dotate di finestre apribili verso l'interno o del tipo ad ante scorrevoli lateralmente, purché 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;
  - d) nel caso in cui venga realizzata in un poggiolo o loggia di un'unità immobiliare posta al piano terreno o rialzato di un edificio, ferme restando le condizioni di cui al comma 3 del presente articolo, la veranda può essere dotata di una porta-finestra di accesso dall'esterno, solo se detta porta-finestra serve per collegare l'unità immobiliare con il giardino di propria pertinenza o con quello condominiale;
  - e) negli spazi a veranda esistenti è consentita la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini ed in generale apparecchi a fiamma libera solo se la veranda non prospetta su spazi pubblici e fatto salvo il parere dei Vigili del Fuoco;
  - f) negli spazi a veranda esistenti è consentita l'installazione di servizi igienici, se giustificata da comprovate necessità e qualora detta installazione preveda anche la riqualificazione della facciata di un edificio, o della massima parte di essa;
  - g) nel caso di ristrutturazione o di manutenzione straordinaria, le dimensioni, la posizione, la partizione e i materiali adottati per la struttura della veranda dovranno essere conformi alle verande già esistenti sull'edificio o su quelli vicini.
- 5) L'autorizzazione all'installazione delle verande lascia salva e impregiudicata la responsabilità del richiedente in ordine alla sicurezza complessiva e alla statica del manufatto.

- 6) E' in ogni caso fatto salvo il parere del competente Ministero dei Beni culturali e Ambientali in ordine all'installazione di verande negli edifici sottoposti a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004 parte II.

## ARTICOLO 37 - CHIOSCHI E DEHORS

- 1) Ai fini del presente regolamento, si intendono per chioschi o dehors le seguenti strutture, conformi come destinazione e ubicazione a quanto previsto da apposito piano comunale relativo alla rete di vendita, in carenza del quale potranno ottenere i debiti titoli abilitativi su giudizio della competente Commissione Edilizia :
- a) "chiosco" una struttura coperta e chiudibile, realizzata con materiali tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico ovvero privato e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto da eventuali piani comunali relativi alla rete di vendita;
  - b) "dehors" uno spazio pubblico o di uso pubblico ovvero privato, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti ; i dehors possono essere " aperti" se delimitati da semplice pedana o da elementi divisorii o fioriere che ne circoscrivono lo spazio attribuito, ovvero "chiusi" qualora lo spazio attribuito sia coperto e circoscritto da strutture mobili chiudibili
- 2) i dehors aperti" possono essere attrezzati esclusivamente in uno dei modi seguenti:
- a) con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, ancorata al suolo e con parapetti perimetrali, sulla quale potranno essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera b) 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) senza pedana, con parapetti e fioriere posti in modo continuo lungo il perimetro dello spazio assentito o anche al suo interno, nonché con presenza di ombrelloni esclusivamente all'interno
- 3) i chioschi e i dehors chiusi , possono essere attrezzati esclusivamente con pedana di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e da realizzarsi nei modi e con i materiali previsti al precedente punto a) comma 2; sul perimetro della pedana dovrà essere ancorata una struttura di tipo leggero a un piano, tale da consentirne il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico;
- 4) Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:
- a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili 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'intorno ; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente ; è vietato l'uso di profilati in alluminio anodizzato di qualsivoglia colore;

- b) tamponamento perimetrale 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 di sicurezza) ovvero mediante fioriere ; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;
  - c) copertura : sarà realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di altri materiali dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno ; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;
- 5) Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture temporanee di cui al presente articolo verrà rilasciato tenuto conto dei seguenti criteri direttivi ed elementi di valutazione per effetto dei quali il chiosco o il dehors:
- a) deve essere realizzato entro le aree pubbliche ovvero private delle quali si è autorizzata l'occupazione e, per il caso di dehors, entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posto, salvo condizioni particolari da valutarsi in sede di Commissione Edilizia e previo assenso dei terzi interessati;
  - b) deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;
  - c) non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione;
  - d) non deve comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
  - e) deve essere progettato da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi similari contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta di titolo abilitativo.
- 6) Le attrezzature speciali definite al presente articolo non rappresentano compromissioni permanenti del territorio ed hanno caratteristiche tali da non potersi considerare costruzioni agli effetti degli indici e dei parametri urbanistici; trattandosi di attrezzature speciali e non di costruzioni edilizie le stesse non sono soggette al rispetto delle distanze dai confini e dalle costruzioni, fatto salvo comunque il giudizio della competente Commissione Edilizia;
- 7) L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di dehors in aree pubbliche o di uso pubblico è tuttavia condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico, ai sensi del vigente Regolamento di Polizia Urbana. Queste possono essere motivatamente revocate o sospese in qualsiasi momento dall'Amministrazione Comunale, per comprovate ragioni di viabilità o comunque di pubblico interesse, ivi compresa la cattiva manutenzione del manufatto tale da compromettere il decoro del suo esteriore aspetto. Il rilascio di concessione di occupazione di suolo pubblico è

subordinato alla costituzione di idonea garanzia commisurata agli oneri di rimozione del manufatto.

- 8) Le eventuali sequenze stagionali di rimozione e ripristino della struttura di cui ai precedenti commi, una volta che il relativo progetto sia stato favorevolmente esaminato, richiedono, purché non intervengano modifiche della struttura o del contesto d'ambito, il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico con la comunicazione contestuale di inizio di attività volta all'installazione del manufatto.
- 9) Qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi e/o dehors venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.
- 10) Con specifico provvedimento amministrativo saranno individuati gli assi viari aventi caratteristiche intrinseche e di traffico incompatibili con le concessioni suolo pubblico .
- 11) Le presenti norme si applicano anche alle aree private di pertinenza di alberghi e di pubblici esercizi senza obbligo del rispetto della prospicenza (comma 1, lett. a) della pavimentazione a pedana (comma 2, lett. b) e delle proiezioni ortogonali delle fronti (comma 5 lett.a).

#### ARTICOLO 38 - BACHECHE

- 1) Ai fini del presente Regolamento si intende per bacheca una struttura, fissata a parete con telaio ligneo o metallico ed eventuale chiusura di protezione con griglia in reticella metallica o con vetro, all'interno della quale collocare cartelli o esporre oggetti anche a fini pubblicitari. Le bacheche non devono interessare parti architettoniche o elementi decorativi di interesse artistico.
- 2) Le bacheche sono ammesse purché abbiano:
  - a) dimensioni analoghe a quelle esistenti al contorno, e di norma non superiori a 100 x 100 cm Dimensioni maggiori possono essere assentite in casi particolari previo competente parere della Commissione Edilizia e della Commissione Paesaggio;
  - b) telaio in legno o in metallo verniciato o brunito, con esclusione di alluminio anodizzato di qualunque tonalità
  - c) ante di protezione con vetro di sicurezza o con rete metallica,
- 3) Nelle zone del centro storico ed ottocentesco le bacheche dovranno avere di norma dimensioni massime di cm. 60x80;
- 4) Oltre alle norme del presente Regolamento, sono da rispettare le prescrizioni comunali in materia di pubblicità e di affissioni.

#### ARTICOLO 39 - TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI

- 1) Le targhe e le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.
- 2) Le insegne e le scritte commerciali in genere devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini.
- 3) Le **targhe**, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento ed armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano; se si tratta di targhe luminose, devono avere le apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno. Nel centro storico dovranno essere di materiale di pregio (quali ottone, bronzo, ferro battuto, plexiglas, rame, legno, mosaico, ceramica, pietra, marmo, ardesia) con esclusione di targhe in plastica o luminescenti.
- 4) Le **insegne** e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni:
  - a) Se luminose non devono emettere luce abbagliante, né intermittente, ad eccezione di pubblici servizi e farmacie;
  - b) Non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da contrastare con l'aspetto dei fabbricati;
  - c) Devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici e armonizzarsi con le altre insegne;
  - d) Devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;
  - e) Non devono avere lunghezza superiore al 90% della lunghezza delle aperture che definiscono l'esercizio, e dimensione verticale tale da non interessare l'eventuale piano al di sopra dell'esercizio e comunque non superiore a m. 1,00; non possono essere poste al di sopra della linea di gronda;
- 5) Nel centro di interesse storico le insegne dovranno essere realizzate con materiali di pregio (quali rame, ferro battuto, ceramica, legno, mosaico, marmo, pietra, ardesia) nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto.
- 6) Le insegne nel suddetto centro di interesse storico, oltre a quanto già definito ai commi precedenti, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:
  - a) Essere collocate nell'ambito del piano terreno;
  - b) Non debbono superare l'80% della lunghezza delle aperture che definiscono l'esercizio commerciale o il servizio, né interessare il piano al di sopra di esso;
  - c) Le insegne a filo di neon in aderenza alla muratura sono consentite orizzontali e se non eccedenti le dimensioni di cui al precedente comma b) ;
  - d) Le insegne a filo di neon a bandiera sono consentite a sviluppo verticale se di altezza non superiore a 1,50 m, con aggetto non superiore a 25 cm, sempre nel rispetto della viabilità; in ogni caso l'insegna non potrà interessare, fatti salvi i diritti di terzi, il piano al di sopra dell'esercizio o del servizio;
  - e) Le insegne a lettere singole scatolate in aderenza al muro o a bandiera sono consentite nel rispetto delle partiture architettoniche della facciata purché abbiano dimensioni ridotte e comunque, se a bandiera, con le limitazioni di cui alla precedenti lettere d) ;

- f) Non sono consentite le insegne a cassonetto a bandiera;
  - g) Le insegne a cassonetto a sviluppo orizzontale o verticale sono consentite entro il vano dell'apertura o vetrina, con divieto di posa in opera in aderenza al muro.
- 7) All'esterno del centro di interesse storico, oltre alle modalità previste ai precedenti commi 5) e 6), è possibile installare insegne a lettere singole scatolate sia a bandiera che in aderenza della muratura, luminose e non luminose, con sviluppo verticale massimo dell'insegna di m 2,00 di altezza per 0,50 di sporgenza . Sono inoltre consentite le insegne a cassonetto a bandiera di dimensioni massime di 1,00 m di altezza per 0,40 m di aggetto.
- 8) Sono consentite deroghe, su giudizio della competente Commissione Edilizia, in relazione alla posizione, la dimensione e i materiali delle insegne di servizi pubblici (ospedalieri, sanitari, scolastici, sociali) e di tipologie commerciali riferite a carburanti, tabacchi, farmacie.

#### ARTICOLO 40 - IMPIANTI PUBBLICITARI

- 1) Sono impianti pubblicitari :
- a) la pubblicità esposta e visibile da spazi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le pubbliche affissioni costituite da ogni mezzo pubblicitario esposto a cura del Comune negli appositi spazi riservati dallo stesso nell'ambito del territorio comunale.
- 2) Per la collocazione di impianti pubblicitari bisogna riferirsi anche a quanto disposto da normative e regolamenti vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni, nonché dal regolamento di attuazione del codice della strada.
- 3) I supporti per gli impianti pubblicitari devono presentare caratteristiche fisiche e cromatiche costanti e riconoscibili.
- 4) La distribuzione degli appositi supporti per le pubbliche affissioni deve avvenire in modo uniforme su tutto il territorio valutando opportunamente le diverse situazioni dei singoli contesti di riferimento e preferendo soluzioni puntuali di dimensioni contenute anziché grandi concentrazioni di messaggi pubblicitari.
- 5) I supporti per i manifesti devono essere costituiti da elementi di forme lineari, con pannelli dotati di fondo e cornice di contenimento con dimensione pari al formato base (cm. 70x100) o suoi multipli.
- 6) I nuovi spazi pubblicitari e per poster di grandi dimensioni a muro o su
- |  |          |          |     |         |
|--|----------|----------|-----|---------|
|  | apposito | supporto | non | devono: |
|--|----------|----------|-----|---------|
- a) risultare né il principale elemento di richiamo né il fondale di riferimento prospettico di strade o piazze;

- b) impedire, anche solo parzialmente, le visuali prospettiche di emergenze architettoniche o ambientali di particolare interesse;
  - c) ostacolare le visuali agli incroci e la visibilità della segnaletica stradale;
  - d) essere collocati in punti particolarmente delicati della viabilità (curve, incroci, ecc.).
- 7) E' vietata, in particolare, l'installazione di nuovi impianti affissionali:
- a) direttamente sulle superfici murarie, e sui muri di recinzione, in assenza di apposita plancia di sostegno;
  - b) sui fronti di tutti gli edifici di pregio architettonico e negli interi ambiti caratterizzati da tali emergenze architettoniche in cui comunque si ritenga che tali installazioni possono creare danno all'immagine dei luoghi.
- 8) La posa in opera di impianti pubblicitari e di altri mezzi di pubblicità nelle zone vincolate a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

#### ARTICOLO 41 - TENDE SOLARI - PERGOLATI – GAZEBO

- 1) Le tende solari collocate al piano terra su strade o piazze pubbliche sono disciplinate come segue :
- a) Non devono arrecare ostacolo alla viabilità e alla segnaletica stradale, Il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento non possono essere posti ad altezze inferiori a 2,30 m dal piano del marciapiede ;
  - b) La sporgenza deve essere contenuta a non meno di venti centimetri dal filo del marciapiede ovvero entro metri 1 in mancanza dello stesso;
  - c) La linea di appoggio superiore della tenda deve essere compresa fra il filo superiore del foro vetrina e il bordo inferiore dell'insegna,
  - d) Il bordo inferiore delle tende non può essere posto ad altezza minore di 2, 20 m dal piano del marciapiede;
  - e) Le tende devono essere in tela o materiale similare, retrattili o ripiegabili, installate unicamente allo scopo di proteggere lo spazio sottostante dagli agenti atmosferici;
  - f) L'installazione su suolo pubblico o privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilasci della pertinente autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico;
  - g) Deve essere evitata l'installazione di tende solari in aggetto ove la dimensione dello spazio frontistante l'edificio sia ridotto, come nel caso dei vicoli;
- 2) Le tende solari relative a poggioli, terrazzi e giardini privati sono disciplinate come segue :
- a) È consentita la messa in opera di tende purché in tela, con forma, colore e dimensioni uguali per l'intero prospetto dell'edificio, se trattasi di nuova installazione; nel caso di facciate già dotate di tende, le nuove installazioni

- devono essere in armonia, per dimensione e colore, con il tipo di tenda predominante nella facciata medesima;
- b) Le tende non dovranno sporgere dal filo del terrazzo, dei poggioli o del perimetro del giardino ; nel caso di ampi terrazzi a tetto sono ammesse coperture in tela su leggere strutture o telai verticali di sostegno fra i quali non possono essere posti pannelli a formare alcuna delimitazione dello spazio coperto;
  - c) Le tende dovranno essere montate su strutture leggere e di limitate estensioni ;
  - d) Deve essere evitata l'installazione di tende solari in aggetto ove la dimensione dello spazio frontistante l'edificio sia ridotto, come nel caso dei vicoli;
- 3) Ai fini del presente regolamento si intende per pergolato una struttura formata da una o più file di montanti verticali sorreggenti travature orizzontali atte a sostenere, anche con l'ausilio di fili in ferro, essenze vegetali rampicanti o anche da frutto; si intende invece per gazebo una struttura autonoma e leggera, delimitante uno spazio contenuto, generalmente circolare o poligonale, privo di chiusure laterali, ad esclusione di semplici parapetti .
- I pergolati ed i gazebo sono consentiti alle seguenti condizioni :
- a) realizzazione in legno e/o metallo verniciato ;
    - b) dimensionamento e conformazione compatibili con la dimensione della superficie libera e con gli edifici al contorno; l'altezza non può comunque superare i 2,70 m ;
    - c) nei gazebo non sono consentiti, in aggiunta ai parapetti, tamponamenti ; per la copertura è consentito l'uso di tela impermeabile o in plastica ovvero di vetro o di rame sostenuti da struttura in legno o metallo verniciato, con esclusione di alluminio anodizzato in qualunque tinta;
    - d) Né i gazebo né i pergolati comportano volume ai fini urbanistici: tuttavia la loro installazione necessita di autorizzazione comunale, comprensiva della eventuale pertinente autorizzazione per le zone vincolate ai sensi del D.Lgs 42/2004.
    - e) A copertura dei pergolati si consigliano essenze tradizionali e di provata adattabilità quali: la Vite (*Vitis vinifera*), il Glicine (*Wisteria sinens*), l'Edera (*Edera elix* o *canariensis*), Le Passiflora (*Passiflora caeurelea*), le Bignonie
- 4) L'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico ai sensi delle vigenti leggi.
- 5) Per la realizzazione delle tende, dei gazebo e dei pergolati è vietato l'impiego di strutture e di tamponamenti in alluminio anodizzato.

## ARTICOLO 42 – DECORO DELLE COSTRUZIONI E ARREDO URBANO

- 1) Tutte le parti esterne degli edifici sia nuovi che esistenti compresi i muri di recinzione, le vetrine, le bacheche, le insegne devono soddisfare alle esigenze

dell'estetica e del decoro; i colori e i materiali devono integrarsi armonicamente nell'oggetto dell'intervento.

- 2) Le facciate dipinte o realizzate prima del 1940 devono essere conservate nelle loro caratteristiche tipologiche generali provvedendo nella loro manutenzione alla salvaguardia delle caratteristiche estetiche usurate dal tempo, ovvero al loro ripristino se documentato o documentabile facendo in prevalenza riferimento alle indicazioni del Piano del Colore;
- 3) Gli interventi relativi alle facciate devono essere eseguite in modo tale da costituire un complesso armonico con l'ambiente circostante. In particolare per quanto attiene la regolamentazione della tinteggiatura in tutte le sue caratteristiche, colore, metodologie, ricoperture, intonacature, ecc. su qualsiasi stabile e in occasione di qualunque tipo di intervento, si deve fare riferimento alle direttive previste dal Piano del Colore quale elemento guida affidato alle Strutture Tecniche (U.T.C., Commissione Edilizia ed eventuali altre strutture tecniche) del caso integrate dalle presenti Norme o da altro strumento del quale l'Amministrazione dovesse eventualmente dotarsi: in difetto di tali direttive oppure nel caso di indicazioni non sufficientemente coordinate, ovvero in casi ritenuti particolari in relazione al contesto, l'Amministrazione su richiesta degli interessati ovvero su proposta dell'Ufficio Tecnico può rilasciare puntuali autorizzazioni anche in deroga a detti strumenti previo giudizio della competente Commissione Edilizia espresso sulla base di specifica documentata progettazione - ispirata ai vari modelli della tradizione ligure (dalle architetture dipinte ai fregi, dalle riquadrature alle cornici marcapiano fino alle semplici campiture) e alle gamme cromatiche contenute in detto Piano - da presentarsi in relazione al contesto e ai valori interessati.
- 4) Per gli edifici che ricadono nella zona disciplinata dal Piano del Colore Caratteristico del Centro Storico devono comunque essere sempre applicate solo le specifiche indicazioni grafiche e le relative disposizioni operative contenute nel Capitolato D'Assegnazione delle Opere, con particolare riferimento alle tinte individuate con specifica sigla nei grafici medesimi. Le indicazioni grafiche del Piano del Colore Caratteristico del Centro Storico, ed in particolare per quanto attiene le esemplificazioni delle architetture dipinte ivi illustrate, si intendono rispettate non solo nel caso di mera trascrizione e ingrandimento delle partizioni architettoniche medesime ove possibile, ma anche mediante una proposta progettuale alternativa che, sempre riproponendo il tipo di decorazione prevista dal Piano per una qualsiasi facciata, ne adatti le caratteristiche alle reali e precise dimensioni rilevate nell'edificio ovvero le modifichi in relazione a documentate differenti tracce eventualmente rinvenute nel corso dei lavori. Devono invece essere sempre rispettate, nella zona del Piano del Colore Caratteristico del Centro Storico sopra definita, le indicazioni contenute nei relativi grafici riguardanti la individuazione, con specifica sigla, della tinta e della sua tonalità da applicare ai singoli edifici.
- 5) Le indicazioni del Piano del Colore possono non essere applicate agli interventi relativi ad immobili vincolati di cui al D.Lgs 42/2004 parte II, a giudizio della competente Soprintendenza, alla quale spetta peraltro fornire le necessarie indicazioni alternative.

