

**Città di Albenga**  
**Provincia di Savona**  
**Ripartizione V – Urbanistica**

# **REGOLAMENTO EDILIZIO**

Esaminato dalla Commissione Consiliare 3<sup>a</sup> “Attività economiche e territorio” in sedute del 05.10.2002 e 23.11.2002

Adottato dal Consiglio Comunale con atto N. 84 in data 28.11.2002

Approvato dalla Regione Liguria con D.P.G.R. N. 51 in data 26/02/2003

TESTO ADEGUATO ALLE MODIFICHE REGIONALI

Il Capo Settore Urbanistica  
Titolare di P.O.  
Geom. Vincenzo DAMONTE

Il Segretario Generale  
Dott. Francesco PATTI

L'Assessore all'Urbanistica  
Ing. Claudio GAGLILOLO

Il Sindaco  
Mauro G. ZUNINO

## INDICE

---

### Titolo I - LA COMMISSIONE EDILIZIA

- Art.1. Composizione e durata
- Art.2. Funzionamento
- Art.3. Competenze
- Art.4. Composizione e funzionamento della Commissione Edilizia Integrata
- Art.5. Competenze della Commissione Edilizia Integrata

### Titolo II - TITOLI EDILIZI

- Art.6. Domanda di rilascio di concessione edilizia
- Art.7. Elaborati da allegare alla domanda di concessione edilizia
- Art.8. Procedura per il rilascio della concessione edilizia
- Art.9. Adempimenti precedenti e successivi al rilascio della concessione edilizia
- Art.10. Validità e decadenza della concessione edilizia
- Art.11. Opere soggette ad autorizzazione edilizia
- Art.12. Opere soggette a denuncia di inizio attività
- Art.13. Opere interne
- Art.14. Varianti alla concessione e alla autorizzazione edilizia
- Art.15. Voltura della autorizzazione e della concessione edilizia
- Art.16. Rinnovo della autorizzazione e della concessione edilizia
- Art.17. Autorizzazione e concessione in sanatoria
- Art.18. Opere urgenti

### Titolo III - TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

- Art.19. Interventi sul patrimonio edilizio esistente
- Art.20. Nuove costruzioni

### Titolo IV - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art.21. Inizio dei lavori
- Art.22. Punti fissi
- Art.23. Cartello indicatore
- Art.24. Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza della attività di cantiere
- Art.25. Sicurezza e salubrità del cantiere
- Art.26. Ultimazione dei lavori
- Art.27. Abitabilità o agibilità
- Art.28. Visita finale
- Art.29. Vigilanza sulle costruzioni
- Art.30. Tutela delle cose di interesse artistico e storico

### Titolo V - NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO-SANITARIO ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

- Art.31. Campo di applicazione
- Art.32. Scelta dell'area e salubrità del sito
- Art.33. Requisiti dei locali di abitazione
- Art.34. Isolamento dall'umidità esterna
- Art.35. Protezione dalla condensa dei vapori
- Art.36. Requisiti relativi alla ventilazione e purezza dell'aria
- Art.37. Isolamento termico degli edifici
- Art.38. Requisiti illuminotecnici
- Art.39. Isolamento acustico degli edifici
- Art.40. Requisiti relativi alla fruibilità
- Art.41. Requisiti relativi alla sicurezza
- Art.42. Requisiti relativi alla durabilità e manutenzione
- Art.43. Requisiti energetici ed ecologici
- Art.44. Approvvigionamento idrico
- Art.45. Canne fumarie e comignoli
- Art.46. Requisiti dei muri perimetrali e pareti interne degli edifici
- Art.47. Scarichi di fluidi e aeriformi
- Art.48. Emissioni in atmosfera
- Art.49. Acque reflue
- Art.50. Smaltimento rifiuti

- Art.51. Altezza interna dei locali
- Art.52. Superficie dei locali
- Art.53. Cucine, cucinini e posti di cottura
- Art.54. Locali igienici
- Art.55. Locali soggiorno
- Art.56. Stanze da letto
- Art.57. Soppalchi e controsoffitti
- Art.58. Vani scala
- Art.59. Atrii di ingresso, corridoi e passaggi di uso comune
- Art.60. Cortili chiusi e aperti
- Art.61. Chiostrine e pozzi luce
- Art.62. Cantine, magazzini e depositi
- Art.63. Serbatoi GPL

#### Titolo VI - PRESCRIZIONI VARIE

- Art.64. Sporgenze su suolo pubblico
- Art.65. Passi carrabili
- Art.66. Servitù di pubblico servizio
- Art.67. Decoro e sicurezza degli spazi, depositi all'aperto
- Art.68. Salvaguardia e formazione del verde
- Art.69. Inserimento ambientale delle costruzioni
- Art.70. Passaggi pedonali e marciapiedi
- Art.71. Barriere architettoniche
- Art.72. Arredo urbano
- Art.73. Targhe e insegne commerciali
- Art.74. Tende solari, pergolati e gazebo
- Art.75. Chioschi e dehors
- Art.76. Ringhiere e recinzioni
- Art.77. Canali di gronda e pluviali
- Art.78. Numeri civici
- Art.79. Bacheche
- Art.80. Impianti pubblicitari
- Art.81. Antenne radiotelevisive e similari
- Art.82. Distanze

#### TITOLO VII - DISPOSIZIONI FINALI

- Art.83. Entrata in vigore del regolamento edilizio
  - Art.84. Rinnovo della commissione edilizia
  - Art.85. Norme abrogate
-

## TITOLO I

---

### LA COMMISSIONE EDILIZIA

#### Art.1 COMPOSIZIONE E DURATA

1. La Commissione Edilizia è costituita con provvedimento della Giunta Comunale, ed è composta:
  - a) Dal Sindaco o da un Suo Delegato, tecnicamente qualificato, che la presiede; il Presidente provvede alla designazione del Vice Presidente tra i componenti della Commissione;
  - b) Dall'Assessore con delega all'Urbanistica o Consigliere incaricato all'Urbanistica qualora lo stesso non eserciti già le funzioni di Presidente;
  - c) Dal titolare del potere di rilascio dei titoli abilitativi edilizi qualora lo stesso non eserciti già le funzioni di Presidente.
  - d) Dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato, il quale non concorre alla determinazione del numero legale per la validità delle sedute.
  - e) Da sei membri esterni rappresentanti le seguenti professionalità :
    - Ingegnere abilitato all'esercizio della professione;
    - Architetto abilitato all'esercizio della professione;
    - Geologo abilitato all'esercizio della professione;
    - Geometra abilitato all'esercizio della professione;
    - Agronomo abilitato all'esercizio della professione;
    - Esperto laureato nelle discipline giuridico - amministrative abilitato all'esercizio professionale;
  - f) Da due membri esperti nei processi di produzione edilizio.
2. I Componenti di cui al comma 1 lettera e) devono essere iscritti ai rispettivi albi o collegi professionali, ad eccezione del caso in cui gli stessi siano dipendenti pubblici .
3. La commissione potrà essere integrata da un rappresentante dell'Ufficio Tecnico Comunale, da non computare al fine del raggiungimento del numero legale e senza diritto di voto.
4. Esercita le funzioni di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente comunale all'uopo designato.
5. Esercita le funzioni di relatore, senza diritto di voto, il Responsabile del procedimento.
6. I componenti della Commissione Edilizia durano in carica tre anni o sino al provvedimento di revoca da parte del Sindaco; i suoi componenti possono essere rinominati una sola volta.
7. In caso di rinuncia, dimissioni o decadenza di un membro nominato, lo stesso è sostituito, seguendo la medesima procedura adottata per la nomina, entro trenta giorni dalla data di formalizzazione della cessazione.