- 6) Nelle nuove costruzioni al posto di finitura ad intonaco può essere consentito l'uso di laterizio a paramento visto nonché di altro materiale di rivestimento per la finitura delle fronti , purché autorizzato sulla base di documentata progettazione
- 7) Eventuali installazioni particolari che interessino la faccia esterna dei muri perimetrali quali impianti tecnologici, posa in opera di caldaie, stufe, ventilatori, condizionatori , antenne , stenditoi ecc.. e di quanto altro assimilabile ad essi, sono disciplinate oltre che dalle disposizioni di legge in materia da quanto previsto dalle norme del Regolamento presente. In ogni caso la foggia , il materiale ed i colori di quanto percepibile dall'esterno devono rispettare quanto disposto nei commi precedenti; l'intervento deve essere progettato in modo da contenere quanto più possibile la sua percepibilità e non potrà essere ammissibile qualora sia praticabile, specie sotto il profilo del rapporto fra il richiedente ed eventuali altre parti interessate, una soluzione tecnica che permetta di meglio salvaguardare l'estetica dell'edificio: in ogni caso l'ingombro deve essere quello minimo possibile e, se collocato all'esterno , quanto da installare deve essere opportunamente integrato nelle caratteristiche compositive, di colore o di materiale dell'edificio.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti, delle scale e dei balconi o altro, devono avere altezza minima di 100 cm (cento) se in nuove costruzioni nel centro di interesse storico e nei rifacimenti che non interessino interi edifici, e 110 cm (centodieci) nelle nuove costruzioni all'esterno del centro stesso; la forma, il materiale e il colore di detti elementi che devono presentare caratteristiche di resistenza all'usura del tempo, sono vincolati al rispetto delle norme dell'estetica di cui al presente Regolamento; se prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori.
- 9) Le finestre, le porte ed ogni qualsiasi apertura destinata a dare passaggio alla luce deve essere dotata di materiale libero nella scelta ma trasparente quale vetro, cristallo o simili anche parzialmente colorato o a specchio ma nel rispetto dei commi precedenti.

#### ARTICOLO 43 - RINGHIERE E RECINZIONI

- 1) I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriata o a rete e i cancelli prospettanti su spazi pubblici devono essere adeguatamente inserite nel contesto ambientale per forme, materiali, dimensioni e colori.
- 2) Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione, in particolare in prossimità delle curve e di incroci; a tal fine il Comune potrà in qualunque momento ordinare la modifica di forma, altezza, o allineamento della recinzione esistente; in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, il Comune può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per conseguire un miglior inserimento ambientale.
- 3) Non sono consentite recinzioni cieche su strada pubblica, di altezza superiore a 0,80 m dal piano stradale.
- 4) I muri di cinta delle proprietà non potranno avere, di norma, un'altezza maggiore di 1,20 m in muratura o elementi strutturali pieni; la restante altezza, fino ad un massimo di 3, 00 m dovrà essere costituita da cancellate, reti metalliche, elementi a giorno o siepi sempreverdi.

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

### **ARTICOLO 44 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

- 1) Le norme di cui al presente Titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, mentre per la ristrutturazione che, pur interessando anche un intero edificio, non preveda la totale demolizione o ricostruzione, nonché per 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, su motivata relazione tecnica del progettista la Commissione Edilizia può derogare i parametri dimensionali di seguito riportati nei limiti di quelli imposti dalle normative di legge vigenti in merito;
- 2) La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e 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 con interventi di parziale ristrutturazione anche totale, restauro, risanamento conservativo o manutenzione straordinaria e ordinaria, 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, ma pur sempre nel limite di quelli imposti dalle normative di legge vigenti, sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale e di benessere ambientale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune.
- 5) Le norme del presente titolo non esimono dall'osservanza di quelle del "Regolamento di igiene" comunale in vigore relativamente a temi non trattati dal presente Regolamento.

### **ARTICOLO 45 – LOCALI DI ABITAZIONE E LOCALI ACCESSORI . DISPOSIZIONI GENERALI .**

- 1) Negli edifici sia individuali che collettivi, sono locali di abitazione, ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, i locali in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività di persone, quali soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, ambienti per studio o lavori domestici e i locali facenti parte di unità immobiliari e direttamente connessi al loro funzionamento quali servizi igienici, ingressi e disimpegni, corridoi e ripostigli, soffitte.

- 2) Sono locali accessori, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme, i locali esterni all'abitazione nei quali la permanenza delle persone è saltuaria o limitata a ben precise operazioni, quali: scale, corridoi di accesso, disimpegni, ripostigli, soffitte, servizi igienici separati e distinti dall'abitazione, nonché cantine, magazzini e depositi in genere, locali di sgombero, lavanderie, archivi e simili anche interrati.
- 3) Agli effetti del presente Regolamento vengono assimilati ai locali di abitazione gli ambienti utilizzati per : uffici, studi, attività turistico-ricettive, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici e simili se dotati dei requisiti minimi richiesti dal presente Titolo.
- 4) I locali degli edifici devono possedere, di norma, salvo le deroghe di cui all'articolo 44 precedente, i requisiti di cui agli articoli seguenti e alle norme di interesse igienico, tecnologico ed ecologico-ambientale contenuti nel successivo Titolo VI, e relativi a: a) isolamento dalla umidità esterna; b) protezione dalla condensa dei vapori; c) ventilazione e purezza dell'aria; d) requisiti termici; e) requisiti illuminotecnici, f) requisiti acustici; g) fruibilità; h) sicurezza; i) durabilità e manutenzione; j) requisiti energetici ed ecologici; k) approvvigionamento idrico; l) canne fumarie, comignoli, gronde e pluviali; m) muri perimetrali e pareti interne.
- 5) Sono fatte, comunque, salve specifiche disposizioni dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, con particolare e specifico riferimento alle disposizioni del decreto legislativo n° 626 del 19/09/1994 e successive modificazioni per quanto riguarda i locali ed i fabbricati destinati ad attività produttive, commerciali e simili.
- 6) I locali di abitazione e i relativi spazi di accesso devono essere impostati ad una quota superiore di almeno 0,25 m rispetto a quella del piano di spicco di cui al successivo art. 127.

#### ARTICOLO 46 – ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI

- 1) L'**altezza interna** netta dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a :
  - a) Nel caso di residenze, uffici e studi professionali:
    - 2,70 m per i locali agibili, riducibili a 2,40 m per corridoi, disimpegni e locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore a 2,30 m, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 m;
  - b) Nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione commerciale o artigianale:
    - 2,70 m, riducibili a 2,40 m per locali di servizio, disimpegni, locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la

media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,20 m.

- c) nel caso di cabine marittime o balneari:  
- 2,20 m;

- 2) Locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in particolari condizioni ambientali o nel caso di ridotte costruzioni o chioschi prospettanti su piazze e spazi pubblici, servizi su aree a verde attrezzato e simili, possono presentare, previo parere della Unità Sanitaria competente, altezza più ridotta, fino ad un minimo di a 2,40 m, a condizione che idonei impianti assicurino sufficienti requisiti di illuminazione e ventilazione;
- 3) Nelle zone definite centro di interesse storico dal vigente PRG per i soli interventi di recupero degli edifici esistenti sono stabilite le seguenti dimensioni minime:
- volume interno netto dei vani con destinazione abitabile (esclusi gli accessori) e commerciale non inferiore a mc 18;
  - rapporto fra superficie aeroilluminante e superficie di pavimento di locali ad uso abitativo non inferiore ad 1/8; esclusivamente per gli esercizi commerciali carenze nella superficie aeroilluminante comunque significative ai fini dell'attività, dovranno essere integrate con idonei sistemi artificiali.

#### ARTICOLO 47 – SUPERFICIE DEI LOCALI

- 1) La superficie utile abitabile degli alloggi non può essere inferiore a :
- a) 14,00 m<sup>2</sup> per ciascuno dei primi quattro abitanti;
  - b) 10,00 m<sup>2</sup> per ciascuno dei successivi.
- 2) **L'alloggio monostanza** deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a :
- a) 28,00 m<sup>2</sup> se per una persona;
  - b) 38,00 m<sup>2</sup> se per due persone.
- 3) Ogni alloggio deve essere dotato di una **stanza di soggiorno** di almeno 14,00 m<sup>2</sup>.
- 4) La superficie utile abitabile dei locali di abitazione non deve essere inferiore a :
- a) 14,00 mq per la stanza di soggiorno
  - b) 9,00 mq per la stanza da letto per una persona
  - c) 14,00 mq per la stanza da letto per due persone
  - d) 9,00 mq per la cucina
  - e) 3,60 mq per il cucinino
  - f) per il posto di cottura uno sviluppo di 1,50 m, salvo l'uso di armadi di cottura
  - g) 3,50 mq per la stanza da bagno
- 4) Le superfici di cui al presente articolo vanno calcolate al netto delle superfici comprese nelle strombature e delle proiezioni orizzontali dei vani porta.

#### ARTICOLO 48 – CUCINE, CUCININI E POSTI DI COTTURA

- 1) I locali adibiti a **cucine, i cucinini e i posti di cottura**, devono avere i seguenti requisiti:
- a) essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto autonomo o canna fumaria idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura dell'edificio (in ogni caso sopra la linea di colmo del tetto); analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
  - b) la **cucina** di un alloggio, per costituire locale, deve avere:
    - una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 mq;
    - la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
    - distanza minima fra i lati reciproci contrapposti non inferiore a 2,40 m escluse riseghe che non impegnino più 1/3 del lato;
  - c) il **locale cucinino** di un alloggio, non costituente locale, deve avere:
    - la superficie utile abitabile non inferiore a 3,60 mq;
    - la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,80m escluse riseghe che non impegnino più di 1/3 del lato;
    - la superficie finestrata apribile non inferiore 1/8 della superficie utile abitabile e comunque non inferiore a 0,50 mq;
    - un'apertura di larghezza non inferiore a 0,60 m e di altezza non inferiore a 2,10 m, che lo annetta direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento ;
  - d) il **posto cottura** di un alloggio deve avere:
    - uno sviluppo di almeno 1,50 m, salvo l'uso di armadi di cottura;
    - un'apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2,10 m che lo annetta direttamente al locale ad uso soggiorno;
    - la superficie occupata dal posto cottura è computata, al fine della determinazione del fattore luce, nella superficie finestrata del locale soggiorno ad esso annesso, il quale deve avere una superficie utile totale non inferiore a 15 mq e un rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/7 (un settimo) della superficie utile medesima;
    - un impianto di aspirazione forzata sui fornelli con condotto autonomo che raggiunga la copertura, di potenza tale da garantire 10 ricambi/ora d'aria del soggiorno;
    - le cucine, i cucinini, i posti cottura e tutti i locali dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato devono essere forniti di un proprio condotto autonomo prolungato a raggiungere la zona di reflusso al di sopra della copertura o collegato ad idonea canna fumaria di adeguato dimensionamento; tale condotto deve essere sempre munito di estrattore di potenza adeguata in rapporto alla distanza dalla zona di reflusso sopra la copertura; analogo condotto di aspirazione deve essere predisposto anche per quei locali ove abbiano luogo processi di combustione con esalazioni moleste e vapori.
  - e) Negli edifici esistenti è consentito l'uso di condotte che non raggiungano la copertura dell'edificio purché il necessario estrattore sia munito di filtri attivi e purché il punto di uscita non costituisca servitù verso terzi e sia posto, nel caso

di diretto inserimento in passaggi di uso comune o in luogo di pubblico transito , ad almeno cinque metri da terra.

- f) Nelle trattorie e nei ristoranti e in genere nei locali di uso pubblico, i posti cottura e le cucine devono essere munite di condotte di aspirazione forzata con autonoma uscita a tetto, con estrattore in grado di assicurare un ricambio medio orario pari ad almeno dieci volte il volume della cucina, da mantenersi in depressione rispetto alle sale adiacenti;
- g) Per gli edifici esistenti la Commissione Edilizia può derogare dai requisiti sopra riportati ai punti f) e g) , nel rispetto comunque di quanto stabilito o prescritto dalla competente Unità Sanitaria Locale.

#### ARTICOLO 49 – LOCALI IGIENICI

- 1) Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno avente i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
- 2) I locali igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie utile abitabile non inferiore a 3,50 mq;
  - b) distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti 1,20 m;
  - c) superficie finestrata apribile all'esterno dell'edificio non inferiore ad 1/8 della superficie utile abitabile e comunque non minore di 0,50 mq;
  - d) pavimenti e pareti, almeno fino all'altezza di 1,50 m dal pavimento, levigati, impermeabili, facili da lavare e disinfettare;
  - e) gli impianti devono essere collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi, dotati di efficiente ventilazione, devono essere collegati alla rete fognaria oppure, nelle zone prive di tale infrastruttura, ad apposita fossa.
- 3) E' consentita l'installazione di servizi igienici, in locali non direttamente aerati e illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a) detti locali siano dotati di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio orario non inferiore a dieci volte la cubatura, con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
  - b) in detti locali non vengano installati apparecchi a fiamma libera;
  - c) i pavimenti e le pareti fino all'altezza di 1,50 m dal pavimento siano levigati, impermeabili, facili da lavare e disinfettare.
- 4) Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è sufficiente che la dotazione di sanitari di cui al comma 1) e le dimensioni di cui al comma 2) lettere a) e b) siano rispettate per almeno uno di essi; gli altri locali igienici devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 mq;
  - b) larghezza minima 1,00 mq;
  - c) ampiezza dell'eventuale finestra non inferiore a 0,40 mq. o idonea ventilazione forzata nei termini di cui al precedente comma 3;
- 5) Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per.
  - a) camere da letto qualora sia già esistente un altro locale igienico;
  - b) gli alloggi monostanza;

- c) le strutture ad uso turistico-ricettivo;
- 6) Negli alloggi di nuova costruzione e in quelli esistenti soggetti a ristrutturazione i locali per i servizi igienici non devono avere accesso da balconi o dall'esterno dell'edificio ;
- 7) I locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti, salvo differenti norme di legge riferite alle specifiche attività:
- a) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 mq;
  - b) larghezza minima di 1,00 mq;
  - c) pareti lavabili fino all'altezza di almeno 1,50 m dal pavimento ed impermeabili ;
  - d) pavimento impermeabile e levigato;
  - e) superficie finestrata non inferiore a 0,40 mq, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, con le condizioni specificate al precedente comma 3;
  - f) avere locale antibagno con lavabo, con superficie non inferiore a 1,00 mq.
- 8) Per quanto non previsto dai commi precedenti e riguardo alle norme di carattere propriamente igienico si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento di Igiene

#### ARTICOLO 50 – LOCALI DI SOGGIORNO

- 1) Il locale di soggiorno deve avere:
- a) una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq.;
  - b) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 3,00 metri;
  - c) la superficie finestrata apribile non inferiore ad 1/8 della superficie utile abitabile.

#### ARTICOLO 51 – STANZE DA LETTO

- 1) La stanza da letto deve avere:
- a) se per due persone:
    - una superficie utile abitabile non inferiore a 14 mq;
    - la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2,70 metri;
    - la superficie finestrata apribile all'esterno non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
  - b) se per una persona :
    - superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 mq;
    - la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 2,20 metri;
    - la superficie finestrata apribile all'esterno non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;

## ARTICOLO 52 - LOCALI ABITABILI CON COPERTURA A FALDE INCLINATE

- 1) I locali abitabili con copertura a doppia o semplice falda inclinata, devono avere una altezza media interna non inferiore a 2,30 m, con altezza misurata alla parete non inferiore a 2,00 m tra il piano del pavimento e la quota di imposta del soffitto;
- 2) Sono fatte salve le disposizioni della L.R. n. 24/2001 riferite ai sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge stessa.

## ARTICOLO 53 - SOPPALCHI

- 1) Compatibilmente con quanto prescritto dallo Strumento Urbanistico Generale, i soppalchi costituiscono locali accessori e come tali non sono computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile, se realizzati alle condizioni di seguito specificate :
  - a) Avere superficie al netto della scala di accesso non superiore al 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - b) Avere altezza interna utile inferiore a 2,30 m ;
  - c) Rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni nel presente titolo.
- 2) I soppalchi costituenti locali agibili devono avere:
  - a) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato ;
  - b) altezza interna utile inferiore a 2,70 m;
  - c) rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per nuove costruzioni nel presente titolo;
  - d) la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale cui è annesso;
- 3) Nel caso di locali a destinazione commerciale o artigianale:
  - a) La superficie del soppalco non deve essere superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - b) L'altezza interna utile del soppalco non deve essere inferiore a 3,00 m;
  - c) Devono essere rispettate nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni nel presente titolo;
  - d) La superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata del locale cui è annesso.
- 4) Se costituenti locali agibili, la superficie dei soppalchi contribuisce al computo della superficie utile dell'immobile.

## ARTICOLO 54 - CONTROSOFFITTI

- 1) In tutti i locali, a qualunque uso siano destinati, possono essere realizzati controsoffitti, purché le altezze minime risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente Regolamento. Lo spazio occupato dai controsoffitti all'interno dei quali trovino luogo impianti tecnologici, purché non eccedente i 50 cm di altezza, non viene conteggiato ai fini del calcolo dell'altezza di interpiano (HI).

- 2) Nei locali possono essere consentite altezze libere interne inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni qualora i controsoffitti siano realizzati con graticci o altri materiali di tipo aperto che consenta un idoneo passaggio d'aria.

#### ARTICOLO 55 - VANI SCALA

- 1) Negli edifici destinati ad uffici o abitazioni sia abituale che temporanea, devono essere previsti corpi di scale continui dalla base alla sommità, nella misura di almeno una scala ogni 350 mq di superficie coperta. Diverse proporzioni possono essere ammesse qualora si tratti di scale a tenuta di fumo.
- 2) I vani scala delle case di abitazione devono essere aerati direttamente dall'esterno preferibilmente con finestre al piano.
- 3) Quando sono illuminati esclusivamente dall'alto, le scale devono avere:
  - a) aperture apribili contrapposte nei fianchi del lucernario ;
  - b) apertura apribile al fondo delle scale in comunicazione con l'esterno.
- 4) I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di 1,20 m ed i gradini devono avere pedata non minore di 25 cm ed alzata non maggiore di 18 cm.; per gradini di forma non rettangolare la larghezza media non deve essere inferiore a 28 cm;
- 5) Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili.
- 6) Le unità immobiliari con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.
- 7) Si può derogare dalle precedenti prescrizioni, in relazione alle scale secondarie di servizio e a quelle interne negli appartamenti, nonché a quegli interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che, rappresentando comunque una dimostrata miglioria della situazione preesistente, non interessino l'intero edificio o l'intero sistema di distribuzione verticale di accesso alle singole proprietà immobiliari.

#### ARTICOLO 56 - ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE

- 1) Gli atri d'ingresso, i corridoi e i passaggi di uso comune in genere degli edifici destinati ad abitazioni devono essere di norma illuminati ed aerati direttamente dall'esterno.
- 2) Nei fabbricati ad uso diverso dall'abitazione possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale.

- 3) La larghezza dei ballatoi, dei corridoi e dei passaggi di uso comune non deve essere inferiore a 1,50 m; è fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di m 1,20.
- 4) I corridoi all'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a 1,20 m.

#### ARTICOLO 57 – CORTILI CHIUSI E APERTI

- 1) Agli effetti delle seguenti norme si intende per cortile uno spazio libero delimitato per almeno due terzi del suo perimetro da costruzioni; detto perimetro è misurato seguendo le pareti che circoscrivono lo spazio stesso.
- 2) Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione sono consentiti cortili chiusi con le seguenti caratteristiche:
  - a) Il rapporto tra la superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quinto, e comunque la superficie di detto cortile non deve essere mai inferiore a 30 mq;
  - b) La media tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza media delle pareti stesse ; in nessun punto la distanza tra i lati contrapposti dei cortili deve essere minore di 5,00 m;
  - c) l'altezza dei muri è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla linea di gronda per le coperture a falde o alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso per i tetti piani;
  - d) l'area del cortile chiuso, come sopra stabilita, deve essere calcolata al netto di ogni sporgenza sopra di essa;
  - e) la gronda non deve sporgere più di 50 cm dal filo facciata ; sono inoltre consentiti i poggioni, purché non aggettino oltre 1,00 m.
  - f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.
- 3) Nei cortili chiusi non sono ammessi locali chiusi o spazi protetti da tettoie, fatta eccezione per le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche nelle costruzioni esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento .
- 4) Nei cortili che presentano un lato aperto contiguo a strade o piazze, la distanza media fra il lato aperto e il fronte ad esso contrapposto non deve essere superiore alla metà della lunghezza del detto fronte;
- 5) La pavimentazione dei cortili interni deve essere realizzata in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere dotata di adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane
- 6) I cortili devono essere facilmente accessibili da passaggi comuni per motivi di sicurezza e per poterne effettuare la pulizia.