#### Art.2 FUNZIONAMENTO

1. La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e, in via straordinaria, tutte le volte che il Presidente lo ritenga opportuno; le funzioni di convocazione sono attribuite al titolare del potere di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, o al Presidente.
2. L'avviso di convocazione della Commissione Edilizia contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato in forma scritta ai singoli componenti non meno di tre giorni prima di quello della riunione e comunque in tempo utile.
3. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti, dei quali almeno due di quelli indicati alla lett. e), di cui uno o ingegnere o architetto o geometra; è comunque necessaria la presenza del Presidente o di un Suo Delegato.
4. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti : in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I pareri contrari resi dalla Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati.
6. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame nonché di effettuare sopralluoghi collegiali.
7. I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi loro propri o di parenti e affini sino al quarto grado, direttamente o indirettamente relativi agli immobili oggetto di trattazione.
8. Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrono i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia perché si esprima regolarmente.

9. La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive e/o la mancata partecipazione ad un terzo delle sedute annuali, anche se per giustificato motivo, può comportare la decadenza di diritto dei membri in carica da dichiararsi a cura del Sindaco.
10. I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni; detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati dal Presidente e dal Segretario.
11. Il Segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta ed il numero del relativo verbale.

### **Art.3 COMPETENZE**

1. La Commissione Edilizia è organo di consulenza dell'Amministrazione comunale in materia urbanistico-edilizia finalizzata alla migliore gestione degli interventi sul territorio e sul patrimonio edilizio ed è chiamata ad esprimere il proprio parere su :
  - a) tutte le opere sottoposte a concessione edilizia, con esclusione di meri rinnovi, volture e proroghe nonché delle varianti a concessioni già rilasciate che non siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività e delle varianti in corso d'opera di cui all'art. 15 della Legge n° 47/1985.
  - b) Provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.
  - c) Dinieghi di sanatorie e di condoni.
2. La Commissione Edilizia può essere altresì sentita in merito agli Strumenti Urbanistici Generali nonché ad ogni questione urbanistico-edilizia, ivi compresa la definizione delle pratiche di abusivismo edilizio o di condono edilizio e l'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.
3. Il parere della Commissione Edilizia è reso con riferimento:
  - a) alla conformità del progetto alla strumentazione urbanistica localmente vigente e alla sua qualità progettuale
  - b) alla compatibilità con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico o di altri strumenti sovraordinati di pianificazione territoriale.
  - c) Alla valutazione delle congruità funzionale, tipologia e tecnologia del progetto rispetto alle finalità urbanistiche e prestazione fissate dal Piano.
  - d) Alla valutazione dell'inserimento nel contesto, delle sistemazioni del suolo non costruito, degli arredi di pertinenza;
  - e) Alla valutazione della correttezza e pertinenza del progetto sotto il profilo giuridico-amministrativo.

### **Art. 4 COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

1. La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti dal Sindaco nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'art. 3 della legge regionale 21.08.1991 n° 20.
2. Restano ferme le disposizioni di legge in materia di funzionamento della Commissione Edilizia Integrata di cui all'art. 4 della legge regionale 21.08.1991 n° 20.

### **Art. 5 COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA**

1. La Commissione Edilizia Integrata esprime obbligatoriamente il proprio parere su :
    - a) progetti di opere per cui il Comune risulti competente a norma della legge regionale 21.08.1991 n° 20 al rilascio dell'autorizzazione paesistico ambientale ec art. 7 della legge 29.06.1939 n° 1497 e successive modificazioni ed integrazioni;
    - b) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'art. 4, comma 2, della legge regionale 08.07.1987 n° 24 e successive modificazioni ed integrazioni;
    - c) pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex lege 1497/1939 e s.m. (art. 32 legge 47/1985 e s.m., nonché art. 2 della Legge Regionale n° 28/1988).
  2. La Commissione Edilizia Integrata può essere sentita su questioni che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesistico di cui alla legge 29.06.1939 n° 1497 e s.m.i..
-

## TITOLO II

---

### TITOLI EDILIZI

#### **Art.6. DOMANDA DI RILASCIO DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La domanda di concessione edilizia deve essere diretta al Comune e contenere:
  - la descrizione sommaria dell'opera per cui si richiede la concessione e l'ubicazione riferita all'ambito urbanistico e/o territoriale di pertinenza nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
  - le generalità, la firma, l'indirizzo e il codice fiscale del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione di edificare e la dichiarazione attestante gli estremi della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamenti già effettuati;
  - le generalità, la firma, il numero ed il luogo di iscrizione all'Albo o Collegio professionale del progettista;
  - l'eventuale presentazione dell'istanza di allacciamento alla pubblica fognatura, o in assenza, di scarico delle acque reflue ai sensi del D. Lgs. n. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni, corredata della relativa documentazione riferita in particolare a captazioni idropotabili presenti nella zona;
2. Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Comune.
3. La domanda deve essere corredata dai documenti specificati al successivo modello.

#### **Art.7. ELABORATI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA**

1. A corredo della domanda di concessione devono essere prodotti i seguenti elaborati:
  - a) Relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
    - l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
    - il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra il volume globale delle costruzioni - esistenti e in progetto - e la superficie del terreno da asservire;
    - le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
    - le caratteristiche tipologiche e strutturali e i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle finiture esterne, copertura compresa;
    - la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
    - i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, geotecnico; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;
    - la stima dei volumi di eventuali demolizioni, distinti per tipologia di rifiuto, con l'indicazione delle destinazioni finali, smaltimento o recupero, ai sensi del Dlgs. 22/97 e D.M.05.02.98 e s.m.i.
  - b) Relazione geologica di fattibilità, a firma di geologo iscritto all'Ordine Professionale, nella quale siano sviluppati di massima i seguenti elementi:
    - Indagini geologiche, finalizzate a fornire i caratteri geolitologici, geomorfologici, geostrutturali, idrologici, idrogeologici e geologico-tecnici del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale estese ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità del sito e dell'incidenza dell'intervento;
    - Valutazioni sulla fattibilità dell'intervento definendo se, in ragione della specificità delle zone e del tipo di intervento, gli elementi di conoscenza raccolti, integrati con quanto derivante dagli studi geologici dello strumento urbanistico generale, dagli studi conoscitivi per la formazione dei Piani di Bacino o altri studi precedentemente eseguiti, siano sufficienti o meno a supportare la progettazione esecutiva di quanto previsto;

- c) Certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
- d) Stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, geomorfologico e vegetazionale) con indicazione del sito di intervento;
- e) Stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito di intervento sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate, e corredato da estratto della relativa normativa;
- f) Stralcio della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000 della zona oggetto d'intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di concessione ad edificare;
- g) Progetto formato da almeno i seguenti elaborati:
- Documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto di intervento, di dettaglio e panoramica, nel formato minimo di 10 x 15 cm., corredata di planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa;
  - nei casi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, planimetria catastale della località, recente ed estesa per un raggio minimo di 200 metri a partire dall'opera progettata, comprendente:
    - l'indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
    - l'indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
    - l'orientamento;
    - la denominazione dei luoghi;
    - gli estremi catastali interessati;
    - l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per destinazioni d'uso prevalenti;
  - 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 degli edifici circostanti con le rispettive altezze di massima;
    - le principali alberature esistenti;
    - gli accessi pedonali e carrabili;
  - tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato di norma in scala 1:100 con indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti e di progetto;
  - Particolari di prospetto, di recinzioni e cancellate in scala adeguata, con l'indicazione dei materiali impiegati, loro trattamento e colore;
  - Computo della superficie di riferimento come definita dall'articolo 10, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, - eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista e l'interessato intenda avvalersi della facoltà di ottenere il calcolo analitico come previsto dall'articolo 7, comma 2, della legge regionale n. 25/1995 - 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;
  - Computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
  - Documentazione illustrativa e/o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

2. In particolare, per la realizzazione di nuovi fabbricati devono essere inoltre presentate almeno due sezioni verticali con le quote riferite al "punto fisso" indicato nella planimetria in scala 1:200 di cui al comma precedente, punto c), 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;
  - Per interventi in zone urbanizzate, tra le relazioni di corredo al progetto dovrà essere incluso uno studio finalizzato alla verifica delle possibili ripercussioni dell'intervento (in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori) sul comportamento statico o sulla funzionalità dei manufatti adiacenti; in caso positivo dovrà essere certificata la compatibilità delle nuove opere con limiti imposti dal comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti;
3. Nelle planimetrie e nelle piante di progetto devono essere indicate le opere di urbanizzazione primaria afferenti l'intervento laddove lo stesso richieda tali opere (le esistenti in colore nero e quelle a progetto in colore rosso).
4. 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.
5. In caso di contrasto fra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.
6. I progetti di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti devono contenere in aggiunta agli elaborati sopra indicati:
  - a) un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala di norma 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione delle destinazioni d'uso in atto;
  - b) un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
    - in colore nero le opere esistenti;
    - in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
    - in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.
  - c) Elaborati volti alla individuazione delle relazioni tra l'organismo e il contesto in cui si colloca.
7. Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere prodotti in almeno tre copie, e devono inoltre recare le generalità, il numero di iscrizione all'albo e la firma del progettista, la scala dei disegni, la data di redazione ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo.
8. Le copie degli elaborati (di cui una eventualmente redatta su supporto informatico) 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 la concessione edilizia, nonché le generalità, il numero di iscrizione all'albo e la firma del progettista o dei progettisti abilitati, e raccolte in idoneo contenitore.
9. Qualora nell'istanza di concessione edilizia sia contenuta la richiesta di riduzione del contributo concessorio a seguito della previsione di opere di riqualificazione ambientale di cui all'articolo 9, comma 2, della 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.
10. 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 ammissibile la domanda di concessione edilizia corredata da un minor numero di elaborati, semprechè quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del progetto.

#### **Art.8. PROCEDURA PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. La procedura per il rilascio della concessione edilizia è disciplinata dall'articolo 4 del decreto legge 5 ottobre 1993 n. 398, convertito nella legge 4 dicembre 1993 n. 493 e successive modificazioni ed integrazioni, ferma restando l'osservanza di ogni altra disposizione in materia.

**Art.9. ADEMPIMENTI PRECEDENTI E SUCCESSIVI AL RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione edilizia, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:
  - a) Acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio della concessione edilizia dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo:
    - il parere in materia igienico-edilizia rilasciato dall'autorità competente;
    - le autorizzazioni di cui alle leggi 1° giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tal senso;
    - il nulla osta di cui all'articolo 21 della legge regionale 22 febbraio 1995 n. 12;
    - le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e sue successive modificazioni ed integrazioni;
    - i nulla osta in materia di prevenzione incendi;
    - le autorizzazioni in materia di emissioni in atmosfera ex D.P.R. n. 203/1988 e in materia di inquinamento acustico ex D.G.R. n. 534/1999;
    - il parere preventivo del gestore del servizio elettrico di cui all'art. 71 terdecies della L.R. n. 18/1999 e s.m.i.;
  - b) Presentazione della Relazione Geotecnica sulle indagini con i contenuti prescritti dal D.M. 11/3/1988 e congruenti con la relazione geologica prodotta in sede di richiesta della concessione edilizia; tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge. Nella relazione geotecnica sulle indagini dovranno essere sviluppati i seguenti elementi:
    - Conferma, completamento o eventuale rettifica delle diagnosi geologiche e delle indicazioni generali fornite in sede di richiesta della concessione edilizia con la relazione geologica di fattibilità;
    - Caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale; tale caratterizzazione dovrà essere estesa ad un adeguato intorno in ragione delle peculiarità geologiche del sito e dell'incidenza dell'intervento, al fine di fornire al progettista delle strutture gli elementi per la successiva e distinta progettazione esecutiva delle fondazioni, delle strutture portanti o di sostegno e delle eventuali opere di regimazione delle acque connesse all'intervento da realizzare;
    - Nel caso in cui, su responsabile valutazione del professionista incaricato delle indagini, lo stato delle conoscenze non sia ritenuto sufficiente allo scopo sopra richiamato in ragione della complessità delle problematiche geologiche della zona e/o delle dimensioni, del tipo, dell'importanza dell'intervento, dovrà essere predisposto un "programma delle prospezioni geognostiche", conforme al punto B4 del D.M. 11/3/1988, atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva;
    - Qualora in fase esecutiva emergano problemi geologici non previsti in fase progettuale, che richiedano soluzioni tecniche diverse da quelle previste, dovrà essere presentata una relazione geotecnica in corso d'opera, che illustri quanto emerso e le nuove soluzioni adottate;
  - c) Pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 27 gennaio 1977 n. 10, 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 fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione a norma dell'articolo 11, comma 2, della legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 47 della legge 5 agosto 1978 n. 457 come modificato dalla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25;