#### ARTICOLO 58 - CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE

- 1) Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce.
- 2) Sono consentiti chiostrine o pozzi di luce in casi particolari, quali ad esempio opere di risanamento, restauro e ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
  - a) devono essere ricavati allo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, latrine, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi;
  - b) devono avere superficie non minore di 10,00 m<sup>2</sup>; la distanza tra le pareti contrapposte non può essere minore di 2,50 m<sup>2</sup>; la superficie deve essere misurata al netto di qualsiasi sporgenza dal filo dei muri, come cornicioni, davanzali e simili, dalla quale sporgenza può essere decurtata la misura di 30 (trenta) cm pari alla dimensione minima di una gronda;
  - c) devono avere il cielo completamente libero; in caso di copertura a protezione degli agenti atmosferici, la distanza fra l'elemento di copertura e il perimetro superiore della chiostrina deve assicurare una sezione di ventilazione sempre libera pari ad almeno l'area della chiostrina medesima aumentata del 30%;
  - d) devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia;
  - e) La pavimentazione delle chiostrine deve essere realizzata in pietra o in battuto di cemento su adeguata impermeabilizzazione e deve essere dotata di adeguato sistema di smaltimento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in pozzetto di raccolta e immesse nelle reti fognatizie.

#### ARTICOLO 59 - CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI

- 1) Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali accessori in genere adibiti a magazzini, depositi e simili se interrati devono essere protetti dall'umidità con adeguate intercapedini; devono inoltre avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a 2,20 m, pavimentazione adeguata per la quale è consentito anche il battuto di cemento.
- 2) Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione artificiale.
- 3) La superficie netta interna delle singole cantine non deve essere inferiore a 3,00 m<sup>2</sup>.
- 4) Se sotterranei o interrati la superficie complessiva di cantine, magazzini, depositi ed altri volumi tecnici o tecnologici o a servizio o connessi al funzionamento degli alloggi di un fabbricato non deve superare una superficie superiore di oltre il 10 % a quella del sedime del fabbricato medesimo

#### ARTICOLO 60 – SERBATOI GPL

- 1) I serbatoi GPL dovranno essere realizzati in modo da non emergere oltre il livello del suolo;

- 2) Potranno essere sistemati al livello del terreno solo ove non sia possibile l'interramento, previo parere favorevole della Commissione Edilizia; in tali casi, dovranno essere adeguatamente schermati con manufatti o siepi al fine di non costituire una compromissione alle caratteristiche ambientali. A schermatura dei serbatoi GPL si consigliano siepi libere o formali di Bambù (*Bambusa*, *Phyllostachys*), Corbezzolo (*Arbutus unedo*), Alloro (*Laurus nobilis*), Oleandro (*Nerium oleander*) oppure rampicanti su struttura come l'Edera (*Edera elix* o *canariensis*), il Falso Gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*), i Gelsomini.
- 3) Sia nel caso di collocazione interrata che di superficie, dovranno essere rispettate le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

#### ARTICOLO 61 – RACCOLTA DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI

1. I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere in materiale resistente e di facile utilizzo, inseriti in spazi schermati, se possibile, da elementi vegetali o recinzioni, accessibili dalla viabilità veicolare e adatti, ove le condizioni di operatività lo consentano, allo svolgimento del servizio di raccolta differenziata qualora attivato dall'Amministrazione Comunale. A schermatura si consigliano siepi libere o formali di Bambù (*Bambusa*, *Phyllostachys*), Corbezzolo (*Arbutus unedo*), Alloro (*Laurus nobilis*), Oleandro (*Nerium oleander*) oppure rampicanti su struttura come l'Edera (*Edera elix* o *canariensis*), il Falso Gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*), i Gelsomini.
2. In tutti i progetti di nuova costruzione di edifici plurifamiliari, di edifici destinati ad attività produttive, artigianali, commerciali e nel caso di esercizi quali ristoranti, mense e mercati, devono essere reperiti adeguati spazi per la temporanea custodia e dei rifiuti o degli imballaggi da raccogliere dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e protetti dalle azioni meteoriche e, ove le condizioni di operatività lo consentano, adatti alla raccolta di una eventuale frazione organica dei rifiuti medesimi.

#### ARTICOLO 62 - CONDIZIONATORI D'ARIA ESTERNI

- 1) I terminali degli impianti di condizionamento fissi possono essere installati sulle coperture dei fabbricati purché non visibili da spazi pubblici.
- 2) E' vietata la loro installazione sui prospetti principali dei fabbricati.
- 3) Sui prospetti secondari ne è ammessa l'installazione solo se inseriti all'interno delle bucaure esistenti.
- 4) La posa a sporgere oltre il filo della facciata è ammesso soltanto sui prospetti secondari non direttamente prospicienti su spazi pubblici e non visibili da detti spazi pubblici. In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split devono essere posti all'interno del serramento.

## ARTICOLO 63 - PANNELLI SOLARI

- 1) L'installazione dei pannelli solari è consentita e va effettuata ricercando la soluzione di minore impatto visivo; in particolare :
  - a) sui tetti a falda secondo quanto previsto all'art.21 comma 1 lett. m) del presente Regolamento
  - b) nei tetti a terrazza secondo quanto previsto all'art.22 comma 6) del presente Regolamento .

## ***TITOLO VI - NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO, TECNOLOGICO ED ECOLOGICO –AMBIENTALE***

### ARTICOLO 64 – 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 negli 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;
- 2) La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale 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 igienici, tecnologici e ecologico- ambientali di cui sopra , con particolare riferimento anche ai locali di abitazioni e a quelli ad essi assimilati sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-tecnologici ed ecologico-ambientali della Unità Sanitaria Locale competente per territorio,
- 4) Le norme del presente titolo non esimono dall'osservanza di norme del "Regolamento di igiene" in vigore presso il Comune relative a temi o casi non trattati dal presente Regolamento; qualora dette norme siano in contrasto con quelle del presente Regolamento, prevale la disciplina di quest'ultimo.

### ARTICOLO 65 - SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO

- 1) Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni, cambiamenti di destinazione d'uso o di attività su un terreno o in un immobile che sia stato utilizzato come:
  - a) Deposito di rifiuti solidi urbani, letame e materie putrescibili;
  - b) Impianti industriali, di lavorazione o deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
    - i) le industrie estrattive e relative discariche;
    - ii) industrie chimiche e petrolchimiche;
    - iii) depositi petroliferi di grezzi e raffinati.
- 2) E' proibito, per la colmataura o reinterri, l'uso di materiali inquinanti o comunque malsani.
- 3) E' vietato, per la costruzione dei muri dei fabbricati, l'uso di materiale di demolizione non adeguatamente trattato e comunque inquinato.
- 4) Prima di eseguire qualsiasi demolizione di edifici si deve procedere allo svuotamento, pulizia e disinfezione di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature e canalizzazioni sotterranee presenti nell'area di pertinenza dell'edificio.
- 5) Se nel corso dei lavori di fondazione e sistemazione del terreno si dovessero rintracciare pozzi neri dovrà essere avvertito il competente ufficio dell'Azienda Sanitaria Locale.
- 6) Nel caso che il terreno sul quale si intende edificare sia umido o esposto all'infiltrazione di acque sotterranee si deve procedere a preventive opere di drenaggio e/o regimazione .

#### ARTICOLO 66 - ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITA' ESTERNA

- 1) Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità esterna e del suolo; in particolare le murature di fondazione devono essere 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 spazio dello spessore minimo di 30 cm ed efficacemente aerato e ventilato;
  - b) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
  - c) avere una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
- 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.

- 4) Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; in tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a 45 cm.
- 5) Le intercapedini devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:
  - a) larghezza sul fondo non inferiore a 50 cm;
  - b) ove contengano tubazioni, la larghezza libera non deve essere inferiore a 60 cm;
  - c) calpestio a quota inferiore di almeno 30 cm rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa;
  - d) pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
- 6) L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/25 della superficie dell'intercapedine medesima, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.
- 7) I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria ed intrinsecamente asciutti.
- 8) Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza non inferiore a quanto previsto al precedente articolo 27 comma 6), di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.
- 9) Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.
- 10) I tetti a falda devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.
- 11) Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire sciolatura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

#### ARTICOLO 67 - PROTEZIONE DEI LOCALI DALLA CONDENSA DEI VAPORI

- 1) Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
- 2) Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:
  - a) Ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello; dette bocchette nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni generali

o di interi corpi scala devono raggiungere autonomamente il tetto per ogni gruppo di cottura o servizio igienico non finestrato;

- b) Favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
- c) Favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
- d) porre in opera un efficace isolamento termico in particolare delle pareti fredde;
- e) impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna e di traspirabilità tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

#### ARTICOLO 68 - REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA DEI LOCALI

- 1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.
- 2) L'aerazione dei locali può essere naturale o diretta forzata se attivabile con sistemi motorizzati permanenti in grado di assicurare i ricambi d'aria orari adeguati alla destinazione del locale.
- 3) Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, ad un sistema di aerazione forzata, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.
- 4) Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali accessori nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura e simili. Tali locali devono essere muniti di un sistema di aerazione forzata di potenza tale da assicurare i necessari ricambi d'aria orari .
- 5) I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
- 6) L'aspirazione forzata di fumi, esalazioni o vapori, dovrà essere quanto più prossima al punto di produzione ad evitare che si diffondano e opportunamente dimensionata secondo le prescrizioni della Unità Sanitaria Locale.
- 7) I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori, esalazioni rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.
- 8) **Devono comunque essere applicate le disposizioni previste dalla Legge Regionale n° 24 del 02/07/2002 e relativo Regolamento di attuazione approvato con DPGR n° 8/Reg. del 16/04/2003 per gli impianti di ventilazione aeraulici.**

#### ARTICOLO 69 - REQUISITI TERMICI DEGLI EDIFICI

- 1) Gli edifici per residenze, uffici ed attività turistico-ricettive devono essere progettati e realizzati in modo che i relativi impianti, ai sensi dell'art.4 commi 2 e 3 del Decreto Ministero della Sanità 5 luglio 1975 e della legge 9 gennaio 1991 n.10 e successivi decreti attuativi DPR n.412/1993 e 551/1999, mantengano, ai fini del benessere termico degli occupanti, la temperatura di progetto dell'aria interna compresa tra i 18 e i 20° centigradi con un consumo di energia moderato durante l'utilizzazione, tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico .
- 2) Ai sensi della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successivi attuativi sopracitati, gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico con particolare riguardo all'esecuzione delle seguenti parti dell'edificio:
  - a) i muri perimetrali, i quali devono garantire il dovuto coefficiente di isolamento termico, sia con adeguato spessore delle murature sia con muri perimetrali a camera d'aria sia con l'impiego di idonei materiali isolanti;
  - b) la parte immediatamente al di sotto della copertura, sia a falde inclinate che tetto piano, la quale deve prevedere una camera d'aria di altezza media non minore di cm 30, opportunamente ventilata; è consentito sostituire la predetta camera d'aria con specifico materiale isolante di spessore adeguato che garantisca lo stesso effetto coibente e che non produca effetti di condensazione nei locali sottostanti ;
- 3) Il rilascio della concessione edilizia per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra può avvenire soltanto se le loro “ caratteristiche di isolamento termico” sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Per “caratteristiche di isolamento termico” si intende il “coefficiente volumetrico globale di dispersione termica” espresso in chilocalorie/ora per metro cubo e per un salto termico di un grado centigrado.
- 4) Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto termico e nel caso di inserimento dell'impianto termico in un edificio che ne era sprovvisto, l'Ufficio tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può disporre, in base a considerazioni tecniche, in forma globale o parziale:
  - a) l'isolamento termico delle coperture o dei solai su spazi aperti (porticati)
  - b) l'isolamento termico delle pareti ( superfici opache e superfici trasparenti)
  - c) l'isolamento termico di componenti dell'impianto di riscaldamento
  - d) il miglioramento della tenuta dei serramenti
- 5) Nelle condizioni di occupazione e di uso – nel caso di residenze, uffici, locali pubblici e di uso pubblico o a destinazione commerciale – le murature interne non devono presentare in alcun caso tracce di condensazione permanente.
- 6) La progettazione, l'esercizio, i consumi di energia e la manutenzione di impianti nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni di edifici o di impianti è disciplinata dalla L.10/1991 e dai sopra menzionati relativi decreti attuativi.
- 7) Gli impianti termici come definiti dall'art.1 comma 1 lett. f) del DPR 412/1993 e s.m.i. al servizio di nuove costruzioni e di ristrutturazioni devono essere dotati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del consumo energetico per ogni singola unità immobiliare;

- 8) Nel caso di nuove costruzioni o di nuovi impianti o di ristrutturazioni il proprietario devono adempiute le seguenti disposizioni previste dalla legge:
- a) prima di dare inizio ai lavori, il proprietario o chi ne ha titolo deve depositare in Comune, in doppia copia, il progetto delle opere corredato da una relazione tecnica, firmati dal progettista che ne attesta la rispondenza alle prescrizioni della legge n. 10/1991, per quanto concerne la conformità delle opere da eseguirsi ai fini del contenimento energetico;
  - b) all'atto della presentazione della documentazione il Comune rilascia al proprietario una copia con l'attestazione dell'avvenuto deposito; la copia è depositata e conservata in Comune ai fini dei controlli e verifiche successive ai sensi della L. 10/1991; la copia consegnata al proprietario deve essere da questi consegnata al direttore dei lavori o all'esecutore dei lavori, il quale ha l'obbligo di conservarla in cantiere;
  - c) la documentazione da presentare è definita nel D.M. 13 dicembre 1993 che riporta i modelli tipo per la compilazione della relazione tecnico differenziandoli per tre diverse tipologie:
    - opere relative ad edifici di nuova costruzione o ristrutturazione di edifici;
    - opere relative ad impianti termici di nuova installazione in edifici esistenti e opere relative alla ristrutturazione degli impianti termici;
    - sostituzione di generatori di calore con potenza nominale superiore a 35 kW;
  - d) la relazione tecnica può essere presentata insieme alla richiesta di rilascio del pertinente titolo;
  - e) la verifica della rispondenza delle opere progettate alle prescrizioni della L. 10/1991 può avvenire sia in fase di realizzazione delle opere stesse, sia entro tre anni dal loro termine, sia su richiesta a spese del committente o dell'acquirente o del conduttore e dell'esercente gli impianti.

#### ARTICOLO 70 - REQUISITI ILLUMINOTECNICI DEI LOCALI

- 1) Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
- 2) Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della superficie vetrata deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque detta superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
- 3) Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere impiegati vetri a camera o altri materiali in grado di garantire il necessario isolamento termico
- 4) Le parti finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.
- 5) Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

- 6) Il Comune può consentire che il grado di illuminazione necessario alle singole destinazioni d'uso venga raggiunto ricorrendo in tutto o in parte alla illuminazione artificiale nelle seguenti tipologie di locali:
- a) i locali destinati ad uffici;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che non richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
  - e) i locali accessori nei quali la permanenza di persone è saltuaria e limitata.

#### ARTICOLO 71 - REQUISITI ACUSTICI

1. Agli effetti dell'isolamento acustico degli edifici, devono essere osservate le vigenti norme nazionali e regionali in materia.
2. La natura e le caratteristiche tecnologiche dei materiali utilizzati per la costruzione degli edifici e la loro messa in opera devono essere tali da garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati negli edifici, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.
3. Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori trasmessi ai locali sottostanti da pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.
4. L'insonorizzazione degli ambienti va fatta agendo sulle pareti interne ed esterne, sui pavimenti, infissi e tubazioni.
5. Qualora gli impianti ed i macchinari fossero dotati di argani in movimento si deve ricorrere ai seguenti accorgimenti:
  - a) se collocati nei sotterranei, devono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
  - b) se collocati ai piani superiori devono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.
6. Nel caso di pompe o motori collegati direttamente a condotte d'acqua o simili devono impiegarsi i materiali più opportuni atti a non trasmettere rumori e vibrazioni alla struttura degli edifici .
7. Nel caso di emissione acustiche fuori scala è necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante:
  - a) barriere vegetali;
  - b) barriere artificiali;
  - c) pavimentazioni fonoassorbenti;
  - d) altri interventi specifici.
8. Nella progettazione ed esecuzione di nuovi edifici di uso residenziale, sportivo-ricreativo o produttivo in senso lato nonché di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici di uso industriale, devono osservarsi le

disposizioni di cui alla legge quadro sull'inquinamento acustico n° 44/1995 e relativi decreti attuativi.

#### ARTICOLO 72 - REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'

- 1) I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
- 2) La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
- 3) Gli edifici devono poter essere puliti, disinfettati e disinfestati in ogni parte.
- 4) Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
- 5) I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
- 6) Negli edifici con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, le unità immobiliari devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso; laddove se ne rilevi l'esigenza per l'altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza, gli edifici di nuova costruzione devono essere muniti di ascensori dimensionati in modo opportuno, fermo restando quanto disposto dalla normativa in materia e da quella relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.
- 7) Gli edifici devono avere spazi esterni pertinenziali che consentano il libero accesso, anche per i mezzi di soccorso.
- 8) Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la temporanea custodia e protezione dei rifiuti da raccogliere dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

#### ARTICOLO 73 – REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA

- 1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.
- 2) Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
- 3) L'installazione di apparecchi a fiamma libera non è consentita nei locali ciechi.
- 4) Gli edifici, in relazione alla destinazione, alla loro altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori ; le facciate devono essere

progettate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.

- 5) I materiali di costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli edifici circostanti.
- 6) Negli edifici i locali che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
- 7) I parapetti anche se in parte realizzati in lastre di vetro, e le superfici vetrate in genere devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
- 8) Le ringhiere ed i parapetti di balconi, poggiali, terrazzi, finestre, portefinestre, scale devono avere altezza non inferiore a 1,10 m e, qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm 10. I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.
- 9) Parapetti o ripari equivalenti devono essere posti in opera con i requisiti di cui al comma precedente anche nei soppalchi;
- 10) L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte, continua e di intensità sufficiente, integrata da comando temporizzato oppure da accensione automatica a sensore, così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.
- 11) Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli in condizioni meteorologiche normali; ad eventuali sporti insidiosi dovranno corrispondere, a terra, nel passaggio, manufatti quali alzate, vasconi, gradoni ecc. che ne impediscano il contatto; inoltre tali spazi devono essere adeguatamente illuminati.
- 12) Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
- 13) Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

#### ARTICOLO 74 - REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E MANUTENZIONE

- 1) Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
- 2) Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o similari, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

- 3) I locali abitabili devono poter essere puliti con facilità, in particolare :
  - a) i pavimenti devono essere di materiale non assorbente, impermeabili e possedere idonei requisiti tecnici, di durevolezza, di resistenza all'usura, di facile pulizia e manutenzione, fatta salva la possibilità di porre in opera moquette certificata a norma di legge;
  - b) le pareti interne ed i soffitti devono essere a superficie liscia e di facile pulizia; è consentito l'impiego di finiture ad "intonaco rustico" laddove particolari esigenze architettoniche lo richiedano o speciali usi dei locali lo consentano.

#### ARTICOLO 75 - REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI

- 1) Gli edifici, e in essi gli impianti installati o da installare a norma di legge, devono essere progettati e realizzati in modo che non vengano superati i limiti di legge relativi ai consumi energetici e alle emissioni inquinanti.
- 2) Nel caso di attività industriali, che possono essere esercitate solo con le necessarie autorizzazioni, lo scarico e le modalità di allontanamento di acque meteoriche, liquami, acque usate devono essere conformi alla normativa nazionale e regionale in materia.
- 3) La concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti contenute nelle acque di scarico non deve eccedere i limiti di legge.

#### ARTICOLO 76 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO E ACQUE REFLUE

- 1) Ogni alloggio deve poter disporre di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Autorità Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione.
- 2) E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere rilasciata concessione di edificare senza la dimostrata capacità, da parte del richiedente, ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero, in misura non inferiore a 130 litri/giorno/abitante;.
- 3) In caso di riuso o ripristino di edifici esistenti abbandonati, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inabitabilità.
- 4) I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in un locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
- 5) Negli impianti di nuova costruzione e nelle ristrutturazioni non possono essere utilizzati sistemi di distribuzione a bocca tassata;
- 6) Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale o, laddove non esista, essere scaricate ai sensi del D.L. 11 maggio 1999 n° 152 e successive modificazioni.