- d) Presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrata 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, lett. e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;
  - e) Presentazione di atto di impegno e di computo metrico-estimativo, in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, da parte del richiedente 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;
  - f) Presentazione di relazione tecnico-illustrativa con la quale venga dimostrata la riconducibilità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla Deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo di concessione edilizia, qualora con detto provvedimento consiliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;
  - g) Presentazione dell'eventuale proposta di convenzionamento nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso alla concessione edilizia convenzionata;
  - h) Richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 7 della legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dai provvedimenti regionali emanati in sua attuazione;
  - i) Espletamento degli incombeni di cui all'art. 36, sesto comma, della L.R. n. 18/1999 e s.m.i. nel caso di progetto di opere comportante la produzione di quantità di rifiuti speciali inerti superiori a 50.000 metri cubi. Dovrà comunque essere fornita la prova della destinazione finale dei rifiuti speciali inerti prodotti in qualsiasi quantità.
  - l) Positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a norma della Legge Regionale n. 38/1998 e secondo le norme tecniche approvate con deliberazione della Giunta Regionale n. 7797 in data 11/11/1994 ed adeguate con deliberazione della Giunta Regionale n. 1415 del 26/11/1999;
  - m) Documentazione illustrativa e/o progettuale relativa alla efficienza energetica dell'edificio e degli impianti come previsto dalla Legge n. 10/1991 e successivi decreti attuativi;
  - n) Documentazione illustrativa e progettuale come definita dalla Legge Regionale 7 luglio 1994 n. 35 in caso di insediamenti produttivi;
  - o) Documentazione acustica afferente la Legge 447/1995 e successivi decreti attuativi nonché relativa alla deliberazione della Giunta Regionale n. 534/1999 di attuazione della Legge Regionale n. 12/1998;
  - p) 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;
  - q) Progetto esecutivo degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue o allacciamento alla fognatura comunale;
  - r) Documentazione comprovante che a seguito della realizzazione di interventi comportanti l'impermeabilizzazione di nuove superfici superiori a 200 metri quadrati complessivi, venga garantito il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie del lotto di intervento; qualora l'impermeabilizzazione del suolo derivi dalla realizzazione di nuove serre o di loro ampliamenti dovranno essere previste nel progetto le opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventualmente derivanti dall'esercizio dell'impianto.
2. In caso di nuove costruzioni l'asservimento dei terreni a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto 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: a tal fine il relativo titolo edilizio dovrà precisare i termini di detto asservimento. La Civica Amministrazione ha comunque la facoltà di subordinare all'atto di rilascio della concessione edilizia l'efficacia della stessa all'asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

3. La concessione edilizia rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni - a termini dell'articolo 2 della legge regionale 18 marzo 1980 n. 15 e sue successive modificazioni ed integrazioni - è trasmessa con i relativi allegati al Ministero per i Beni Ambientali e 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.
4. Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia, ai sensi dell'articolo 31 - comma 9 - della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante affissione della stessa, per estratto all'albo pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.
5. Nell'atto di concessione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori previsti dall'articolo 4 della legge 27 gennaio 1977 n. 10.
6. Chiunque abbia interesse può, ai sensi dell'articolo 31 - comma 9 - della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, previa presentazione di domanda indirizzata al Comune, prendere visione presso gli uffici comunali della concessione edilizia e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio della concessione edilizia stessa se ritenuta in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni degli Strumenti Urbanistici Generali o degli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o comunque adottati.

#### **Art.10. VALIDITÀ E DECADENZA DELLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Validità e caratteristiche della concessione edilizia sono stabilite dalla Legge (articolo 4 L. 28 gennaio 1977 n. 10).
2. La concessione edilizia ai fini del computo del periodo di sua validità assume efficacia dalla data di notificazione all'interessato che può avvenire anche mediante ritiro materiale dell'atto presso il Comune.
3. Qualora entro il termine di legge i lavori non siano stati iniziati la concessione edilizia deve considerarsi decaduta senza possibilità di proroga con conseguente obbligo del Comune di restituzione delle somme pagate a titolo di contributo concessorio salvo il caso in cui l'interessato intenda ancora realizzare l'opera, e presenti istanza diretta ad ottenere una nuova concessione edilizia.
4. La decadenza della concessione edilizia si verifica altresì quando le opere non siano state ultimate nel termine indicato nella concessione stessa, che non può essere comunque superiore a 3 anni dalla data di inizio dei lavori, salvo che detto termine venga prorogato - ai sensi dell'articolo 4, comma 4, della legge 28 gennaio 1977 n. 10 - con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione previa presentazione della domanda prima della scadenza del termine di validità della concessione edilizia.
5. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecnico-costruttive.
6. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, ai sensi dell'articolo 31 - 11° comma - della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, la decadenza delle concessioni edilizie in contrasto con dette previsioni; la concessione edilizia conserva comunque la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro 3 anni dalla data del loro inizio o nel diverso termine già stabilito nella concessione edilizia.

#### **Art.11. OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

1. Nei confronti dei progetti di opere soggette a norma della vigente legislazione in materia ad autorizzazione edilizia operano in quanto applicabili le disposizioni di cui al successivo modello 12.
2. L'autorizzazione edilizia decade qualora le relative opere non vengano iniziate e ultimate nei termini ivi indicati fermo restando il disposto di cui all'art. 31, 11° comma, della Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m...

## **Art.12. OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della concessione o dell'autorizzazione la mera denuncia di inizio della attività l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia, quanto segue:
  - a) L'attestazione circa la riconducibilità delle opere da realizzare alle fattispecie indicate dall'art. 4 della L.R. 29/2002;
  - b) la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
  - c) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
  - d) le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e, ove necessari, del direttore dei lavori;
  - e) una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio vigente ai piani territoriali di livello sovracomunale nonché il rispetto delle norme di sicurezza e igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere; tale relazione dovrà essere integrata da una dichiarazione, a firma del progettista incaricato, che l'intervento oggetto di D.I.A., in relazione alle opere da esso previste e 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. Tale documento dovrà essere sottoscritto da professionista abilitato a termini di legge.
  - f) Certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
  - g) Elementi progettuali costituiti da:
    - Documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
    - Planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100;
    - Prospetti in scala 1:100;
    - Sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
    - tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
    - Documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione.
2. Ogni pianta o sezione della parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:
  - Larghezze esterne ed interne di ogni locale;
  - Larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
  - Spessore dei muri;
  - Altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
  - Spessore dei solai;
  - Altezza del fabbricato;
- 2bis Per gli interventi nei quali la DIA è alternativa alla concessione edilizia dovranno essere prodotti gli elaborati previsti dall'art. 7, salvo che gli stessi siano già contenuti o desumibili dai progetti urbanistici (SUA o PUO) o da strumenti ad essi assimilabili la cui approvazione sia propedeutica al rilascio di titolo edilizio.
3. Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato e la documentazione dimostrante l'avvenuto smaltimento o il riutilizzo dei rifiuti risultanti da eventuali demolizioni.
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. Laddove la vigente legislazione ammetta il ricorso a denuncia di inizio di attività per interventi di nuova costruzione ovvero di ristrutturazione edilizia eccedente quella cosiddetta "leggera" dovranno essere prodotti, in aggiunta a quelli sopra indicati, gli elaborati previsti dal Art. 7, salvo che gli stessi non siano già contenuti o desumibili da progetti urbanistici (S.U.A. o P.U.O. o strumenti ad essi assimilabili) la cui approvazione sia propedeutica al titolo edilizio.

### **Art.13. OPERE INTERNE**

1. Ai fini dell'applicazione dell'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i. la relazione asseverata da presentarsi a cura dell'interessato deve contenere gli elementi e gli elaborati indicati nel precedente Art. 12 in quanto applicabile.

### **Art.14. VARIANTI ALLA AUTORIZZAZIONE ED ALLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il titolare della autorizzazione o della concessione edilizia, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Le varianti sono soggette al rilascio di apposito titolo abilitativo, da ottenersi prima della loro realizzazione, salvo i casi previsti dall'art. 15 della legge 28/02/85 n.47, che prevede la presentazione della richiesta di variante prima dell'ultimazione dei lavori anche nel caso di variante già eseguita.
3. Nei casi di varianti presentate con denuncia di inizio dell'attività, si applica la disciplina stabilita dalla vigente legislazione.
4. Per le varianti eseguite in assenza del pertinente provvedimento e non rientranti nel disposto dell'art. 15, legge 28/02/85 n.47, dovrà essere presentata istanza di sanatoria.
5. La 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) della autorizzazione o concessione cui la variante si riferisce, è la seguente:
  - a) Relazione tecnico-illustrativa delle varianti relative al progetto approvato;
  - b) Notizie in merito allo stato di avanzamento dei lavori in rapporto al tempo trascorso dall'inizio dei medesimi;
  - 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 vari punti di vista;
  - d) Elaborati progettuali conformi a quanto richiesto agli articoli precedenti per i diversi tipi di intervento, idonei a 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:
    - Le opere di cui il progetto in variante prevede la demolizione o la non realizzazione rispetto a quanto previsto dal progetto approvato;
    - le opere previste ex novo in variante al progetto approvato;
    - 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 di autorizzazione o concessione e la soluzione di progetto generale comprensiva delle varianti.
6. La documentazione di cui sopra dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati nei modelli relativi ai titoli edilizi corrispondenti.
7. In aggiunta ai documenti indicati al comma 6, dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.
8. Qualora per effetto delle varianti vengano modificati i presupposti urbanistici 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 degli oneri concessori.

### **Art.15. VOLTURA DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

1. In caso di successiva acquisizione di titolo sull'immobile oggetto di concessione o autorizzazione da parte di soggetto diverso dall'intestatario, dovrà essere richiesto da parte del 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) della autorizzazione o concessione cui la voltura si riferisce, dovrà essere allegata copia dell'atto attestante la titolarità posseduta dal richiedente.

## **Art.16. RINNOVO DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Nei casi di richiesta di rinnovo di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) della autorizzazione o concessione 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 d'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.
2. La documentazione di cui al comma 1 del presente articolo dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati negli articoli relativi ai titoli edilizi corrispondenti.
3. In aggiunta ai documenti di cui al comma 1 dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.
4. Il rinnovo della concessione edilizia può determinare l'adeguamento degli oneri concessori.

## **Art.17. AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE IN SANATORIA**

1. La presentazione di un progetto in sanatoria soggetto ad autorizzazione o concessione edilizia è disciplinato dall'art. 13 della legge 28/02/85 n. 47.
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 di autorizzazione, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio attività o a relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 legge 28/02/1985 n.47, oppure in assenza di concessione edilizia: la documentazione da produrre è quella specificata nei modelli 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 da autorizzazioni, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio attività o a relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 legge 28/02/1985 n.47, oppure in difformità da concessioni edilizie: la documentazione da produrre è quella di cui al modello relativo a "Varianti alla autorizzazione ed alla concessione edilizia"; 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 contestuali ad opere in variante ad autorizzazioni o concessioni edilizie: la documentazione da produrre è quella di cui al modello relativo a "Varianti alla autorizzazione ed alla concessione edilizia"; tale documentazione dovrà essere integrata dalla seguente:
    - Tavole con evidenziate le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
    - Tavole di raffronto con evidenziate, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante;Le tavole finali di progetto e di raffronto dovranno comprendere sia le varianti in sanatoria che quelle da eseguire. 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.

## **Art.18. 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. È 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 autorizzazione o concessione edilizia entro trenta giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.

---

### TITOLO III

---

#### TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

##### Art.19. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

###### A - OPERE INTERNE

1. Si intendono per opere interne gli interventi di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47..
2. Rientrano nelle opere interne gli accorpamenti di più unità immobiliari non comportanti modifiche di prospetti e non recanti pregiudizio alla statica degli immobili.

###### B - MANUTENZIONE ORDINARIA

1. Si qualificano di manutenzione ordinaria, ai sensi dell'articolo 31 - lettera a) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, quegli interventi 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, purchè tali opere non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono in particolare da ricondurre a questa categoria gli interventi sottoindicati:
  - a) Tinteggiatura e ripulitura delle facciate ivi compresi gli infissi esterni anche con eventuale ripresa parziale di intonaci deteriorati o mancanti senza alterazioni di materiali o delle tinte esistenti;
  - b) Manutenzione e sostituzione dei frontalini delle ringhiere dei terrazzi, dei balconi e dei cornicioni, senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti o delle tecnologie;
  - c) Sostituzione di tegole, gronde e pluviali o altri elementi di copertura senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti o rifacimento totale della copertura senza modifica dei tipi, dei materiali delle tinte esistenti;
  - d) Manutenzione e sostituzione delle recinzioni e delle altre opere di arredo nelle pertinenze esterne senza alterazioni di materiali, delle tinte esistenti;
  - e) Riparazione e/o sostituzione di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
  - f) Tinteggiatura, pulitura e rifacimento degli intonaci interni;
  - g) Riparazione e/o sostituzione in forma identica di infissi esterni ed interni nonchè di pavimenti,

###### C - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. Si qualificano opere di manutenzione straordinaria, ai sensi dell'articolo 31 - lettera b) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreche dette modifiche non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino cambiamento delle destinazioni d'uso.
2. Sono, fra l'altro, 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 che comportino modifiche alle quote del terreno preesistente 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) la modifica della tipologia e del colore degli infissi esterni;
  - e) il rifacimento totale degli intonaci esterni o delle recinzioni con modifica dei tipi, dei materiali esistenti e delle tinte esistenti;
  - f) 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 del risparmio energetico quando richiedano la creazione di "volumi tecnici" esterni.