- 7) 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 e acque nere.
- 8) Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, posizione ecc.) il proprietario o soggetto avente titolo deve richiedere nuova autorizzazione allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.

#### ARTICOLO 77 - CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, SCARICHI GASSOSI ED EMISSIONI IN ATMOSFERA IN GENERE

- 1) Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti, secondo le disposizioni della L. 615/1966 e del suo regolamento approvato con DPR 1391/1970 e secondo le norme UNI-CIG vigenti in materia;
- 2) Internamente le canne fumarie devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
- 3) Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
- 4) Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, di foggia adeguata alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI – CIG.
- 5) Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, le canne fumarie devono essere protette con materiale isolante ; devono comunque essere evitati i diretti contatti con i vani ascensore.
- 6) Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, deve essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo, di aspiratore meccanico.
- 7) Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 Nmc/h ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h devono essere effettuati con camini ad andamento verticale, muniti di adeguati filtri, con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno 1,00m rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura esistente distante meno di 10,00 m.
- 8) Gli scambiatori di calore degli impianti di condizionamento con potenzialità superiore a 5.000 frigorie non possono essere collocati in locali con inadeguato ricambio d'aria quali cavedi e intercapedini ed inoltre debbono essere collocati ad

una distanza non inferiore a 2,00 m in ogni direzione rispetto alle aperture di locali abitati.

- 9) In relazione alle attività a ridotto inquinamento atmosferico di cui all'art.4 del DPR 25 luglio 1991 per le quali la Giunta Regionale abbia definito i requisiti tecnico costruttivi e gestionali e la modulistica per l'accesso al procedimento mediante autocertificazione ( L.R. 21 giugno 1999 n.18 – art.16, comma1, lett. g) per la costruzione, l'esercizio, la modifica o il trasferimento di impianti industriali, gli stessi devono essere localizzati ad una distanza non inferiore a quella prevista dal P.R.G., misurata in ogni direzione, fra qualunque edificio di civile abitazione preesistente e il punto più vicino appartenente al volume coperto occupato dall'insediamento produttivo.
- 10) I camini degli impianti di cui al precedente comma 9) devono essere realizzati e posizionati in modo tale da consentire la migliore dispersione dell'effluente gassoso. In caso di modifiche ad impianti esistenti il camino dovrà distare quanto più possibile e comunque almeno 10 metri dall'edificio più vicino, mentre lo sbocco del condotto dovrà avere una quota maggiore di almeno 1,00 m rispetto al colmo del tetto o al parapetto e a qualunque altro ostacolo o struttura appartenente a detto edificio. Nel caso di nuovo impianto o di trasferimento di attività, il camino - ai fini di realizzare la minore interferenza possibile con le aperture di eventuali abitazioni vicine o edifici ad esse equiparabili per la presenza anche non continua di persone - deve distare non meno di 15 metri dall'edificio più vicino e lo sbocco del condotto deve essere posto a quota superiore di almeno 1,00 m rispetto alla quota più alta del filo superiore dell'apertura più alta di un qualunque edificio posto nel raggio di 15 metri dal camino.
- 11) La Commissione Edilizia, fatte salve le determinazioni della competente USL in presenza di particolari situazioni (quali sensibili differenze di quota fra l'imposta degli edifici esistenti di riferimento e quella dell'impianto, ovvero di particolari condizioni di funzionamento o di tipologia dell'attività dell'impianto , può comunque consentire deroghe alle distanze e alle differenze di quota di cui ai precedenti commi 7), 8), 9) e 10).

#### ARTICOLO 78 - REQUISITI DELLE GRONDE E DEI PLUVIALI

- 1) Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda metallici o comunque in materiale resistente al deterioramento da parte degli agenti atmosferici, e di tubi pluviali in numero e diametro sufficienti ad allontanare rapidamente le acque meteoriche. Ciascun pluviale nel suo arrivo a terra e nel suo percorso di collegamento alla rete fognaria deve essere munito di pozzetti di ispezione in corrispondenza di cambiamenti di direzione o di confluenze con altre condutture; laddove non esiste la fognatura comunale, le acque meteoriche devono essere scaricate ai sensi del D.L n° 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni
- 2) I tubi pluviali devono essere collocati preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali; nell'ultimo tratto inferiore (almeno per 2,5 m) e prima del pozzetto di ispezione i pluviali devono essere di metallo resistente e, se contermini a spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, incassati nella muratura. Sono consentiti i

tubi pluviali interamente all'interno dei muri perimetrali solo in caso di particolari esigenze architettoniche, previo utilizzo di materiali adeguati. Se esterni, le gronde e i pluviali devono essere in rame, a sezione rispettivamente semicircolare e circolare;

- 3) E' vietato immettere nei canali di gronda e nei pluviali acque diverse da quelle meteoriche.
- 4) I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi coperti e devono convogliare le acque meteoriche nelle fognature; non sono ammessi scarichi liberi a livello del piano marciapiede o del piano stradale o comunque sul suolo pubblico, mentre sono ammessi scarichi in cortili, giardini, cisterne o appositi pozzi perdenti.

#### ARTICOLO 79 - REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI

- 1) I muri perimetrali devono essere in muratura cosiddetta a cassa vuota, normalmente costituita da muro esterno in mattone pieno o semipieno, camera d'aria di spessore non superiore a 7-8 cm, muro interno in mattone semipieno o forato: lo spessore di detta muratura, se non portante ma di tamponamento, con esclusione degli intonaci di norma deve avere spessore non inferiore a 32 cm. La camera d'aria, per un maggior potere isolante, può essere riempita di materiale leggero sciolto o contenere lastre o pannelli isolanti. Qualora i muri o le superfici perimetrali di un edificio vengano realizzati con altri materiali, deve comunque essere assicurato potere isolante termo-acustico e di protezione dall'umidità almeno equivalente a quello della muratura a cassa vuota. In ogni caso l'aspetto esteriore dei muri perimetrali dovrà presentare requisiti idonei a consentire un corretto inserimento dell'edificio sotto il profilo paesaggistico.
- 2) In corrispondenza dell'intercapedine i muri perimetrali degli edifici devono essere dimensionati in modo da resistere all'eventuale spinta delle terre.
- 3) I muri divisorii tra gli alloggi e tra questi e le scale o, in generale, confinanti con i passaggi e gli spazi comuni interni all'edificio, devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni pieni o semipieni, questa deve essere avere uno spessore minimo di 16 cm intonaco compreso.

#### ***TITOLO VII - NORME GENERALI PRESTAZIONALI RELATIVE ALL'INSERIMENTO DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO E OPERE DI ARREDO URBANO***

#### ARTICOLO 80 - SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO

- 1) L'Amministrazione Comunale ha facoltà, per ragioni di pubblico servizio e previo parere della Commissione edilizia, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente sotto il profilo dell'inserimento

ambientale, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe per toponomastica, attrezzature segnaletiche e similari.

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

#### ARTICOLO 81 – DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI E DEPOSITI ALL'APERTO

- 1) Gli edifici, i manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico,
- 2) Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono avere pertanto una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, dotati di vegetazione curata;
- 3) Il Comune, su richiesta degli Uffici, ha facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione, il controllo e la conservazione del verde, dei fossati, la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegna e quanto possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità, attraverso l'applicazione di idoneo Regolamento del Verde, predisposto ed emanato dall'Amministrazione Comunale.

#### ARTICOLO 82 – SPAZI PER PARCHEGGIO

- 1) Gli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato, dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola vettura, nonché facilità e sicurezza d'accesso.
- 2) Gli spazi per parcheggi dovranno essere sistemati con opportuna pavimentazione, adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche, delimitazione, ove possibile, con barriere vegetali e/o alberate o con recinzioni appropriate e adeguata illuminazione salvo diversa disposizione del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada. A delimitazione degli spazi si consigliano siepi di Bambù (*Bambusa*, *Phyllostachys*) Pittosporo, (*Pittosporum tobira*), Cipresso (*Cupressus sempervirens*), Alloro (*Laurus nobilis*), Bosso (*Buxus sempervirens*), Lantana (*Lantana camara*), Lavanda, Abulia, Oleandro (*Nerium oleander*), Tuja, Ibisco siriano (*Hibiscus syriacus*).
- 3) Se realizzati in struttura, i parcheggi privati possono essere realizzati alle seguenti condizioni.
  - a) le strutture devono essere inserite nel terreno quanto più possibile garantendo che il piano carrabile non sia esondabile rispetto alla rampa di accesso dalla strada pubblica, potendosi comunque prevedere il ricorso ad appositi sistemi di pompaggio in aggiunta al naturale smaltimento delle acque piovane;
  - b) la parte di struttura visibile a sistemazione avvenuta deve essere realizzata a regola d'arte e comunque schermata quanto più possibile, siepi o essenze

rampicanti. A schermatura delle strutture si consigliano rampicanti come l'Edera (*Edera elix* o *canariensis*), il Falso Gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*), le Bignonie, le Passiflore;

c) le strutture per i parcheggi privati devono rispettare le distanze prescritte dal Codice Civile nei confronti delle proprietà confinanti e devono distare almeno metri 3,00 (tre) dal filo strada pubblico o dall'eventuale marciapiede, anche per la parte eventualmente sotterranea;

- 4) Nelle iniziative di nuova edificazione, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici o di superficie che comportino cospicui aumenti di superficie ovvero l'incremento di una o più unità immobiliari autonome, devono essere destinati i debiti spazi per il parcheggio degli autoveicoli, intendendosi detti spazi comprensivi sia delle necessarie aree di sosta che di quelle di accesso e manovra.
- 5) La superficie di tali parcheggi pertinenziali è stabilita dalle vigenti leggi in materia e dallo strumento urbanistico.
- 6) I parcheggi pertinenziali devono essere vincolati permanentemente a tale destinazione mediante atti notarili, debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari, prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.
- 7) I singoli posti auto adibiti a parcheggi pertinenziali se realizzati all'aperto devono avere, di norma, dimensioni non inferiori a 2,40 x 5,00 m, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a 2,20 x 5,50 m se disposti in fila; ai fini del dimensionamento delle aree di sosta si considera una superficie convenzionale per ciascun posto auto pari a 25 mq, comprensiva di stallo e di area di manovra.
- 8) Qualora ricavati su aree esterne all'edificio, anche nel caso di modifiche a spazi o edifici già esistenti, i posti macchina devono mantenere la distanza minima di 3,00 m da eventuali pareti finestrate, e, ove possibile, essere separati dalle medesime mediante cortina di alberi o di siepi sempreverdi. Distanze minori, fino ad un minimo di 1,50 metri possono essere autorizzate qualora si dimostri l'opportunità di tale riduzione in relazione alle esigenze espresse.
- 9) Le aree di manovra devono avere dimensioni tali da consentire di accedere ed uscire dal parcheggio in modo agevole, senza ingombrare od usare spazi pertinenziali privati e pubblici; in particolare le corsie di distribuzione devono avere larghezza non inferiore a:
  - a) 5,00 m in caso di batterie di box, per box con larghezza netta non inferiore a 2,90 m;
  - b) da 5,50 m a 4,00 m in caso di posti auto a pettine o a spina di pesce, a seconda dell'inclinazione;
  - c) 3,50 m in caso di posti auto disposti in fila;
- 10) I parcheggi sono considerati "a raso" quando si tratta di piazzali allo stesso livello della viabilità, anche se ricavati mediante un riporto di terreno o uno sbancamento;
- 11) Gli spazi per parcheggi pertinenziali, in box o a spazio libero, possono essere ricavati anche sotto il sedime dell'edificio;

- 12) Valgono i principi generali di legge volti ad ottenere il riconoscimento di posti auto direttamente proporzionali al numero degli alloggi;
- 13) In caso di interventi sull'esistente che comportano aumento delle unità abitative l'Amministrazione Comunale potrà acconsentire che questi siano reperiti a una distanza massima di metri 1200 misurati a filo continuo;
- 14) Il Comune potrà emanare norme in materia ad integrazione di quanto sopra con approvazione di apposito strumento;
- 15) Le disposizioni di cui al comma 3 c) e ai commi 7), 8) e 9), con particolare riferimento ai parametri dimensionali e alle distanze, possono non applicarsi, sulla base di documentata motivazione che ne comprovi comunque la rispondenza alla funzione richiesta, per interventi nelle zone già edificate o urbanizzate equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 n° 1444 come individuate all'art.16 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G.

#### ARTICOLO 83 - ACCESSO DEI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E PASSI CARRABILI

- 1) L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, intendendo per essi sia i passi carrabili "a raso" che si aprono direttamente sull'area pubblica senza necessità di alcuna modifica della stessa, sia quelli che comportano l'interruzione e/o l'adattamento dei marciapiedi pedonali posti a lato dell'area pubblica); ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
- 2) L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna; inoltre tali accessi dovranno avere larghezza limitata, essere opportunamente distanziati da altri passi carrabili preesistenti, non essere in prossimità di curve prive di visibilità.
- 3) Nel caso di terreni posti a quota diversa da quella della strada, l'accesso tramite passo carrabile, dotato o meno di chiusure, deve essere assicurato mediante rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, previa interposizione, in corrispondenza dell'innesto con gli spazi pubblici, di tratto piano di almeno 4,50 metri di lunghezza, ricavato nello spazio privato, atto alla sosta di un'autovettura; tali accessi dovranno inoltre essere dotati di adeguato passo per i pedoni.
- 4) Gli accessi tramite passo carrabile dovranno rispettare le vigenti norme del Codice della Strada.
- 5) I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi per accedere con veicoli ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spese, all'adeguata pavimentazione e manutenzione del tratto di marciapiede

attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

- 6) La concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi è soggetta alla tassa di occupazione di suolo pubblico.

#### ARTICOLO 84 - APERTURA DI STRADE PRIVATE

- 1) Le strade private non previste dagli strumenti urbanistici vigenti devono essere progettate in modo da innestarsi correttamente nelle strade o piazze pubbliche, esistenti o previste, e da consentire l'utilizzazione delle aree in conformità agli strumenti vigenti.
- 2) Le caratteristiche minime di tali strade devono rispettare quanto prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti; qualora le caratteristiche orografiche e i valori ambientali dei siti richiedano di applicare caratteristiche dimensionali meno incidenti sull'aspetto dei luoghi, l'Ufficio Tecnico Comunale potrà ricorrere ad opportune deroghe, fatto peraltro salvo il conseguimento di un livello di sicurezza adeguato alle funzioni della strada da realizzare.
- 3) Le strade private devono comunque avere tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza al traffico, adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane nonché idoneo impianto di illuminazione; nella loro costruzione deve essere assicurata una fascia di rispetto dagli edifici esistenti e deve essere eseguita una opportuna risistemazione delle aree laterali e delle scarpate.
- 4) Nella progettazione e apertura di nuove strade dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni degli Uffici Tecnici Comunali competenti.
- 5) E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; tali modalità verranno stabilite con gli Uffici Tecnici Comunali competenti e devono essere richiamate nei relativi titoli abilitativi.

#### ARTICOLO 85 - SALVAGUARDIA E FORMAZIONE DEL VERDE

- 1) La conservazione, la valorizzazione e la diffusione della vegetazione in genere, sia sulla proprietà pubblica sia su quella privata, sono considerate dall'Amministrazione quale fattore di qualificazione ambientale.
- 2) Il Comune, con ordinanza o con esplicita condizione apposta agli atti di assenso relativi a procedimenti edilizi, può imporre la piantumazione di alberi, arbusti, siepi o la creazione di superfici a prato o decorate con fiori su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
- 3) E' fatto obbligo ai proprietari di alberi o di altra vegetazione adiacente la via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità

veicolare o pedonale ovvero non sia compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata;

- 4) La vegetazione può oltrepassare il confine tra proprietà e il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a più di quattro metri sopra il medesimo;
- 5) Qualora, per qualsiasi causa cadano sul piano stradale alberi, arbusti o ramaglie afferenti a terreni privati, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli nel più breve tempo possibile a sue spese, ferma restando la responsabilità degli eventuali danni arrecati,
- 6) Il Comune può imporre, con ordinanza, il taglio di alberi e arbusti che costituiscano potenziali situazioni di pericolo per l'integrità delle reti impiantistiche o che rappresentino insuperabile ostacolo per la loro realizzazione.
- 7) Nel caso di alberature singole o di associazioni di più essenze per le quali vengano segnalati valori paesaggistici rilevanti (a motivo della loro collocazione in zone panoramiche – e quindi del fatto di costituire riferimento o fondale nelle visuali e nelle prospettive del territorio – o delle loro intrinseche caratteristiche vegetazionali sotto il profilo dell'arredo urbano) i proprietari prima di effettuare operazioni che esulino dalla normale corretta manutenzione sono tenuti a richiedere l'autorizzazione del Comune, il quale potrà prescrivere le modalità di intervento ritenute necessarie alla tutela dei valori paesaggistici medesimi.
- 8) Per istanze di abbattimento di alberature, qualora le medesime non possono essere reinserite nel verde privato, la Giunta Comunale, predisporrà modalità di compensazione ornamentale da inserire nel contesto del patrimonio vegetale pubblico.

Le presenti disposizioni valgono fino all'adozione di “apposito Regolamento del verde cittadino”.

#### ARTICOLO 86 – INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI E SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI

- 1) Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale.
- 2) I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o a recupero, devono armonizzare nelle linee, nei materiali di rivestimento, nelle tinteggiature e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale per le caratteristiche formali, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi convenientemente nell'ambiente urbano o naturale rispettandone le caratteristiche peculiari.
- 3) Il Comune, sentito il parere della Commissione Edilizia, in sede di rilascio degli atti di assenso all'edificazione, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese ad ottenere specifici risultati di inserimento ambientale.
- 4) Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può altresì disporre la sostituzione o la rimozione di elementi accessori esistenti – quali scritte, insegne, decorazioni, sovrastrutture ecc.- che non si accordino con le caratteristiche ambientali dei luoghi.

- 5) I lavori e le opere necessarie per l'arredo complementare, secondo le prescrizioni imposte negli atti di assenso all'edificazione, devono essere totalmente compiuti allo scadere del periodo fissato;
- 6) Per tutte le sistemazioni esterne, comunque, anche da ristrutturazioni, è necessario allegare al progetto edilizio:
- una relazione generale e puntuale di intervento,
  - un rilievo botanico di tutte le essenze arboree esistenti,
  - un progetto di inserimento della nuova componente vegetazionale con indicazione delle preesistenze conservate e di quelle spostate, ove possibile, oppure degli inserimenti di compensazione dell'eliminato.
- Si consiglia l'inserimento di essenze tipiche mediterranee locali soprattutto nelle zone periurbane ed agricole o ex agricole (Pino d'Aleppo, Olivo, Leccio, Roverella, Carrubi, Sughera, Fico, Mandorlo, ) preferendo l'inserimento contemporaneo di alcune essenze diverse agli impianti monospecie.
- Ai fini di non danneggiare l'apparato radicale degli alberi, eventuali scavi devono essere eseguiti ad una distanza dal tronco tale da non compromettere l'integrità dell'albero in ragione della specie e dell'età, mentre eventuali pavimentazioni - sia impermeabili per allontanare le acque piovane sia in elementi traforati o che comunque consentano l'assorbimento delle acque - devono essere contenute quanto più possibile e comunque non distare mai meno di 0,50 m dai tronchi;
- Per tutti gli altri aspetti tecnici di intervento sull'esistente e per i nuovi impianti si rimanda a norme indicate nel regolamento del verde quando verrà adottato.
- 7) I muri di sostegno eventualmente necessari per la ricomposizione e sistemazione delle aree esterne agli edifici e ai manufatti in genere di nuova costruzione devono essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti così da salvaguardare i caratteri dominanti dell'ambiente ed armonizzarsi con il contesto, e quindi utilizzando ove possibile materiali e tecniche locali. Detti muri dovranno inoltre avere le seguenti caratteristiche dimensionali :
- a) non devono superare di norma l'altezza di m 3,00, compreso l'eventuale parapetto pieno a continuazione del muro di sostegno;
  - b) devono essere realizzati a gradoni di altezza non superiore a m. 3,00, e, se sono necessarie altezze maggiori, devono essere contenuti entro l'inclinata di 45% sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore del muro visibile, di altezza massima di m 3,00 sito in posizione più bassa;
  - c) nel caso di opere pubbliche o di comprovate esigenze di ordine statico ovvero qualora la complessiva sistemazione del terreno comporti protezioni murarie di sviluppo e altezze rilevanti, la Commissione Edilizia può derogare le suddette caratteristiche dimensionali e consentire soluzioni alternative purché le stesse garantiscano, con particolari opere di sistemazione e di arredo, di diminuire l'incidenza della percezione dell'opera nel contesto; a tale fine l'Ufficio tecnico può richiedere il parere della Commissione Edilizia Integrata, ai sensi dell'art.5 comma 1, lettera d) del presente regolamento.
- 8) Le aree esterne agli edifici esistenti, possono essere utilizzate in superficie a parcheggio privato di pertinenza degli edifici, alle condizioni specificate dagli articoli

precedenti e dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti e sempre che ciò non comporti limitazioni dell'accesso pedonale al fabbricato ed alle facciate dello stesso per motivi di sicurezza. Tale utilizzazione a parcheggio non è peraltro consentita qualora per la sua realizzazione possano venire danneggiate alberature o sistemazioni a prato o giardino presenti e di pregio nell'area interessata.