#### D – RESTAURO

1. Si qualificano opere di restauro ai sensi dell'art. 31 lett. c) della legge 5 agosto 1978 n. 457 gli interventi, 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. Gli interventi di restauro possono determinare incrementi della superficie utile dell'organismo preesistente anche mediante utilizzo parziale di cavetti, distacchi e percorsi dismessi, sottotetti e soppalchi, purché tali incrementi siano compatibili con i caratteri storici, architettonici e artistici dell'edificio.
5. Sono fra l'altro 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 dei spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, gli atri;
    - 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'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.

#### E - RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. Si qualificano opere di risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31-lettera c)- della legge 5 agosto 1978 n. 457, 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'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché 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, sempreché entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale.

#### F - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Si qualificano opere di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'articolo 31 – lettera d) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.
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 da ricomprendere fra l'altro nell'ambito della ristrutturazione edilizia:
  - a) la demolizione e fedele ricostruzione di un fabbricato esistente del quale sia documentata la originaria consistenza planovolumetrica e i relativi caratteri tipologici, formali e strutturali, intendendosi per fedele la ricostruzione che non si discosti dal sedime, dalle

- b) le opere volte al mutamento di destinazione d'uso, quando comportino una trasformazione degli elementi strutturali, tipologici e funzionali dell'edificio;
- c) i frazionamenti di unità immobiliari e gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al successivo Art. 20 purchè entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale e comportanti l'incremento del numero dei vani e delle unità immobiliari;

#### G - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

1. Si qualificano opere di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 31 - lettera e) - della legge 5 agosto 1978 n. 457, 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.

#### H - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

1. Si intendono 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.
2. In assenza di indicazioni dello strumento urbanistico generale in ordine ai casi in cui il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto al rilascio di titolo abilitativo il proprietario della unità immobiliare della quale si intenda modificare la destinazione d'uso deve darne preventiva comunicazione al Comune, specificando la destinazione in atto e quella conseguente alla trasformazione.
3. Alla comunicazione di cui al comma precedente deve essere allegata una relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri la compatibilità della nuova destinazione d'uso con quelle consentite dallo strumento urbanistico generale nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché il rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie e di quelle edilizie vigenti; nei casi di trasformazione d'uso dell'immobile a fini produttivi il Comune accerta il rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di inquinamento e scarichi nonchè in materia di valutazione di impatto ambientale.
4. 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 indeterminazione 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.
5. Laddove la nuova destinazione d'uso non risulti ammissibile in base alle indicazioni contenute nello strumento urbanistico generale, il Sindaco potrà negare il rilascio della abitabilità o della agibilità laddove necessaria a norma del Art. 26.

#### Art.20. NUOVE COSTRUZIONI

1. Si qualificano nuove costruzioni:
  - a) i manufatti edilizi fuori terra ed interrati da realizzarsi su aree libere;
  - b) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici preesistenti comportanti demolizione e ricostruzione totale con modificazioni del posizionamento dell'organismo originario, ed eventualmente dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali;
  - c) gli ampliamenti di edifici esistenti - con relativo asservimento di terreno necessario a soddisfare l'indice di zona - con modifica della sagoma, eccedenti la soglia percentuale ammessa dallo strumento urbanistico generale per gli interventi di ristrutturazione edilizia come sopra definiti;
  - d) Gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - e) La realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - f) L'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricer-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - g) L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - h) Gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume

- superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- i) La realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
-

## TITOLO IV

---

### NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Art.21. INIZIO DEI LAVORI

1. Il titolare della concessione edilizia 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.Lo stesso, qualora necessario per legge, deve comunicare anche al Comune come sopra i seguenti elementi
  - c) Estremi della posizione di protocollo della denuncia delle opere in conglomerato cementizio armato ed opere metalliche, ove previsto, presso i competenti uffici della Provincia di Savona;
  - d) Estremi della notifica preliminare, ai sensi del D.lgs 494 e 528, presso l'Azienda Sanitaria Locale competente e la Direzione Provinciale del Lavoro – Servizi Ispezione del Lavoro.
2. Ai sensi dell'articolo 1, commi 6 e 7, della legge regionale 18 aprile 1975 n. 4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, o quant'altro che pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.
3. Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Comune, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.
4. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune con le modalità di cui sopra.
5. Il titolare della concessione edilizia, il committente ed il progettista sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché - unitamente al direttore dei lavori ed al costruttore - a quelle della concessione edilizia e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente all'articolo 6 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e s.m.i..

#### Art. 22. PUNTI FISSI

1. Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione o di ampliamento eccedente quello entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale e finalizzato ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali, il titolare della concessione edilizia è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti di immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto, ove esista, e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione primaria.
2. Le operazioni di cui al primo comma sono eseguite da personale del Comune, oppure messo a disposizione dal concessionario e dall'assuntore dei lavori sotto la direzione di un funzionario comunale.
3. Delle operazioni di cui al primo comma è redatto 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.

#### Art.23. CARTELLO INDICATORE

1. All'ingresso di ogni cantiere e comunque in posizione ben visibile da spazio pubblico, deve essere collocata una tabella decorosa, protetta dalle intemperie, a colori indelebili, contenente almeno le seguenti informazioni:

- a) Generalità e domicilio del titolare della concessione edilizia o delle opere assoggettate a denuncia dell'attività;
  - b) Generalità e domicilio dei tecnici suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici, geologici, geotecnici, impianti, sicurezza del cantiere, ecc.);
  - c) Generalità e domicilio del direttore dei lavori e del coordinatore della sicurezza in fase di progetto e di esecuzione;
  - d) Ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
  - e) Estremi ed oggetto del titolo abilitativo o della denuncia concernente i lavori da eseguire con la data di inizio e la data presunta della fine lavori;
  - f) Durata complessiva dell'attività rumorosa e relativi orari.
2. All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione, che deve comunque essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia nonché copia della autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose e della allegata relazione tecnica.

#### **Art.24. OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELLA ATTIVITÀ DI CANTIERE**

1. È 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 domanda presentata dal titolare della concessione edilizia o dall'esecutore delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, previo pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale per l'eventuale rimessa in ripristino del suolo danneggiato ed eventuali danni arrecati.
2. Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, il periodo di occupazione e devono essere fornite precise 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 della concessione edilizia o l'esecutore delle opere assoggettate a denuncia d'inizio attività, ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza, domanda di proroga dell'autorizzazione.
4. La durata della concessione è stabilita in un massimo di 6 mesi consecutivi e può essere prorogata di sei mesi in sei mesi.
5. La rimessa in pristino deve essere effettuata allo scadere della concessione dell'occupazione del suolo; il Comune può richiedere la rimessa in pristino anche nel caso di prolungata sospensione dei lavori.
6. La cauzione eventualmente versata verrà restituita entro 90 giorni dall'avvenuto ripristino delle aree pubbliche manomesse e potrà essere decurtata in relazione alla completezza dei lavori.