- 9) Nell'ambito delle costruzioni possono essere realizzati manufatti di minimo ingombro planovolumetrico destinati esclusivamente al contenimento di contatori del gas o dell'acqua od elementi analoghi, ed incorporati o addossati ai muri di sostegno o di cinta, a muretti di recinzione e simili, quando è dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi in nicchia.

#### ARTICOLO 87 - PASSAGGI PEDONALI E MARCIAPIEDI

- 1 Nel centro abitato tutte le vie di nuova formazione e , per quanto possibile, quelle esistenti devono essere munite di marciapiede o comunque di passaggio pedonale pubblico, realizzati in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
- 2 L'esecuzione dei marciapiedi, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità e allineamenti indicati di volta in volta dal Comune; tali marciapiedi o passaggi sono gravati di servitù di pubblico passaggio;
- 3 I marciapiedi di nuova costruzione devono avere larghezza minima di 1,20 m e dislivello non superiore a 0,15 m; tali dimensioni possono essere diminuite in presenza di particolari situazioni delle strade esistenti, su parere della Commissione Edilizia sentito l'Ufficio della viabilità urbana;
- 4 Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate o intersezioni con passi carrabili devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% (D.M. 14 giugno 1989 n. 236),
- 5 Qualora, per situazioni particolari o dipendenti dal traffico veicolare, possano risultare situazioni di pericolo, il Comune dispone che i marciapiedi e i passaggi pedonali siano protetti con barriere metalliche idonee allo scopo;
- 6 E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne pedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione e a quelle del successivo art. 153 del presente Regolamento.

#### ARTICOLO 88 - OPERE DI ARREDO URBANO

- 1) Si intende per arredo urbano ed elementi di comfort urbano i manufatti singoli o i complessi di manufatti collocati negli spazi cittadini per specifiche funzioni o per abbellire l'ambiente, non riconducibili a vere e proprie costruzioni, quali : supporti o chioschi di attesa per le linee di trasporto pubblico, supporti a stelo o a mensola per l'illuminazione pubblica, sedute in genere, fioriere, rastrelliere, porta biciclette,

- servizi igienici pubblici, cabine telefoniche, cestini porta rifiuti, transenne di delimitazione, pensiline per zona di sosta protetta, percorsi coperti e strutture per esposizioni temporanee;
- 2) Fatto salvo quanto più oltre specificamente disciplinato per alcune componenti di arredo dal presente articolo o da altri nel presente Regolamento, dette opere devono essere inserite nel contesto in funzione della loro migliore utilizzazione e nel rispetto delle norme del Codice della Strada.; in particolare devono essere caratterizzate da:
    - a) accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali ( in particolare per la scelta di materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata) che per quelli estetici ( in relazione agli usi locali e alle caratteristiche architettoniche degli edifici);
    - b) reimpiego di quegli elementi di particolare caratterizzazione che possono essere riutilizzati ( fontanelle, lampioni, pavimentazioni originarie ecc.) previo opportuno ripristino.
  - 3) Qualora l'area interessata dai manufatti in argomento sia pubblica, gli stessi sono soggetti a concessione per l'occupazione di suolo pubblico;
  - 4) La collocazione deve rispondere ad esigenze di pubblica utilità e di sicurezza e non deve interferire con i flussi di traffico e deve essere preceduto da specifico progetto;
  - 5) E' soggetta a specifica valutazione della Commissione Edilizia la collocazione, su area pubblica, di elementi quali le cabine telefoniche, i servizi igienici pubblici, le fontanelle, l'oggettistica sponsorizzata, i cassonetti per la raccolta dei rifiuti urbani, le campane per la raccolta differenziata.
  - 6) Sono in particolare disciplinati i seguenti elementi:
    - a) Le panchine delle aree a verde o in spazi pubblici devono essere in legno trattato o verniciato ovvero in metallo anticorrosione ovvero in pietra o altro materiale tradizionale, purché correttamente inserite nel contesto; in particolari casi possono essere realizzate in pietra e muratura anche addossate a edifici o muri preesistenti;
    - b) Le fioriere collocate su spazi pubblici devono inserirsi positivamente nell'ambiente circostante, essere realizzate in materiale tradizionale quale pietra, legno, ferro, muratura (ovvero, in alternativa, in materiale prefabbricato purché congruente con i detti materiali) e non superare, di norma l'altezza di cm 60 dal suolo; gli elementi singoli non dovranno di norma avere lunghezza superiore a 1,20m;
    - c) I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere in materiale resistente e di facile utilizzo, inseriti in spazi appropriati schermati se possibile da elementi vegetali o recinzioni e accessibili dalla viabilità veicolare.

## ARTICOLO 89 – SERVIZI IGIENICI PUBBLICI AUTOMATICI

- 1) I servizi igienici automatici da collocarsi su aree pubbliche sono installati avuto riguardo di non impedire la deambulazione e la percezione del paesaggio e delle viste, di rispettare le preesistenze architettoniche e di assicurare un corretto inserimento nel contesto ambientale;

- 2) I caratteri costruttivi e i materiali sono i seguenti.
  - a) struttura portante in cemento armato o metallica o vetroresina
  - b) rivestimenti protettivi in materiali lapidei, calcestruzzo granigliato o con finitura in ciottoli di fiume, allumino, acciaio inox rivestiti ove opportuno con resine sintetiche termoindurenti o altro materiale adeguato;
  - c) le porte possono essere in acciaio inox
  - a) per quanto riguarda il colore, il calcestruzzo esterno a vista dovrà contenere gli opportuni pigmenti per il colore prescelto,
  - b) la pavimentazione dello spazio circostante deve essere lavabile e non deve consentire il ristagno di fluidi.

#### ARTICOLO 90 – PUNTI TELEFONICI PUBBLICI

- 1) Le cabine singole o multiple e i punti telefonici a piedistallo sono ammessi esclusivamente in spazi sufficientemente ampi da non costituire disagi per la deambulazione;
- 2) Sono ammessi punti telefonici a muro, con cupola trasparente, localizzati ove non interferiscano con i caratteri architettonici dell'edificio; sono sempre vietati su edifici di importanza storica e architettonica.

#### ARTICOLO 91 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 1) Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 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 Ministro dei Lavori Pubblici 14 Giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 9 gennaio 1989 n.13 e modifiche successive; si richiamano inoltre le disposizioni in materia di cui agli articoli 78 e segg. del DPR 380/2001 e s.m.i.;
- 2) In ogni caso, a fronte di successive specifiche modifiche e integrazioni normative, dovrà essere rispettato quanto disposto dalle norme vigenti al momento dell'intervento.

### ***TITOLO VIII - MODALITA' ATTUATIVE E TITOLI ABILITATIVI***

#### ARTICOLO 92 - CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE

- 1) Nel presente titolo vengono definite le modalità di presentazione delle richieste dei titoli abilitativi, la documentazione e gli elaborati da allegare, fermo restando che l'Amministrazione comunale in relazione all'entità e alle caratteristiche dell'intervento progettato, potrà richiedere altra documentazione ad integrazione,

- 2) Qualora la modesta entità dell'intervento progettato lo consenta, sarà ammessa una documentazione ridotta purché sufficiente alla esauriente rappresentazione dell'opera edilizia.
- 3) In caso di contrasto nel progetto tra rappresentazione grafica e quote numeriche prevalgono queste ultime;
- 4) Poiché il territorio comunale ricade in zona sismica, è fatto obbligo al progettista produrre le necessarie relazioni e verifiche richieste dalla **legislazione vigente in materia antisismica**; nel caso di opere interne e di opere soggette a denuncia di attività, nonché di opere soggette al permesso di costruire, il progettista può rilasciare apposita dichiarazione con la quale dichiara e certifica che le opere in progetto non necessitano, per le caratteristiche dimensionali e/o costruttive, delle verifiche previste dalle citate leggi.

ARTICOLO 93 - ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.

- 1) La domanda per il rilascio del permesso di costruire deve essere corredata da una attestazione concernente il titolo di legittimazione e da una dichiarazione del progettista abilitato che attesti la conformità del progetto presentato agli strumenti urbanistici adottati e approvati e al Regolamento Edilizio, nonché alle norme geologiche, di sicurezza e igienico-sanitarie. Nel caso in cui la verifica della conformità del progetto alla normativa antincendio e igienico-sanitarie comporti valutazioni tecnico-discrezionali, dovrà essere allegato alla domanda a parere dei Vigili del Fuoco e della ASL.

A corredo della domanda devono essere prodotti I seguenti elaborati:

- a) relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
  - i) l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
  - ii) gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare
  - iii) le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
  - iv) le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, copertura compresa
  - v) la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
  - vi) i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, geotecnico, tecnologico per il benessere ambientale e il risparmio energetico, nel caso di interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente e limitatamente alle opere in progetto; 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 a firma di geologo iscritto all'ordine professionale, conformi alla normativa di cui al D.M. I 1 marzo 1988;
- c) certificato catastale aggiornato della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, o titolo equipollente, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
- d) eventuale proposta di convenzionamento nei casi in cui lo Strumento Urbanistico Generale ne preveda il ricorso;
- e) stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;
- f) stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, con l'individuazione delle aree interessate;
- g) stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto dell'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta;
- h) la positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a nonna della legge regionale n.38/1998 e secondo le norme tecniche approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 752 in data 12.07.2002;
- i) documentazione illustrativa e/o progettuale dell'impianto tecnico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione di acqua calda) idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e relativa normativa di attuazione;
- j) documentazione illustrativa e progettuale come definita dalla legge regionale 7 luglio 1994 n. 35 in caso di insediamenti produttivi;
- k) documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della legge 447/1995 e successivi decreti attuativi e della DGR n.534/1999, limitatamente ai casi in cui ricorre tale presupposto;
- l) documentazione illustrativa e/o progettuale degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone, ai sensi della legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione;
- m) Per l'edificazione in zona agricola è prescritta la redazione della Piano di Miglioramento Fondiario – Ambientale secondo il modello proposto dall'Ordine degli Agronomi e Forestali – Allegato I al presente regolamento
- n) progetto formato da almeno i seguenti elaborati:
  - i) documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, nel formato minimo di 10 x 15 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;
  - ii) nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, planimetria catastale della località aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 200 metri a partire 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 interessati nonché quelli degli immobili confinanti;
- f) l'indicazione delle volumetrie esistenti,
- iii) planimetria quotata del lotto in scala 1:200, contenente:
  - l'individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
  - il perimetro di sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
  - le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade e dagli eventuali corsi d'acqua pubblici ;
  - la larghezza delle strade adiacenti;
  - l'indicazione degli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
  - l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
  - l'indicazione dei numeri identificativi delle particelle aggiornate alla data di presentazione del progetto;
  - le principali alberature esistenti e progettande secondo elaborati come indicato all'art. 86;
  - gli accessi pedonali e carrabili;
- iv) tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
  - v) particolari di prospetto, in scala adeguata, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
- vi) 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 concessorio, - eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione 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 n. 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;
- vii) il computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
- viii) il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e di quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra la superficie globale delle costruzioni, esistenti e in progetto, e la superficie di terreno da asservire;
  - ix) documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - x) nel caso di insediamento con scarico che recapita in pubblica fognatura, schema dello smaltimento delle acque nere su planimetria in scala idonea sino a recapito terminale comunale;
  - xi) nel caso di insediamento con scarico che non recapita in pubblica fognatura, formulare specifica domanda di autorizzazione allo scarico da inviare, come indicato dall'art.85 della L.R. 21 giugno 1999 n.18, al Comune e all'ARPAL (alla data attuale, Via Nizza,4 - 18100 Imperia). La copia della domanda di autorizzazione allo scarico per il Comune dovrà essere inoltrata con gli elaborati di progetto, in 4 copie, per la richiesta di

permesso di costruire e dovrà contenere il progetto esecutivo dell'impianto di smaltimento, comprensivo dei seguenti allegati in 4 copie (all'ARPAL una copia):

- planimetria catastale e aerofotogrammetrica, in scala 1:2000, sulle quali deve essere riportato l'insediamento;
- planimetria con l'ubicazione dello scarico e dell'impianto di trattamento su ingrandimento catastale in scala 1:500 (dati da rilevarsi dalla perizia geologica in caso di subirrigazione);
- tavola di progetto dell'impianto di smaltimento in scala 1:100 oppure 1:200 completo di planimetrie, sezioni e particolari costruttivi; relazione tecnica contenente la specificazione del tipo di insediamento (civile, produttivo, agricolo, ecc.), il numero degli abitanti equivalenti complessivi serviti, le caratteristiche quantitative e qualitative dello scarico, la descrizione dettagliata dell'impianto completo di vasca Imhoff, avente capacità utile non inferiore a 1300 litri (da 1 a 4 persone);
- in caso di dispersione nel terreno, perizia geologica attestante la fattibilità dell'impianto e la lunghezza e la profondità dello scavo per il posizionamento delle canne drenanti da realizzare;
- in caso di dispersione in acque superficiali, dichiarazione che nel rio è presente acqua perenne e particolare costruttivo nel punto di incrocio tra la condotta di scarico ed il corso d'acqua.
- nel caso in cui non possano essere realizzati i sistemi di cui ai due punti precedenti, sarà ammessa la Vasca a Perfetta Tenuta supportata da specifica perizia geologica che attesti l'impossibilità di eseguire le dispersioni nel terreno. La richiesta di autorizzazione dovrà essere corredata da copia del contratto di svuotamento periodico da stipularsi con Ditta specializzata e autorizzata al servizio.

- 2) In particolare, per la realizzazione di nuovi fabbricati, devono essere inoltre presentati i seguenti elaborati in scala 1: 100:
- a) le piante di ogni piano (compresi gli interrati ed il sottotetto) nonché delle pertinenze o dei locali accessori esterni al fabbricato;
  - b) la planimetria in scala 1:200 delle pertinenze scoperte del fabbricato con indicazione delle singole superfici;
  - c) la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
  - d) almeno due sezioni verticali ortogonali tra loro, con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella 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.
- 3) Nel caso di realizzazione di strade il progetto relativo dovrà essere completo dei seguenti elaborati in quattro copie:
- a) rilievo quotato dell'area interessata dal progetto,
  - b) planimetria con posizionamento del tracciato stradale sovrapposto al rilievo con quote del terreno e di progetto, con indicazione delle sezioni;
  - c) planimetria quotata di progetto contenente tutti gli elementi delle curve, le pendenze, la localizzazione delle sezioni, le indicazioni d'opere di sostegno suddivise per tipo, tracciato delle canalizzazioni, innesti con la viabilità

- esistente, sistema di deflusso e smaltimento delle acque meteoriche ed ogni altro elemento significativo;
- d) sezioni stradali;
  - e) particolari costruttivi;
  - f) indagine geologica e relazione geotecnica in conformità alla vigente legislazione in materia, riferita alla verifica della fattibilità dell'opera;
  - g) ove occorra, Studio Organico di insieme, composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico;
  - h) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia.
- 4) Limitatamente agli interventi di scala urbanistica, nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria, distinguendo quelle esistenti da quelle di progetto.
  - 5) 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.
  - 6) In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.
  - 7) I progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti devono contenere, in aggiunta agli elaborati contenuti al comma 1:
    - a) un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio interessati dall'intervento, con indicazione delle destinazioni & uso in atto, nonché di ogni altro elemento conoscitivo utile a valutare possibili interazioni con il resto dell'edificio;
    - 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.
  - 8) Nel caso in cui l'intervento preveda la produzione di rifiuti da demolizione, da scavi o da costruzione, il richiedente dovrà quantificare gli stessi espressi in mc. e impegnarsi a conferirli in idoneo impianto autorizzato ai sensi del D.Leg.vo 5 febbraio 1997 n.22 e s.m.i. a garanzia degli adempimenti di cui sopra, il richiedente dovrà effettuare deposito cauzionale da determinarsi dal Comune. Allo svincolo del citato deposito si provvederà solo all'atto della presentazione di copia della documentazione di avvenuto conferimento dei rifiuti NON pericolosi a soggetto autorizzato ai sensi del D.Leg.vo 5 febbraio 1997 n.22 e s.m.i.

- 9) Tutti gli elaborati e la relazione a corredo della domanda devono essere prodotti in duplice copia cartacea per interventi in zone soggette a vincolo paesaggistico ed unica in quelle non soggette, oltre una copia su CD in sistema informatico PDF ( al termine della istruttoria verranno richieste le ulteriori copie cartacee eventualmente necessarie). La copia cartacea deve 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.
- 10) Tutte le copie degli elaborati devono essere piegate nel 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 il permesso, nonché la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti abilitati.
- 11) Qualora nell'istanza sia contenuta la richiesta di riduzione del contributo di costruzione a seguito della previsione di opere di riqualificazione ambientale di cui all'articolo 9, comma 2, delle legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, dovrà essere presentata a cura del richiedente apposita relazione tecnico-descrittiva e, se del caso, i necessari elaborati progettuali illustrativi delle opere stesse.
- 12) 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 domande corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

#### ARTICOLO 94 – PROCEDURA PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) La procedura è disciplinata dal DPR 6 giugno 2001 n. 380, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione in materia.

#### ARTICOLO 95 – ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

- 1) Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti 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 del permesso di costruire dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo:
    - a 1) le autorizzazioni di cui ai Titoli I e II del D. Lgs 29/10/99 n. 490 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tal senso;
    - a 2) le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

- a 3) i nulla osta in materia di prevenzione incendi
- a 4) Nel caso in cui gli atti di assenso di competenza di Amministrazioni diverse da quella comunale non siano stati prodotti dal richiedente, il competente ufficio comunale procede al sensi dell'art.20, comma 6, del DPR. n. 380/2001 e s.m.i..

[Si precisa che i pareri sopra indicati dovranno essere presentati prima del parere della commissione edilizia]

- b) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinato a norma della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fideiussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, **in** caso di rateizzazione;
  - c) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrativa delle opere di sistemazione dei luoghi previste 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, lettera e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul 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, nonché 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, al netto della media dei ribassi d'asta rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale sulle opere pubbliche di oggetto simile, aggiudicate nell'ultimo anno solare;
  - e) relazione tecnico-illustrativa con la quale venga dimostrata la conformità 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 concessorio, qualora con detto provvedimento conciliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;
  - f) richiesta di esonero dal pagamento della quota di contributo aderente al costo di costruzione;
- 2) In caso di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni a tal fine necessari (e all'uopo individuati nell'estratto aggiornato di Mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione) a favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio. Gli atti di asservimento e di vincolo saranno richiesti dopo l'avvenuta approvazione della pratica da parte della Commissione Edilizia e prima del rilascio del titolo abilitativo. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.
- 3) Il permesso di costruire rilasciato a nonna del presente articolo, qualora sia anche comprensivo dell'autorizzazione paesistico-ambientale di cui al D.Lvo n.490/99, a

termini dell'art.2 della legge regionale 18 marzo 1980 n.15 e successive modificazioni ed integrazioni, è trasmesso con i relativi allegati al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 come integrato dal Decreto Legge 27 giugno 1985 n. 312, come convertito nella legge 8 agosto 1985 n. 431, come modificata dal D.L. 490/1999.