#### **Art.25. SICUREZZA E SALUBRITÀ DEL CANTIERE**

Tutti gli interventi edili sul territorio comunale, devono rispettare tutte le vigenti normative sulla sicurezza e salubrità dei cantieri (Decreto Legislativo 19 settembre 1994 n. 626 e 14 agosto 1996 n. 494 e s.m.i.).

1. I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia
2. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato mediante opportuni dispositivi, aventi un'altezza non inferiore a ml. 2.00, che non consentano l'accesso ai non addetti ai lavori e, se ubicato in zona cittadina prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, deve essere organizzato in modo da essere libero da materiali inutili, dannosi o che producono inquinamento per polveri, cattivi odori, liquami, ecc.
3. Il cantiere deve essere recintato con materiale adeguato al carattere e al decoro dell'ambiente ed avere porte apribili verso l'interno, munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.
4. Il cantiere deve essere provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne e notturne, dispositivi rifrangenti ad integrazione dell'illuminazione stradale. Queste segnalazioni dovranno essere predisposte, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori e dal responsabile del cantiere.
5. È vietato gettare materiali di qualsiasi genere sia dai ponti di esercizio, sia dai tetti o dall'interno degli edifici.
- 6.

- I materiali di rifiuto, raccolti in opportuni recipienti o incanalati in condotti chiusi, potranno essere fatti scendere con le dovute precauzioni e, se necessario, ammassati entro le recinzioni delimitanti il cantiere, per essere poi trasportati nei luoghi di smaltimento.
7. Durante i lavori, specie se di demolizione o di sabbiatura, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante idonea aspirazione od opportune bagnature.
  8. Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della pulizia della pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e nelle immediate vicinanze.
  9. Il trasporto di materiali utili o di rifiuti deve essere eseguito in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato. Qualora ciò non si verifichi, il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere alla immediata rimozione dei materiali dalla strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.
  10. In caso di demolizioni i pozzi neri ed i pozzetti dismessi dovranno essere preventivamente svuotati e disinfettati; così pure le fosse settiche, gli spanditoi, le fognature e le canalizzazioni sotterranee.
  11. Nel caso di interventi di demolizione, scavo, bonifica o altro intervento che comporti produzione di materiale di risulta questo deve essere smaltito in base alla normativa vigente.
  12. È vietato il deposito nei cortili delle case abitate, ed in genere in tutti gli spazi di proprietà privata, di terreni e materiali di risulta, provenienti dall'esecuzione o dalla demolizione di opere murarie, per un tempo superiore a venti giorni. Entro tale termine il proprietario o l'imprenditore dei lavori deve provvedere allo sgombero ed al trasporto dei materiali suddetti negli appositi luoghi di scarico. Quando, però, detti materiali fossero pericolosi, nocivi o maleodoranti, dovranno essere sgomberati immediatamente.
  13. Le aree risultanti dalla demolizione dei fabbricati devono essere mantenute pulite ed in ordine.
  14. Nel caso di demolizioni di manufatti contenenti amianto si rimanda alla vigente normativa.
  15. Le opere di demolizione di fabbricati o di parti di essi, di sistemazione di aree abbandonate o altro che possono determinare grave situazione igienico-sanitaria devono, ove necessario, essere precedute da adeguati interventi di derattizzazione.
  16. Sia le aree di pertinenza degli edifici esistenti sia quelle destinate all'edificazione sia quelle abbandonate devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.

## **Art.26. ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. Il titolare della concessione edilizia, ultimati i lavori deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando – ove necessario - l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale 1° settembre 1982 n. 38.  
Allegata alla dichiarazione di ultimazione lavori dovrà essere prodotta la certificazione comprovante l'avvenuto smaltimento in discarica autorizzata dei materiali inerti derivati dalle attività di demolizione e/o costruzione classificati come rifiuto ai sensi del D.L. 05.02.1997 n° 22 e sue modifiche ed integrazioni.
2. Alla domanda deve essere allegato ove necessario:
  - a) Copia del certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato o a struttura metallica redatto a norma dell'articolo 2 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425, ovvero delle opere in muratura portante di cui al D.M. 20.11.1987;
  - b) Dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile presentata a norma dell'articolo 3 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425 e restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione;
  - c) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato anche con riferimento alle sue indicazioni di carattere geotecnico e l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - d) dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 27 dicembre 1941 n. 1570 e successive modificazioni ed integrazioni sulla prevenzione degli incendi.
  - e) dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici;
  - f) certificazione attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 sulla sicurezza degli impianti in genere;
  - g) certificato di collaudo riguardante il soddisfacimento dei requisiti prestazionali anche in riferimento al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - h) attestazione circa il rispetto della normativa in materia di emissioni in atmosfera ai sensi

- del D.P.R. n. 203 del 24.5.1988 e s.m.i.;
- i) attestazione circa il rispetto della normativa in materia di inquinamento acustico ai sensi della D.G.R. n. 534 del 28.5.1999.
  - l) attestati di avvenuto smaltimento in discarica autorizzata o recupero dei rifiuti risultanti dalle lavorazioni e/o demolizioni, ai sensi del D.Lgs 22/97 e D.M. 05.02.98 e s.m.i.
3. Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente, entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda, rilascia il certificato di abitabilità e sempre entro detto termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali e/o della competente A.S.L. per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità s'intende attestata; in tal caso l'Autorità competente, nei successivi 180 giorni, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali e, eventualmente dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile.
  4. Il termine di 30 giorni di cui al comma precedente può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione comunale per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione e che essa non possa acquisire autonomamente; detto termine una volta interrotto dalla richiesta di documenti integrativi inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

## **Art.27. ABITABILITÀ O AGIBILITÀ**

1. Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di cui all'articolo 221 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265, come modificato dal Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425, ovvero di agibilità gli interventi:
  - a) di nuova costruzione;
  - b) di recupero del patrimonio edilizio esistente costituiti da:
    - ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
    - ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scala;
    - interventi edilizi o modifiche di destinazione d'uso senza opere che comportino la realizzazione di nuove o diverse unità immobiliari.

## **Art.28. VISITA FINALE**

1. Entro quarantacinque giorni dall'arrivo della comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dalla documentazione richiesta, l'ufficio tecnico comunale può 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 quarantacinque giorni dal formarsi del relativo titolo..
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.

## **Art.29. VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

1. Il Responsabile della competente Struttura comunale esercita 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, 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 ed 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.