- 4) Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia da parte del Comune mediante affissione per estratto all'Albo Pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.
- 5) Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- 6) Chiunque abbia interesse, previa presentazione di domanda indirizzata al Comune, può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il suo rilascio se ritenuto in contrasto con le disposizioni di leggi o di regolamenti o con le prescrizioni degli Strumenti Urbanistici generali o attuativi vigenti o comunque adottati.

#### ARTICOLO 96 – VALIDITA' E DECADENZA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Validità e caratteristiche del permesso di costruire sono stabilite dall'art.15 d.p.r.n.380/2001 che qui integralmente si richiama.
2. L'avvenuta sottoscrizione del permesso di costruire viene comunicata all'interessato.
3. Il termine per l'inizio dei lavori è di un anno dalla data di notifica del titolo abilitativo. Il ritiro del titolo avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi di costruzione.
4. Il termine di ultimazione dei lavori è di tre anni dalla data di inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso, secondo quanto stabilito nel suddetto art.15 DPR 380/2001 e s.m.i.
5. La decadenza del permesso di costruire si verifica nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio dei lavori entro i termini di cui al precedente comma 3 ;
  - b) non avvenuta ultimazione dei lavori nei tre anni successivi all'inizio.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza del permesso di costruire in contrasto con le previsioni stesse; l'atto abilitativo conserva comunque la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio o nel diverso termine stabilito nel permesso di costruire.
7. Nel caso in cui i lavori non siano iniziati e/o ultimati nei termini sopra indicati, l'esecuzione delle opere è subordinato all'acquisizione da parte del titolare di debito atto di rinnovo.

#### ARTICOLO 97 – OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA

- 1) Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio del permesso di costruire la denuncia di inizio attività, l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia, quanto segue:
  - a) la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
  - b) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi; e) le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e del direttore dei lavori, nonché le generalità dell'impresa;
  - c) una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la riconducibilità degli interventi da realizzare alle fattispecie assoggettabili a DIA in base alla vigente legislazione, la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio vigente, ai piani territoriali di livello sovra comunale nonché il rispetto delle norme di sicurezza, ambientali ed igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere- tale relazione dovrà essere integrata da una valutazione, resa dal progettista incaricato, che l'intervento oggetto di D.I.A., in relazione alle opere da esso previste ed alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade, non comporti la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche o geotecniche ai sensi del D.M. 11 marzo 1988. Laddove tali indagini siano necessarie, le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori, sottoscritte da professionista abilitato a termini di legge;
  - d) visura catastale aggiornata della proprietà, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
  - e) elementi progettuali, in unica copia, costituiti da:
    1. documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
    2. planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1: 100;
    3. prospetti in scala 1: 100;
    4. sezioni in scala 1: 100 con indicazione delle principali dimensioni;
    5. tavole di raffronto in scala 1: 1 00 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
    6. documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 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 o un tecnico abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato;

- 4) 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;
- 5) Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia eseguibili mediante DIA ai sensi della vigente legislazione, la denuncia dovrà essere altresì corredata dell'ulteriore documentazione progettuale prescritta per le opere soggette a permesso di costruire di cui all'art.93, salvo che la stessa non sia già contenuta o desumibile da progetti urbanistici (SUA o PUO) la cui approvazione sia propedeutica al titolo edilizio.

#### ARTICOLO 98 – VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI

- 1) Qualora il titolare della DIA o di permesso di costruire ovvero di titolo edilizio rilasciato ai sensi della legislazione previgente, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi, richieda varianti al progetto originario, dovrà produrre la seguente documentazione da allegare all'istanza di variante, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) del titolo abilitativo cui la variante si riferisce:
  - a) relazione tecnico- illustrativa delle varianti relative al progetto originari;
  - b) notizie in merito allo stato di avanzamento dei lavori in rapporto al tempo trascorso dall'inizio;
  - c) documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa delle parti dell'immobile o delle aree oggetto di modifica, corredata da uno stralcio planimetrico con l'indicazione dei punti di ripresa;
  - d) elaborati progettuali conformi a quanto richiesto agli articoli precedenti per i diversi tipi di intervento, idonei ad illustrare la variante rispetto al progetto approvato, e quindi comprensivi, oltre che degli elaborati di cui sopra, anche degli elaborati di raffronto indicanti, con apposita simbologia grafica sia le opere di cui il progetto di variante prevede la demolizione o la non realizzazione rispetto a quanto previsto dal progetto approvato, sia le opere previste ex-novo in variante al progetto approvato, sia infine le opere di cui il progetto di variante preveda la demolizione e la ricostruzione nella stessa posizione, in variante al progetto approvato;
  - e) tavole di raffronto tra le tavole di stato di fatto presentate al momento della richiesta del titolo abilitativo e la soluzione di progetto generale comprensiva delle varianti.
- 2) La documentazione di cui sopra dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati negli articoli relativi ai titoli abilitativi corrispondenti.
- 3) In aggiunta ai documenti indicati al comma 1, dovrà essere inoltre prodotta la eventuale ulteriore documentazione prevista dalle norme di legge e dallo Strumento Urbanistico Generale.
- 4) Qualora per effetto delle varianti vengano modificati i presupposti urbanistico edilizi dell'atto rilasciato, così che la nuova progettazione necessiti di un differente titolo abilitativo, si procederà agli opportuni adeguamenti del titolo stesso previa acquisizione degli eventuali atti e documentazione necessari e previo adeguamento del contributo di costruzione.

#### ARTICOLO 99 – 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 di darne immediata comunicazione al Sindaco, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o l'istanza di permesso di costruire entro 15 (quindici) giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

#### ARTICOLO 100 – VOLTURA DEL TITOLO ABILITATIVO

- 1) In caso di successiva acquisizione di titolo sull'immobile oggetto di permesso di costruire o denuncia di inizio attività da parte di soggetto diverso dall'intestatario, dovrà essere richiesto, dal nuovo avente titolo, provvedimento di voltura.
- 2) Alla richiesta di voltura sottoscritta dal nuovo avente titolo, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data oggetto, ubicazione, titolare) del permesso cui la voltura si riferisce, dovrà essere allegata copia dell'atto attestante la titolarità posseduta dal richiedente.

#### ARTICOLO 101 – RINNOVO DEL TITOLO EDILIZIO ABILITATIVO

- 1) Nei casi di richiesta di rinnovo dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) dell'atto cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in triplice copia:
  - a) relazione tecnico-illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
  - b) documentazione fotografica a colori di insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da uno stralcio planimetrico con l'indicazione dei vari punti di vista;
  - c) elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati all'atto di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.

#### ARTICOLO 102 – PERMESSO IN SANATORIA

- 1) La presentazione di un progetto a sanatoria è disciplinato dagli artt.36 e 37 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- 2) Il richiedente l'atto di sanatoria dovrà produrre la documentazione di seguito indicata in relazione alla situazione in fatto:

- a) Opere eseguite in assenza, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio : la documentazione da produrre è quella specificata negli articoli relativi ai titoli edilizi corrispondenti; nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.
  - b) Opere eseguite in difformità dal pertinente titolo abilitativo, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio attività : la documentazione da produrre è quella di cui all'articolo relativo alle "Varianti al titolo edilizio abilitativo; nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.
  - c) Opere in difformità già eseguite di cui al precedente punto b) contestuali ad opere in variante a titoli abilitativi: la documentazione da produrre è quella di cui all'articolo relativo alle "Varianti al titolo edilizio abilitativo" integrata dalla seguente :
    - i) tavole con evidenziate le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria ;
    - ii) tavole di raffronto con evidenziate, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante ;
- 3) Le tavole finali di progetto e di raffronto dovranno comprendere sia le varianti in sanatoria che quelle da eseguire.
  - 4) Nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.

#### ARTICOLO 103 - STUDIO ORGANICO DI INSIEME

- 1) Lo Studio Organico di Insieme (SOI), laddove previsto e così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento.
- 2) Gli elaborati che costituiscono la documentazione minima a corredo dello Studio Organico d'Insieme (SOI), di cui all'art.32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico approvato con D.C.R. 26.02.90 n°6 e s.m., sono i seguenti :
  - A) documentazione relativa alla descrizione della situazione in atto costituita da :
    - i) Planimetria (o planimetrie) a scala adeguata ( da 1:5000 a 1:500 o 1:200) a seconda del tipo di intervento (progetto stradale, piano particolareggiato, singolo edificio ecc.) estesa ad un intorno ampio e significativo del contesto paesaggistico che può essere interessato dall'intervento, con particolare riferimento agli elementi di valore paesaggistico contenuti in detto intorno, quali:
      - a) vegetazione secondo le indicazioni presenti nel modello di piano di miglioramento Fondiario-Ambientale (allegato I al presente regolamento)
      - b) edifici,

- c) particolarità morfologiche
- d) percorsi storici,
- e) individuazione dei punti panoramici e dei tratti delle percorrenze stradali e/o autostradali dai quali sia percepibile l'intervento
- f) eventuali viste dal mare o dalla costa,
- g) altro a giudizio del progettista

Tali elementi, insieme all'area di intervento, devono essere georeferenziati su detta/e planimetria/e ed illustrati con documentazione fotografica, della quale devono far parte anche le relative visuali in direzione dell'intervento.

- ii) Sezioni o profili passanti per l'area interessata dall'intervento ed estesi all'intorno significativo di cui al punto i), in numero sufficiente a illustrare i rapporti di visuale fra l'intervento e gli elementi più significativi di cui al punto A) (in particolare le lettere e) ed f) : dette sezioni possono essere rappresentate alla stessa scala delle planimetrie cui si riferiscono oppure possono presentare una scala altimetrica opportunamente maggiorata, concordata dal progettista con l'Ufficio Tecnico comunale (ad es. 1 : 5000 in planimetria e 1: 500 in altimetria ovvero 1 : 500 in planimetria e 1 : 200 in altimetria, e così via) allo scopo di meglio documentare le interrelazioni dell'intervento con il contesto;
  - iii) Documentazione relativa ai caratteri formali (architettonici, linguistici, stilistici e tipologici) costituita da:
    - a) repertorio fotografico degli edifici in raggio significativo di almeno 250 metri dall'intervento, con particolare abbondanza di documentazione per gli episodi di maggior rilevanza, eventualmente organizzata per abachi;
    - b) descrizione degli assetti planoaltimetrici, delle soluzioni strutturali e distributive e delle opere più ricorrenti, con esemplificazione grafica degli episodi edilizi ritenuti di maggiore interesse per l'intervento in relazione alle soluzioni strutturali, distributive e formali rintracciate, eventualmente organizzata per abachi.
  - iv) Relazione illustrativa della documentazione sopra descritta con illustrazione dei criteri seguiti nella rilevazione delle caratteristiche dell'assetto urbanistico-edilizio ed ambientale in atto;
- B) Documentazione relativa alla esplicitazione delle scelte progettuali operate per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico, costituita da:
- i) Relazione che illustri le considerazioni e i criteri in base ai quali, con riferimento agli elementi dell'analisi paesistica come sopra ricavata, si è pervenuti alle soluzioni progettuali, comprensive delle opere di sistemazione più adeguate per conseguire l'obiettivo di un corretto rapporto fra l'intervento e il contesto ambientale interessato; tali considerazioni e criteri devono essere opportunamente corredate da sintetici elaborati grafici ed eventualmente da esemplificazioni

- fotografiche riferite ad analoghe situazioni di interventi nell'ambiente urbano o nel paesaggio, se a conoscenza del progettista;
- ii) Rappresentazione grafica delle scelte progettuali, alle scale meglio viste in ragione della tipologia dell'intervento (1 : 500 o 1 : 200), con particolare riferimento alle connessioni con l'intorno immediato: devono in particolare essere presentate in numero adeguato specifiche rappresentazioni (prospettiche, fotomontaggi, elaborazioni o simulazioni ottenute con metodi grafici, fotografici o informatici) della soluzione progettuale estese ad un intorno significativo (almeno 100 metri dal perimetro) dell'area medesima. Tali rappresentazioni dovranno in particolare consentire il confronto delle scelte progettuali con la documentazione grafica e fotografica della situazione in atto di cui alla precedente lettera A);
  - iii) E' comunque facoltà degli Uffici comunali preposti richiedere documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata, qualora si rendesse necessaria in relazione alle particolarità dei singoli interventi.
- 4) Dovrà essere allegato elenco in duplice copia della documentazione allegata; una copia di esso verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.
  - 5) Ai fini della definizione della documentazione prevista dallo Studio di Compatibilità Ambientale (S.C.A.) di cui all'Art.28 del vigente P.R.G., può essere fatto riferimento alle tipologie di elaborati descritti nel presente articolo.

## ***TITOLO IX - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI***

### **ARTICOLO 104 – ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

- 1) Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve:
  - a) comunicare all'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata la data di inizio dei lavori, l'impresa assuntrice dei lavori, le generalità anagrafiche complete, la qualifica ed il domicilio del :
    - i) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori ;
    - ii) professionista abilitato ai termini di legge incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici ;
    - iii) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della progettazione delle strutture ;
    - iv) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture ;
    - v) il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.
- 2) La comunicazione di cui al precedente comma deve essere sottoscritta dal titolare del permesso, dai professionisti sopra indicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
- 3) Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

- 4) Nel caso di lavori per i quali non siano necessarie ai sensi di legge le prestazioni di tutti i professionisti di cui la comma 1, nella comunicazione saranno omesse le indicazioni relative.
- 5) Il titolare deve inoltre provvedere all'acquisizione di eventuali pareri, nullaosta, autorizzazioni nonché provvedere ai prescritti adempimenti di legge e ad ogni altra prescrizione contenuta nell'atto abilitativo, in particolare :
  - a) richiedere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Imperia il certificato di prevenzione incendi, nei casi di cui al D. M. 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia;
  - b) richiedere al competente Ufficio Comunale (Settore Urbanistica ed Edilizia Privata) la verifica dei punti fissi, così come specificato al successivo articolo 96 ;
  - c) comunicare al competente Ufficio Comunale (Settore Urbanistica ed Edilizia Privata), all'I.N.P.S. all'I.N.A.I.L. e alla cassa edile la data di inizio dei lavori;
  - d) depositare presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale di Imperia, prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, la denuncia prescritta dall'art.4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e copia di tale documentazione dovrà essere trasmessa al civico Ufficio Urbanistica ed edilizia privata;
  - e) depositare presso il competente Ufficio Comunale (Settore Urbanistica ed edilizia privata), prima dell'inizio dei lavori per l'installazione degli impianti di cui al comma 1 lettere a), b), c), e), g) e comma 2 dell'art.1 della legge 5 marzo 1990 n. 46, il progetto degli impianti e relativi accessori (in conformità al disposto dell'art.6 della medesima legge) corredato da relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti al rispondeva alle prescrizioni della stessa legge 46/1990 e successive modifiche e integrazioni ;
  - f) depositare, insieme a copia del progetto approvato, il titolo abilitativo nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;
  - g) notificare gli estremi del permesso alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) cui si trasmette richiesta per allacciamenti provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari;
  - h) acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione (da richiedere all'Ufficio comunale competente) ai sensi del punto 4 dell'art.1 del Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 5.12.1997 e successive modifiche e integrazioni, inerente i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e/o nell'ambiente esterno ;
  - i) trasmettere all'Azienda Sanitaria Locale e all'Ispettorato Provinciale del Lavoro quanto previsto dal decreto legislativo 14 agosto 1996 n. 494 e dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro ;
  - j) richiedere le prescritte autorizzazioni di competenza degli organi e Uffici preposti per lo smaltimento ed allontanamento delle acque bianche e nere, previa presentazione del relativo progetto ;  
ottenere dai competenti Uffici le autorizzazioni e/o concessioni per le eventuali manomissioni, ripristini e/o occupazioni del suolo pubblico ; in quest'ultimo caso alla domanda per l'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere allegata copia dell'atto abilitativo e pianta con indicazione della superficie da occupare.

## ARTICOLO 105 - PUNTI FISSI

- 1) Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione il titolare del permesso di costruire 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.
- 2) Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dall'interessato e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
- 3) Delle operazioni di cui al primo comma è redatto verbale, che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto; 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.

## ARTICOLO 106 - INIZIO DEI LAVORI

- 1) Il titolare del permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune – a mezzo di raccomandata o consegna a mano – con specificazione:
  - a) del nominativo, della qualifica e della residenza del direttore dei lavori;
  - b) del nominativo e della residenza del costruttore.
- 2) Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro assegnato.
- 3) E' fatto obbligo al committente o al costruttore di comunicare ai competenti Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori, come avverrà lo smaltimento del terreno di scavo dei detriti e dei materiali di risulta, siano essi inerti o di altra natura, con l'indicazione delle quantità presunte.
- 4) Ai sensi dell'art.1 commi 6 e 7 della L. R. 18 aprile 1975 n. 4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione della costruzione; per contro nel caso di interventi di nuova costruzione non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

- 5) L'Ufficio Comunale preposto alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia può accertare la veridicità delle comunicazioni di inizio dei lavori ed in tal caso redigere apposito verbale.
- 6) Ogni e qualsiasi variazione successiva, anche relativa ai nominativi di cui al comma 1 lettere a) e b), deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.
- 7) **Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili delle** conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché – unitamente al direttore dei lavori – a quelle del permesso rilasciato e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia .
- 8) Contestualmente alla denuncia di inizio lavori deve essere depositata copia dell'avvenuta denuncia lavori prevista dall'art.65 DPR 380/2001 e s.m.i. relativa alle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica.

#### ARTICOLO 107 - RECINZIONE PROVVISORIA

- 1) Il titolare del **titolo edilizio**, prima dell'inizio dei lavori, deve recingere provvisoriamente l'area o l'immobile oggetto di intervento.
- 2) La recinzione deve avere aspetto decoroso, essere alta almeno 2,00 m e rispondente ai requisiti di sicurezza ; gli ingressi devono essere muniti di porte o cancelli con apertura verso l'interno del cantiere.
- 3) Gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnale luminoso rosso, che deve rimanere acceso nelle ore notturne e in condizioni di insufficiente luminosità.

#### ARTICOLO 108 - STRUTTURE PROVVISORIALI E SICUREZZA DEL CANTIERE

- 1) Tutte le strutture provvisoriali quali ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti ed ogni altra installazione di cantiere devono essere conformi alle vigenti norme di legge in materia di sicurezza, per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e per la tutela della incolumità pubblica e privata, con particolare riferimento ai Decreti Legislativi 19 settembre 1994 n.626 e 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i..
- 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 e/o pericolosi per le persone, secondo criteri di decoro civico.
- 3) I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture

orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a metri 2,50 in caso di marciapiede e m 4,50 negli altri casi ; in corrispondenza di eventuali giunti ad altezza uomo dovranno essere posti adeguati elementi di protezione.

- 4) 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 o a mezzo di apposite attrezzature per evitare il sollevamento delle polveri.
- 5) 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, deve essere interdetto il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.
- 6) Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere messi in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle medesime ; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### ARTICOLO 109 - CARTELLO INDICATORE, DISCIPLINA DEL CANTIERE E CONDUZIONE DEI LAVORI

- 1) All'ingresso di ogni cantiere deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazio pubblico o di accesso pubblico, un cartello indicatore, di superficie non inferiore a 1,00 m<sup>2</sup>, contenente i seguenti dati:
  - a) oggetto del permesso di costruzione;
  - b) data e numero del permesso medesimo;
  - c) data di inizio dei lavori;
  - d) termine di ultimazione dei lavori;
  - e) generalità del titolare del permesso ;
  - f) generalità e qualifica del progettista;
  - g) generalità e qualifica del o dei direttori di lavori;
  - h) generalità e qualifica del progettista degli impianti;
  - i) generalità e qualifica del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici;
  - j) generalità e qualifica del progettista delle strutture;
  - k) generalità dell'esecutore dei lavori ;
  - l) generalità dell'esecutore degli impianti;
  - m) generalità del capo cantiere;
  - n) generalità del coordinatore per la sicurezza nella fase della progettazione e dell'esecuzione ove nominato.
  - o) recapito, anche telefonico, per la segnalazione dei casi di emergenza
- 2) I dati di cui al comma 1 del presente articolo devono essere scritti con caratteri a stampa sufficientemente grandi da essere letti a distanza, fermo restando che non è ammessa la compilazione manuale del cartello indicatore.

- 3) Nel caso di lavori soggetti ad autorizzazione o a denuncia di inizio di attività nel cartello potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili, e le dimensioni del cartello potranno essere ridotte a 0,60 mq a condizione che le indicazioni richieste siano chiaramente leggibili.
- 4) Per quanto riguarda le costruzioni provvisorie di cantiere di cui all'art.35 del presente Regolamento i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali; ove ciò non sia possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio di Igiene e l'impianto di fognatura può essere sostituito da un impianto mobile secondo le prescrizioni vigenti.
- 5) Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
- 6) L'impianto di cantiere deve essere posto nelle immediate adiacenze del sito nel quale vengono eseguiti i lavori e non può permanere oltre il termine della concessione.
- 7) All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione che deve essere comunque a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia, nonché copia dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose e della allegata relazione tecnica.
- 8) L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere, personalmente o mediante delegato, al fine di garantire l'osservanza delle norme ed il rispetto delle modalità esecutive del titolo abilitativo.
- 9) I lavori devono essere eseguiti osservando le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o cose.
- 10) Il Sindaco, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che vengano prese ulteriori precauzioni indispensabili ad assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgano in prossimità di spazi di uso pubblico.
- 11) Anche in caso di interruzione dei lavori, devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico.
- 12) Lo smaltimento dei materiali provenienti dall'attività di cantiere dovrà essere effettuato esclusivamente in discariche pubbliche o private regolarmente autorizzate.
- 13) Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere devono essere mantenuti costantemente puliti a cura e spese dell'esecutore dei lavori.
- 14) Le costruzioni private non devono invadere, con le proprie fondazioni, il suolo o il sottosuolo pubblico, salvo formale concessione in tal senso.
- 15) Il titolare dell'atto abilitativo deve :

- a) comunicare al competente Ufficio Comunale (Settore Urbanistica ed edilizia privata) le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore delle opere entro e non oltre dieci giorni dalla data delle stesse;
- b) richiedere al competente Ufficio Comunale (settore Urbanistica ed edilizia privata) le seguenti visite ordinarie:
  - i) all'ultimazione dei lavori relativi alle opere contenute al disotto del piano stradale o di campagna;
  - ii) all'ultimazione dei lavori relativi alle strutture portanti del fabbricato;
  - iii) prima dell'inizio delle eventuali tinteggiature delle facciate per la scelta dei colori previa campionatura in sito delle tinte da eseguirsi;
- c) richiedere tempestivamente, nel caso si manifesti in corso d'opera la necessità di introdurre modifiche al progetto, l'approvazione di un progetto di variante, così come previsto all'art.98 del presente Regolamento; fino a detta approvazione non è possibile la prosecuzione dei lavori interessati dalla variante ;
- d) comunicare in forma scritta al competente Ufficio Comunale (Settore Urbanistica ed edilizia privata) e far constare allo stesso la data di eventuali interruzioni dei lavori e quella della ripresa degli stessi ;

15) L'inottemperanza a quanto previsto ai commi 1, 2, 3, 4, 15 del presente articolo comporta la sospensione dei lavori .

#### ARTICOLO 110 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITA' DI CANTIERE.

- 1) E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione di uso che può essere assentita a seguito di specifica istanza presentata dal titolare del permesso di costruire o all'esecutore delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, previo pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale.
- 2) Nell'istanza devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, il periodo di occupazione e devono essere fornite garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.
- 3) Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del permesso di costruire o l'esecutore delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, istanza di proroga dell'autorizzazione.
- 4) E' fatto obbligo al concessionario di mantenere e restituire l'area perfettamente pulita, sgombra da rifiuti di ogni genere, scarti e residui di ogni tipo.

#### ARTICOLO 111 - TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO

- 1) I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, con obbligo del direttore dei lavori di darne immediata comunicazione al Sindaco il quale, ai sensi del

precedente art. 19, provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## ARTICOLO 112 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 1) Conformemente a quanto previsto dall'art.23 comma 7 del DPR 380/2001 e s.m.i., dell'avvenuta ultimazione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività
- 2) Nel caso di interventi di nuova costruzione, per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione e cioè dei locali interni alle singole unità immobiliari, dei locali interni di servizio comune, degli impianti, degli allacciamenti alle reti di distribuzione e di smaltimento, delle opere di finitura esterna e delle opere relative alle sistemazioni delle aree esterne.
- 3) La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori sentito il Civico Servizio competente, esclusivamente per specifici motivi botanici.
- 4) Nella comunicazione di cui al comma 1 devono essere citati i titoli abilitativi edilizi conseguiti per il progetto originario e per le varianti richieste in corso d'opera.
- 5) Devono inoltre essere allegati alla comunicazione di cui al comma 1:
  - a) dichiarazione di avvenuta esecuzione dei lavori in conformità ai titoli abilitativi ottenuti, comprese eventuali varianti, ed alle prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti;
  - b) copia dell'autorizzazione allo smaltimento dei liquami fognari rilasciata dall'organo competente ;
  - c) documentazione comprovante l'avvenuto regolare allacciamento ai pubblici servizi ;
  - d) certificato di esecuzione a regola d'arte di tutte le opere realizzate ai fini della stabilità, della sicurezza ed incolumità pubblica e privata, redatto e firmato dal direttore dei lavori;
  - e) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciato da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modifiche e integrazioni sulle caratteristiche degli impianti termici degli edifici, compresa la verifica dei requisiti di isolamento termico previsti dalla vigente normativa ;
  - f) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciati da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 e successive modifiche e integrazioni sulla sicurezza degli impianti in genere ;
  - g) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori e del geologo all'uopo incaricato che attestino la rispondenza delle opere eseguite a quanto prescritto in applicazione della **legislazione vigente in materia di edilizia antisismica**,

del D.M. 11 marzo 1988 e della circolare Regione Liguria del 13 giugno 1991 n° 3010, per essere il territorio comunale compreso in zona sismica e per essere parte di esso soggetta a vincolo idrogeologico;

- h) verbale di visita, relazione e certificato di collaudo, conforme allo schema-tipo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 7665 del 4 novembre 1994, ai sensi dell'art.11, comma 3 della legge regionale 11 giugno 1989 n. 15, della legge regionale 5 maggio 1992 n.11, del decreto ministeriale 14 giugno 1989 n.236, della legge 5 febbraio 1990 n.104 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - i) eventuali atti di vincolo prescritti nelle concessioni edilizie o nei relativi atti di convenzione.
- 6) Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio di attività il progettista abilitato, all'atto della fine lavori deve emettere e trasmettere in copia al Comune un certificato di collaudo finale che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto presentato.

#### ARTICOLO 113 - VISITA FINALE

- 1) Entro trenta giorni dall'arrivo della comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dalla documentazione richiesta, l'Ufficio Tecnico comunale potrà effettuare la visita finale alla costruzione oggetto di intervento accertando che i lavori siano effettivamente terminati.
- 2) Nel caso in cui sia stata presentata prima della dichiarazione di fine lavori domanda di approvazione di varianti di scarsa rilevanza, la visita anzidetta deve essere effettuata entro trenta giorni dal rilascio della relativa concessione.
- 3) La visita finale, alla quale deve presenziare il direttore dei lavori, ha anche la finalità di accertare che la costruzione sia stata eseguita in conformità al titolo abilitativo edilizio.
- 4) L'esito delle verifiche di cui sopra verrà comunicato al titolare, anche attraverso consegna di copia del relativo verbale in sede di sopralluogo.

#### ARTICOLO 114 - AGIBILITA'

- 1) Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati valutati secondo quanto disposto dalla normativa vigente, gli interventi:
  - a) di nuova costruzione
  - b) di recupero del patrimonio edilizio costituiti da:
    - ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitario o tecnologico funzionali, semprechè influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico,
    - ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scale;

- interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a frazionamenti o a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili.
- 2) Per quanto attiene i procedimenti, la documentazione e le modalità relative alla obbligatoria presentazione della domanda da parte dell'avente titolo o aventi causa nonché quelle per il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 e s.m.i
  - 3) Il certificato di agibilità non esplica alcuna efficacia sanante in ordine ad irregolarità edilizie.

#### ARTICOLO 115 - VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

- 1) Il dirigente del competente Ufficio Comunale esercita, ai sensi dell'art.27 del DPR 380/2001 e s.m.i., la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi;
- 2) Nell'esercizio del potere di vigilanza, il dirigente e i funzionari preposti hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti;
- 3) I funzionari preposti a tali compiti sono tenuti a redigere i verbali di accertamento delle violazioni, a trasmetterli nei casi previsti dalla legge all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Provinciale e al Sindaco, il quale, esperiti gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari tramite l'ufficio tecnico comunale, dispone gli atti conseguenti nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

### **TITOLO X - DEFINIZIONI**

#### ARTICOLO 116 - CAMPO DI APPLICAZIONE

- 1) Le definizioni del presente titolo devono essere applicate quale specificazione degli elementi costituenti l'organismo edilizio o l'opera edilizia disciplinata dal presente Regolamento, nonché quale puntuale specificazione e integrazione ove necessario delle norme di attuazione del P.R.G. che restano pertanto vigenti ove non variate dal presente Regolamento.

#### ARTICOLO 117 - SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

Si definisce superficie territoriale di una zona quella che considera tutto il territorio compreso in un dato ambito, con l'esclusione delle aree interessate dalla rete principale di viabilità ivi esistente e di previsione

#### ARTICOLO 118 - SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

- 1) Si definisce superficie fondiaria di una zona quella che comprende tutto il territorio di riferimento con esclusione delle aree in esso destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in misura non inferiore a quella prevista dallo strumento urbanistico generale e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità ivi presente e prevista
- 2) Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate dallo strumento urbanistico al verde e ai parcheggi di esclusivo uso privato, nonché quelle necessarie alla viabilità privata anche se non prevista dallo strumento medesimo.

#### ARTICOLO 119 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

- 1) L'indice di fabbricabilità (o di edificabilità) territoriale è il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume complessivo delle costruzioni (escluse quelle destinate a servizi pubblici) sia ivi esistenti che previste dallo strumento urbanistico generale in una zona e la relativa superficie territoriale
- 2) Tale indice, applicato ad una superficie territoriale, stabilisce il massimo volume territoriale edificabile attribuibile alla superficie stessa.

#### ARTICOLO 120 - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)

- 1) L'indice di fabbricabilità (o di edificabilità) fondiario di una zona è il rapporto, espresso in mc/mq, fra il volume complessivo delle costruzioni sia ivi esistenti che previste dallo strumento urbanistico generale e la relativa superficie fondiaria;
- 2) Tale indice, applicato ad una superficie fondiaria, stabilisce il massimo volume fondiario edificabile attribuibile alla superficie stessa.

#### ARTICOLO 121 - INDICE DI COPERTURA

L'indice di copertura di un'area è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla medesima.

#### ARTICOLO 122 - SUPERFICIE COPERTA

1. La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dal filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio, proiettata sul piano orizzontale, compresi i porticati, le logge, le chiostrine e i bow-window, ed esclusi i poggiali, le pensiline e i cornicioni;
2. Ai fini del mantenimento di un corretto coefficiente di imbibizione del terreno, anche nelle parti di territorio esterne al tessuto urbano (individuato dal centro di interesse storico e dalle zone sature) la superficie dei locali e dei manufatti di pertinenza di un fabbricato esterni al sedime del fabbricato non deve superare di oltre il 50 % il sedime medesimo;

3. Nelle zone agricole non concorre, ai fini della definizione della quota ammissibile sopraddetta, la superficie delle serre.

#### ARTICOLO 123 - SUPERFICIE ASSERVITA (SA)

- 1) Si definisce superficie asservita ad una nuova costruzione quella necessaria in rapporto al volume da realizzare applicando l'indice di fabbricabilità stabilito dal PRG.
- 2) Si considera area di pertinenza degli edifici esistenti quella calcolata in base agli indici volumetrici, o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia relativa ai medesimi. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico Comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di 5,00 m attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
- 3) Gli asservimenti relativi ai nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonché in apposito repertorio ripartito in planimetria e registro, da conservarsi presso il competente Servizio del Comune.

#### ARTICOLO 124 - LOTTO EDIFICABILE

Si definisce lotto edificabile la porzione di superficie fondiaria sulla quale è consentita l'edificazione; il lotto edificabile fa parte della superficie asservita o la rappresenta interamente

#### ARTICOLO 125 - PESO INSEDIATIVO

- 1) Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi.
- 2) Esso viene definito sulla base dei seguenti parametri di riferimento :
  - a) nell'ambito della destinazione residenziale, in funzione della superficie totale delle abitazioni, attribuendo un consumo di spazio pari a 25 mq per abitante, ovvero, in termini volumetrici, pari a 80 mc per abitante;
  - b) nell'ambito della destinazione ad ospitalità e ricettività alberghiera ed extra alberghiera, in funzione dei posti letto calcolati in base alla legislazione di settore;
  - c) nell'ambito della destinazione per distribuzione al dettaglio ed uffici, in funzione della superficie totale di pavimento utilizzata e prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;
  - d) nell'ambito delle destinazioni per l'industria, l'artigianato, la movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci, in funzione della superficie totale di pavimento utilizzata e prevista dagli strumenti urbanistici vigenti;

- e) nell'ambito della destinazione a produzione agricola, in relazione alla superficie totale di pavimento dei fabbricati utilizzati per le diverse funzioni ivi previste, salvo quanto stabilito dalla lettera a) per quelle abitative;
  - f) nell'ambito delle destinazioni per grandi attrezzature di interesse generale, in relazione al tipo di attrezzature stesse ed al loro bacino di utenza e comunque in coerenza con i contenuti degli strumenti urbanistici vigenti.
- 3) I valori come stimati al precedente comma 2 e riferiti alle varie destinazioni sono da considerarsi di massima e da aggiornare in funzione delle variazioni dei parametri relativi a processi produttivi o conseguenti ad eventuali aggiornamenti legislativi.

#### ARTICOLO 126 - SEDIME DI UN FABBRICATO

Si definisce sedime la parte di terreno su cui insiste un fabbricato, delimitata dall'intersezione dei muri perimetrali dell'edificio con il terreno stesso.

#### ARTICOLO 127 - PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

1. Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano di sistemazione che separa la parte immersa nel terreno, in essa comprendendo non solo le fondazioni ma eventuali locali interrati o sotterranei, dalla restante parte della costruzione;
2. Non deve essere considerata facente parte del piano di spiccato la porzione di sistemazione necessaria a realizzare le aperture di accesso agli eventuali piani interrati o sotterranei del fabbricato.

#### ARTICOLO 128 - QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN FABBRICATO

La quota di riferimento di un fabbricato è il punto più basso della giacitura del perimetro della costruzione sul terreno, riferito allo stato del terreno prima dell'intervento con uno scostamento massimo di 1,00 m, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora questo risulti posto a quota inferiore a quella del punto più basso sopra individuato

#### ARTICOLO 129 - ALTEZZA DI UN FABBRICATO

L'altezza di un fabbricato è la distanza fra la quota più bassa del piano di spiccato e la quota della gronda in caso di copertura a tetto ovvero, per gli edifici a copertura piana, la quota dell'estradosso dell'ultimo solaio posto a copertura di vani abitabili o agibili, con esclusione di locali tecnici.

#### ARTICOLO 130 - CORPO DI FABBRICA

- 1) Per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura;

- 2) Il corpo di fabbrica così individuato può anche presentare, rispetto alla restante parte della costruzione, una propria autonomia funzionale.

#### ARTICOLO 131 - VOLUME DI UN FABBRICATO

- 1) Si intende per fabbricato il solido geometrico, ivi comprese le parti interrato o sotterranee, costituito da uno o più corpi di fabbrica anche impostati a quote diverse, purché tra di loro interconnessi sotto il profilo costruttivo e distributivo a formare un'unica costruzione;
- 2) Ai fini urbanistico-edilizi, in un lotto il volume lordo edificabile in base all'indice di fabbricabilità rappresenta la sommatoria dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani del fabbricato per le relative altezze misurata da estradosso a estradosso; se nel tetto sono previsti vani abitabili o se il sottotetto è suscettibile di essere reso abitabile – potendo disporre di altezza media non inferiore a 2,30 m e grado di illuminazione sufficiente – il volume del fabbricato deve comprendere anche il prodotto della superficie lorda abitabile per un terzo della distanza fra l'estradosso di detto ultimo solaio e il colmo del tetto;
- 3) Sono inoltre comprese nel volume di un fabbricato le parti aggettanti chiuse abitabili e le parti anche parzialmente interrare se suscettibili di essere rese abitabili;
- 4) Ai fini urbanistici il volume di un fabbricato esistente è rappresentato dalla sommatoria dei prodotti della superficie lorda dei piani abitabili del fabbricato per le relative altezze, secondo le pertinenti definizioni sopra riportate.

#### ARTICOLO 132 - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

- 1) Si definisce superficie lorda di piano, in un fabbricato, la somma delle superfici dei singoli solai misurati al filo esterno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni;
- 2) Non sono computati nel calcolo della superficie lorda e quindi non concorrono al computo del volume edificabile:
  - a) Sottotetti non utilizzabili o non suscettibili di essere resi abitabili
  - b) Volumi tecnici, ascensori, montacarichi
  - c) Logge profonde meno di due metri
  - d) Scale esterne e percorsi di collegamento poggioli, balconi, portici o porticati tutti se sporgenti meno di 2,50 m dal filo dei muri perimetrali; le parti eccedenti tali misure sono da computarsi totalmente;
  - e) Superfici adibite a parcheggi pertinenziali con gli spazi minimi necessari alla manovra e all'accesso ;
  - f) Locali accessori anche non direttamente collegati con le unità immobiliari ma ad esse connessi per oggettivo rapporto di strumentalità quali: soffitte, cantine, ripostigli, impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche, lavanderie, lavatoi, stenditoi comuni, tavernette, locali di sgombero di ogni genere, manufatti di sistemazione o di arredo del terreno asservito al corpo principale ecc., qualora, posti fuori terra, la loro superficie o volume non superi il 10 %

della superficie lorda o volume lordo del corpo principale di cui sono pertinenze, ovvero, qualora sotterranei, la loro superficie non superi di oltre il 10 % la superficie coperta dell'edificio e siano interrati sui quattro lati, tollerandosi solo su un lato un fuori terra non superiore ad un metro rispetto al terreno sistemato per consentire ventilazione e luce ma non veduta ovvero una superficie libera strettamente necessaria agli eventuali accessi.

#### ARTICOLO 133 - SUPERFICIE UTILE O AGIBILE DI UNA UNITA' IMMOBILIARE

- 1) Si definisce superficie utile o agibile la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse;
- 2) Non costituiscono superficie utile:
  - a) le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché i locali di pertinenza quali cantine e sottotetti purché non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni, con esclusione di quelli a destinazione commerciale;
  - b) i piani liberi e i poggiali, nonché i portici, le tettoie e le logge nella misura specificata ai relativi articoli;
  - c) i parcheggi privati, anche non pertinenziali, e le relative rampe solo se interrati o siti al piano terreno;
- 3) La superficie utile così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla legge regionale n. 25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali i quali, pur non rientrando nella superficie utile, sono soggetti al contributo, e viceversa per i servizi di uso pubblico eventualmente esonerati per legge dal contributo concessorio, ma sottoposti alla misurazione della superficie utile;
- 4) La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia del contributo di urbanizzazione sia della quota di parcheggi pertinenziali, è calcolata al netto dei muri perimetrali e delle rampe di accesso e di comunicazione fra i piani.

#### ARTICOLO 134 - ALTEZZA DI INTERPIANO (HI)

- 1) Si definisce altezza di interpiano la distanza intercorrente tra due solai sovrapposti, misurata da estradosso a estradosso.
- 2) Nel caso in cui il solaio soprastante od una sua porzione non sia orizzontale, tale altezza è da intendersi come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra la quota più alta e quella più bassa dell'estradosso del solaio soprastante.

#### ARTICOLO 135 - VOLUME VIRTUALE

Ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge si definisce volume virtuale il prodotto della superficie utile per un'altezza virtuale di 3,50 m.

#### ARTICOLO 136 - PERTINENZE DI UN FABBRICATO

- 1) Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti o i locali **non destinabili alla permanenza continuativa di persone** – in quanto di altezza minima interna insufficiente o non in possesso dei requisiti igienico-sanitari previsti dalla vigente legislazione – ma agibili e destinati al servizio esclusivo del fabbricato medesimo, anche se non fisicamente collegati a questo;
- 2) Detti manufatti sono caratterizzati da:
  - a) assenza di carico urbanistico
  - b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale,
  - c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale sia in relazione alla superficie su cui insistono;
  - d) univoca destinazione e allocazione rispetto all'immobile principale;
  - e) individuabilità fisica e strutturale propria;
  - f) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo diverso;
- 3) La destinazione di tali manufatti o locali deve risultare nel pertinente titolo abilitativo;
- 4) Le pertinenze di un fabbricato - sia di tipo condominiale che singolo - comprendono i locali o gli spazi adibiti a parcheggio asserviti alle unità immobiliari, i locali adibiti a cantina, i ripostigli, gli impianti tecnologici, le cabine idriche le centrali termiche, le lavanderie o i lavatoi, gli stenditoi comuni, le tavernette, i locali di sgombero di ogni genere nonché i manufatti di sistemazione o di arredo e recinzione del terreno asservito al corpo principale;
- 5) I volumi destinati a pertinenze devono essere caratterizzati da oggettiva strumentalità rispetto alle esigenze del fabbricato e da dimensione adeguata - sia in senso assoluto che in senso relativo - a quella dell'immobile al cui servizio sono complementari e alla superficie su cui insistono e da valore economico proporzionato alla funzione rispetto all'unità principale.
- 6) Il rapporto di pertinenza dei locali o spazi adibiti a parcheggio è garantito da un atto unilaterale impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari, da formalizzare all'atto del rilascio del permesso ovvero prima dell'inizio dei lavori oggetto di DIA.
- 7) Ai fini del computo urbanistico del volume di un fabbricato, le pertinenze concorrono secondo quanto disposto al precedente articolo 132 comma 2) lettera f) del presente Regolamento.
- 8) Anche ai fini del mantenimento di un corretto coefficiente di imbibizione del terreno, le pertinenze sono da localizzare preferibilmente sotto il sedime del fabbricato; in ogni caso la superficie dei detti locali e manufatti di pertinenza di un fabbricato, se realizzati

fuori terra, anche nelle parti di territorio esterne al tessuto urbano (individuato dal centro di interesse storico e dalle zone sature individuate dall'art. 16 delle NdA del vigente PRG ) non deve superare il 50 % del sedime del fabbricato medesimo .

#### ARTICOLO 137 - MISURAZIONE DELLE DISTANZE

- 1) La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà, dalle strade pubbliche e dagli edifici è il segmento minore misurato dal perimetro della proiezione orizzontale dei manufatti stessi, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti ad esclusione delle cornici e dei cornicioni; nel caso di distanza da edifici preesistenti, eventuali parti sporgenti o aggettanti di essi non sono conteggiati per la porzione sporgente dal muro perimetrale non eccedente 1,5 m;
- 2) Se l'elemento di riferimento è una strada pubblica o un manufatto ad essa appartenente, eventuali locali o parti sotterranee inscindibili dal fabbricato medesimo vengono a far parte del perimetro dal quale si misura la distanza;
- 3) Laddove esista un motivo di interesse pubblico (ad esempio formazione o allargamento di spazi o manufatti pubblici) può essere derogata la distanza minima prevista dallo Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'art.6 delle relative Norme di Attuazione
- 4) L'edificazione a confine ed in aderenza, previa elaborazione di apposito S.C.A., come definito dall'art.28 delle norme del P.R.G., che ne determinerà la possibilità e le modalità, potrà avvenire esclusivamente in riferimento agli interventi di ristrutturazione edilizia e laddove si preveda ampliamento per esigenze igienico-tecnologiche su edifici anteriori all'anno 1940.

#### ARTICOLO 138 - SAGOMA DI UNA COSTRUZIONE

Si definisce sagoma di una costruzione il contorno della parte emergente che viene ad assumere un edificio finito, sia in pianta che in elevazione. Detto contorno comprende non solo le parti definite dalle superficie murarie ma qualsiasi parte aggettante del medesimo. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

#### ARTICOLO 139 - PROSPETTI DI UNA COSTRUZIONE

- 1) Si definiscono prospetti di una costruzione le varie proiezioni di un edificio su più piani verticali, generalmente paralleli ai lati dell'edificio stesso, atte a descriverne la forma e le dimensioni.
- 2) Il prospetto di un lato di un edificio definisce pertanto tutti gli elementi edilizi e architettonici propri e rappresentativi del lato medesimo, ivi compresi aggetti e bucatore della facciata, e le distanze fra di essi intercorrenti. Di norma il prospetto è delimitato inferiormente dal piano di spiccato dell'edificio, o dalla quota di eventuali

accessi al di sotto di detto piano, e superiormente termina con il punto più alto del tetto ovvero del piano di copertura con gli eventuali manufatti e volumi tecnici ivi collocati.

- 3) E' da considerarsi un particolare prospetto la proiezione, sul piano orizzontale, del tetto o della copertura piana con i relativi manufatti, nonché con gli elementi edilizi o architettonici eventualmente aggettanti dai fianchi dell'edificio.

#### ARTICOLO 140 - FINITURA AL RUSTICO

Si definisce edificio finito al rustico l'immobile realizzato nella sola sua struttura portante (sia verticale – muri o pilastri – che orizzontale comprese la copertura a tetto e le scale) dotato o meno delle chiusure perimetrali, ma privo delle opere di finitura (pavimenti, intonaci, rivestimenti, impianti, servizi, allacciamenti ecc.); la struttura portante deve essere comunque tale da rendere ben definibile il volume dell'edificio.

#### ARTICOLO 141 - LOCALI INTERRATI E INTERRAMENTO

- 1) Un volume si definisce interrato quando presenta tutte le facce verticali totalmente contro terra, prendendo come riferimento la quota del terreno prima dell'intervento, ovvero qualora, su un solo lato, presenti un fuori terra non superiore ad un metro rispetto alla quota del terreno sistemato senza il ricorso ad artificiosi riporti di terra;
- 2) Si definisce inoltre interrato un volume qualora, per essere realizzato in terreno in forte pendenza o fasce, presenti al massimo una sola faccia verticale parzialmente o totalmente fuori terra rispetto al piano di spiccato, risultando inserito o addossato al terreno per tutta l'altezza delle rimanenti facce del volume;
- 3) Nei piani interrati possono essere allocati – ma devono essere conteggiati comunque ai fini del volume edificabile - anche volumi residenziali e/o commerciali purché abbiano i requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali e/o di altezza previsti dal presente Regolamento edilizio e dalle norme vigenti;
- 4) Nei locali interrati pertinenziali come definiti al precedente art.136 comma 2) e 4) ovvero in quelli di altra specie comunque agibili, ancorché non abitabili per mancanza dei debiti requisiti, l'imposta delle eventuali finestre per la ventilazione e la luce deve essere collocata ad almeno 1,80 m ( un metro e ottanta cm) dal pavimento;
- 5) Al di sotto della quota di riferimento di un fabbricato è consentita la realizzazione di un solo piano interrato o seminterrato. La realizzazione di ulteriori piani è consentita solo se interamente sotterranei e interamente destinati e utilizzati ad autorimessa.-

#### ARTICOLO 142 - LOCALI TECNICI

- 1) I locali tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31/01/1978 n. 2474 oltre a quelli così classificati dallo Strumento Urbanistico Generale, non vengono computati ai fini della determinazione di superfici e volumi utili e accessori.
- 2) In particolare le intercapedini orizzontali o verticali necessarie per il passaggio degli impianti non inseribili nel corpo degli edifici, vanno assimilate ai locali tecnici di cui al comma precedente.

#### ARTICOLO 143 - ESTRADOSSO

Si definisce estradosso la superficie esterna di qualsiasi struttura di copertura di un vano o di uno spazio

#### ARTICOLO 144 - INTRADOSSO

Si definisce intradosso la superficie interna di qualsiasi struttura di copertura di un vano o di uno spazio

#### ARTICOLO 145 - CARATTERI FORMALI DI UN EDIFICIO

Si definiscono caratteri formali di un edificio le componenti sotto elencate:

- a) I caratteri tipologici, vale a dire la mutua organizzazione dell'assetto strutturale, dell'impianto distributivo e dell'esito formale dell'edificio;
- b) I caratteri costruttivi, vale a dire l'insieme delle specifiche soluzioni impiegate in riferimento all'assetto statico dell'edificio, ai principali materiali utilizzati e alla loro organizzazione nell'organismo strutturale;
- c) I caratteri architettonici, vale a dire i caratteri tipologici di cui al punto a) laddove intenzionalità stilistiche o l'espressione di particolari rapporti nella composizione dei volumi e delle superfici dell'edificio o negli aspetti cromatici e decorativi, conferiscano allo stesso un peculiare valore estetico;
- d) I caratteri linguistici, vale a dire l'insieme delle soluzioni architettoniche e costruttive come risultante da tipi edilizi di natura spontanea e storicamente diffusa e radicata in un determinato ambito territoriale;
- e) I caratteri stilistici, vale a dire l'insieme delle caratteristiche più precipuamente architettoniche ispirate a modelli ed esempi che consentono di riferire la costruzione, nella quale detto insieme si esprime, ad una specifica produzione culturale individuabile in un particolare periodo storico.

#### ARTICOLO 146 - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (SNV)

- 1) Si definisce superficie netta di vendita la porzione di superficie agibile destinata alla vendita e/o all'esposizione, compresa la superficie occupata da pilastri, scaffalature, arredi e simili, misurata al filo interno perimetrale della stessa, con esclusione dei magazzini, dei depositi, dei locali di lavorazione, dei passaggi di comunicazione, degli uffici e dei servizi.
- 2) Ai soli fini della legge regionale 7 aprile 1995 n.25 la somma della superficie netta di vendita e delle altre superfici (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi) si assimila alla superficie di riferimento commerciale, ad eccezione del caso

in cui le altre dette superfici siano funzionalmente autonome e distinte dalla superficie netta di vendita.

#### ARTICOLO 147 - MANUFATTO ESISTENTE

- 1) Si definisce esistente il manufatto censito a catasto:
  - a) Munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria,
  - b) Privo di titolo perché realizzato in un momento in cui non necessitava per legge pertinente titolo abilitativo.
- 2) Si considera parimenti esistente il manufatto non censito a catasto :
  - a) Purché munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria,
  - b) Quando sia dimostrato che è stato realizzato in un momento in cui non necessitava per legge alcun pertinente titolo abilitativo.

#### ARTICOLO 148 - DESTINAZIONI D'USO

- 1) Si intende per destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ad essi annesse.
- 2) Per destinazione d'uso in atto di un immobile o di una singola unità immobiliare si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente o in subordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.
- 3) È generalmente ammesso, salvo diverse indicazioni dello strumento urbanistico vigente, il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto salvo l'allontanamento delle attività nocive, rumorose o polverose o in contrasto con confortevoli condizioni residenziali.
- 4) Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dallo strumento urbanistico vigente nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti e della tipologia edilizia preesistente. Le modalità per l'ottenimento dei pertinenti titoli abilitativi sono disciplinate dal DPR 380/2001 e s.m.i.
- 5) Nei nuovi progetti d'intervento devono sempre essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici, delle loro pertinenze, delle aree asservite e delle aree libere.
- 6) Deve essere richiesto il certificato di agibilità in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguente ad un intervento riconducibile a mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie (strutturale), così come definito dall'art.13 del presente Regolamento.

- 7) Nei casi di trasformazione dell'immobile a fini produttivi, tale trasformazione dovrà essere conforme alla vigente normativa statale e regionale in materia di tutela ambientale.
- 8) Si definisce “funzionale” il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, che non comporti la realizzazione di opere edilizie.
- 9) Si definisce “strutturale” il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, se conseguibile solo con la realizzazione di opere edilizie.

#### ARTICOLO 149 - CENTRO ABITATO

- 1) Agli effetti del presente Regolamento si recepisce quale limite del centro abitato l'area urbana perimetrata con Deliberazione della Giunta Comunale n. 216 del 7 maggio 1993 ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada emanato con decreto legislativo 30/04/1992 n. 285.
- 2) La suddetta delimitazione ha anche gli effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art.18 della legge 22/10/1971 n. 865 e di centro abitato ai fini della legge regionale 28 gennaio 1993 n. 9 e della legge 6 agosto 1967 n.765.
- 3) Ai fini dell'applicazione del D.L.vo 29 ottobre 1999 n. 490, le zone già edificate o urbanizzate equiparabili alle zone omogenee B di cui al D.M. 2/4/1968 n.1444, corrispondono agli ambiti individuati all'art. 16 delle Norme di Attuazione del vigente P.R.G. In alcuni di detti ambiti sono comunque individuati con apposita grafia i manufatti soggetti alla speciale disciplina dell'art.29 delle citate Norme di Attuazione.

#### ARTICOLO 150 - EDIFICI PUBBLICI

- 1) Per edifici pubblici, ai sensi della circolare del ministero dei Lavori Pubblici 1° marzo 1963 n. 518, si intendono quelli che appartengono ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico.
- 2) Non possono, invece, essere definiti "pubblici" gli edifici costruiti dallo Stato o da altri enti pubblici che agiscono jure privatorum e cioè nell'esercizio di attività di carattere privatistico.

#### ARTICOLO 151 - EDIFICI DI CARATTERE PUBBLICO

Per edifici di carattere pubblico, ai sensi della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 1 marzo 1963 n. 518, si intendono quelli che sono destinati all'uso pubblico.

#### ARTICOLO 152 - EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO

Per edifici di interesse pubblico, ai sensi della circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 1 marzo 1963 n. 518, si intendono quelli che, pur non essendo costruiti da enti pubblici, hanno un chiaro e diretto interesse pubblico.

## ***TITOLO XI – DISPOSIZIONI VARIE***

ARTICOLO 153 – (Soppresso)

### **ARTICOLO 154 - NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI**

- 1) In caso di necessità di attribuzione di nuovo numero civico per edifici oggetto di permesso di costruire, dovrà essere presentata la relativa istanza presso l'Ufficio Toponomastica del Comune;
- 2) La targa, nel materiale e nelle dimensioni prescritti dal Comune, deve contenere il nuovo numero civico e la denominazione della via o piazza ove è ubicata la costruzione, è posta in opera in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche, o degli accessi con esse funzionalmente collegati, a spese e a cura del proprietario o richiedente il quale dovrà provvedere entro 60 (sessanta) giorni dall'attribuzione del numero civico;
- 3) Eventuali variazioni della numerazione civica devono essere notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso;
- 4) In caso di demolizione di un fabbricato senza ricostruzione o di eliminazione di porte esterne di accesso, il proprietario deve riconsegnare al Comune i numeri civici affinché siano soppressi.

### **ARTICOLO 155 - APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

- 1) L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo parere della Commissione Edilizia e avviso alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni elementi di interesse collettivo quali : targhe, cartelli indicatori e segnalatori, apparecchi relativi a pubblici servizi, apparecchi di illuminazione, ecc., tali comunque da non recare molestia all'utenza dello stabile.
- 2) Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale siano apposti elementi di cui al comma 1 del presente articolo, deve darne avviso al competente Ufficio dell'Amministrazione Comunale, che prescriverà le cautele del caso.

### **ARTICOLO 156 - MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI. DECORO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI**

- 1) I proprietari sono obbligati a provvedere alla manutenzione degli edifici o manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché delle aree verdi in proprietà anche esterne al centro abitato.
- 2) Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può ingiungere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, rimozioni, ripristini o modifiche che si rendano necessari per la salvaguardia del patrimonio architettonico, nonché quelle ritenute necessarie per la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati e per il decoro ambientale ; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione dell'intervento intimato al proprietario, attribuendo al medesimo i relativi costi.
- 3) Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove possibile, costituire aree a giardino; è vietato procurare o consentire lo stato di abbandono di detti spazi ed è vietato altresì l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

#### ARTICOLO 157 - PUBBLICA INCOLUMITA' ED OPERE URGENTI

- 1) Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e per l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo deve, anche in assenza di titolo abilitativo, procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo sotto la sua personale responsabilità.
- 2) E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Comune, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o la domanda di permesso entro 15 (quindici) giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.
- 3) Qualora il Sindaco abbia notizia che un edificio od altro manufatto permanente o provvisorio costituisca situazione di pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.
- 4) Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati ; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale procederà all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso attribuendo al proprietario medesimo i relativi costi.

#### ARTICOLO 158 - SERRE

- 1) Si definisce serra un apprestamento o manufatto, normalmente a pianta quadrangolare con copertura a capanna o a una falda, e di altezza sufficiente per potervi accedere ad eseguire le operazioni colturali, nel quale si realizza, anche con l'ausilio di tecnologie, un ambiente artificiale che permette di coltivare piante fuori stagione e piante che esigono speciali condizioni ambientali.

- 2) La serra è costituita da strutture con telai in ferro e/o in legno, tra loro interconnessi per sorreggere lastre di vetro, o comunque materiali trasparenti ai raggi solari, in modo di graduare la luce naturale e di impedire il passaggio dell'aria esterna; dette strutture sono ancorate al suolo direttamente o alla eventuale muratura che delimita il perimetro della serra fino ad una certa altezza; i telai possono essere tutti o in parte apribili e amovibili.  
La quota di imposta della copertura è quella più bassa possibile per consentire il massimo sfruttamento della superficie con il minimo di volume da riscaldare.
- 3) Oltre alla posa in opera di impianti tecnologici, nella serra è consentita la sola costruzione di strutture orizzontali basate a terra (cosiddetti bancali) o pensili, atte a disporre le piante ad altezze dal suolo idonee a migliorare le condizioni di lavoro e le operazioni di difesa fitosanitaria.

## **TITOLO XII – DISPOSIZIONI FINALI**

### **ARTICOLO 159 - RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

La Commissione Edilizia decade decorsi 30 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento o di specifica variante del medesimo, ove la stessa risulti diversamente strutturata, con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal decreto legge n. 293/1994 come convertito in legge 15 luglio 1994 n. 444..

### **ARTICOLO 160 – INOSSERVANZA DELLE NORME DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

- 1) Le violazioni alle norme del presente Regolamento sono sanzionate, se non contemplate da specifiche disposizioni di legge, secondo la normativa e procedura di cui alla Legge 689/81 e al Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.
- 2) A titolo esemplificativo si indicano le seguenti fattispecie di violazione:
  - a) Impiego di tipologia e materiale di copertura non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - b) Posa in opera di antenne radiotelevisive e similari non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - c) Esecuzione di tinteggiature e decorazioni di facciata non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - d) Esecuzione di cornici, decorazioni fisse e finiture in genere di portoni, atrii e negozi non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - e) Posa in opera di serramenti non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - f) Coloritura di serramenti esterni in modo difforme da quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio;
  - g) Esecuzione di opere esterne in genere in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento sotto il profilo estetico ed architettonico;
  - h) Esecuzione in assenza di nulla osta di opere per le quali è prescritto tale titolo;

- i) Inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento in materia di decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici e spazi esterni;
- j) Inosservanza delle norme edilizie di interesse igienico, tecnologico ed ecologico-ambientale stabilite nel presente Regolamento;
- k) Inosservanza delle prescrizioni relative alle caratteristiche degli spazi per parcheggi, stabilite dal presente Regolamento;
- l) Inosservanza delle disposizioni relative a comunicazioni ed adempimenti contenute nel pertinente titolo abilitativo;
- m) Inosservanza delle norme per l'esecuzione dei lavori stabilite nel presente Regolamento;
- n) Inosservanza delle norme stabilite dal presente Regolamento in materia di impianti pubblicitari, apposizione di numeri civici, di indicatori ed altri apparecchi;
- o) Inosservanza delle norme stabilite dal presente Regolamento in materia di manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e decoro degli immobili e degli spazi, di pubblica incolumità ed opere urgenti.

#### ARTICOLO 161 - ABROGAZIONE DI NORME

- 1) Sono abrogate dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento le disposizioni contenute in altri regolamenti comunali incompatibili con lo stesso.
- 2) Permangono validi, ove non variate e non contrastanti con il presente Regolamento, le disposizioni delle Norme di Attuazione del PRG vigente.
- 3) **Le disposizioni del presente regolamento si applicano anche nei confronti degli SUA o dei procedimenti concertativi non ancora definitivamente conclusi alla data di approvazione del Regolamento medesimo, se ed in quanto vengono revocati o modificati gli atti di assenso formalmente già assunti in ordine ad essi.**

#### ARTICOLO 162 - ENTRATA IN VIGORE

- 1) Il presente regolamento entra in vigore a seguito di approvazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'art. 64 della L.R. 36/1997.