**Art.30. TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE STORICO E ARTISTICO**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Comune; 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.
-

## TITOLO V

---

### NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO-SANITARIO ED ECOLOGICO-AMBIENTALE

#### **Art.31. 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 edilizi o nelle modifiche di destinazioni d'uso senza opere che comportino la realizzazione di nuove o diverse unità immobiliari.
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 di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.
3. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure 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 sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari della A.S.L. competente per territorio.
4. Per gli edifici non residenziali e non assimilabili alla residenza si applica la specifica legislazione di settore.

#### **Art.32. SCELTA DELL'AREA E SALUBRITÀ DEL SITO**

1. Non è consentito - se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia - realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni edilizie su di un terreno che sia stato utilizzato come:
  - a) discarica di rifiuti e di materie putrescibili;
  - b) impianto industriale, 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 disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
    - le industrie estrattive e relative discariche;
    - le industrie chimiche e petrolchimiche;
    - i depositi petroliferi di grezzi e raffinati.
2. Qualora si rilevi che un terreno sul quale si intende edificare è umido od esposto all'invasione delle acque sotterranee o superficiali si deve procedere al preventivo drenaggio e/o regimazione.
3. Non è consentito realizzare nuove edificazioni nelle aree risultanti da proiezioni delle linee di alta tensione ed in aree con valori di campo elettromagnetico superiori ai limiti di norma.

#### **Art.33. REQUISITI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. Sono locali di abitazione, ai sensi e per gli effetti del Regolamento Edilizio, i locali posti in edifici, sia individuali, sia collettivi, in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività di persone, quali: soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto.
2. Sono locali accessori, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme, i locali in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata a ben precise operazioni, quali: servizi igienici, bagni, scale, corridoi, disimpegno, ripostigli, cantine, magazzini e depositi in genere, archivi e simili.
3. Agli effetti del Regolamento Edilizio vengono assimilati ai locali di abitazione gli ambienti utilizzati per: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici e simili.

4. I locali degli edifici devono possedere i requisiti indicati nei successivi articoli di cui al presente titolo: per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformati gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformate le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.
5. Sono fatte, comunque, salve le disposizioni più restrittive 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.

#### **Art.34. ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' ESTERNA**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature 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 cm 30 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 cm 45.
5. La quota di imposta di ogni locale di abitazione deve essere, rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna, non inferiore a cm 15 (e comunque, nel caso di un piano di riferimento esterno che non sia orizzontale, le media delle quote non deve essere inferiore al valore sopra indicato).
6. Le intercapedini devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:
  - a) Larghezza sul fondo non inferiore a cm 60 e non superiore a cm 120;
  - b) ove contengano tubazioni, larghezza non inferiore a cm. 70;
  - c) Calpestio a quota inferiore di almeno cm 60 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
  - d) Pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
7. L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.
8. I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria ed intrinsecamente asciutti.
9. Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza non inferiore a cm 50, di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.
10. 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.
11. I tetti a falda devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.
12. Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scioltura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

#### **Art.35. PROTEZIONE 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; nelle pareti delle abitazioni è fatto divieto d'utilizzo di gesso/scagliola e pitture acriliche nei locali di servizio ove possano sussistere possibilità di intensa condensa (ripostigli con lavatrici - servizi igienici - cucine );
  - 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) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;
  - e) Impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

### **Art.36. REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA**

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 diretta oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
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 meccanico di aerazione, 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 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.
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. E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.
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.

### **Art.37. ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI**

1. Ai sensi dell'articolo 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 (decreti 13.12.1993 e 2.4.1998), la temperatura di progetto dell'aria interna - nel caso di residenze, uffici ed attività turistico-ricettive - deve essere compresa tra i 18° ed i 20° centigradi, tenuto conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumetrico globale di isolamento termico, e comunque i relativi impianti di riscaldamento, raffreddamento ed aerazione devono essere realizzati in modo che il consumo di energia durante l'utilizzazione sia moderato, tenuto conto delle condizioni climatiche del luogo, senza che ciò pregiudichi il benessere termico degli occupanti.
2. Ai sensi della legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successivi decreti attuativi (decreti 13.12.1993 e 2.4.1998), gli edifici nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico sono soggetti alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.
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.
4. Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumetrico globale di dispersione termica" espresso in chilocalorie/ora per metrocubo e per un salto termico di un grado centigrado.
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 debbono presentare in alcun caso tracce di condensazione permanente.

### **Art.38. REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

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 finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento, fatto salvo quanto previsto dall'art. 2 comma 6 della legge regionale 06/08/2001 n° 24.
3. Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato 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, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - 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 richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone.

### **Art.39. ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI**

1. Nella progettazione ed esecuzione di nuovi edifici nonché di interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia di edifici ad uso industriale nonché di nuovi edifici ad uso produttivo in senso lato, residenziale, sportivo e ricreativo, devono osservarsi le disposizioni di cui alla legge quadro sull'inquinamento acustico (n. 447/1995) e relativi decreti attuativi (attualmente: DPCM 5.12.1997 relativo agli ambienti abitativi).

### **Art.40. 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 e disinfettati in ogni parte.
4. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso; laddove se ne rilevi l'esigenza, per 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.
5. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni e rumori.
6. 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.
7. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
8. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

### **Art.41. 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 non è consentita nei locali ciechi.
4. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'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, continue e semicontinue, devono essere progettate e realizzate 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. I locali degli edifici 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 e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
8. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
9. 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, così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.
10. 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) e sporti insidiosi; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.
11. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
12. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.
13. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere gli edifici sia nel loro insieme che in ogni parte, in buone condizioni di efficienza, di stabilità e decoro. Essi dovranno tempestivamente provvedere nel modo più appropriato al normale mantenimento, a quello straordinario ed agli eventuali restauri ogni volta che se ne manifesti la necessità. In particolare sono obbligati a mantenere in buono stato sia i prospetti che le fronti interne visibili da vie o spazi pubblici, muri di cinta e recinzioni in genere, con particolare riguardo agli intonaci, agli infissi ed affissi, alle tinteggiature e verniciature, ai doccioni, ai canali pluviali ed agli aggetti di gronda. Sono inoltre obbligati a togliere, tempestivamente, qualunque iscrizione od imbrattamento che arbitrariamente sia stato fatto, anche se da terzi.

#### **Art.42. 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;
  - b) le pareti interne ed i soffitti devono essere a superficie liscia e di facile pulizia.

#### **Art.43. REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

1. Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati, realizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.
2. Lo scarico e le modalità di allontanamento di acque meteoriche, liquami, acque usate e relative ad attività industriali, nonché le necessarie autorizzazioni, 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.

#### **Art.44. APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto 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 l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.
3. Se si tratta di costruzione esistente, 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 locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.
5. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia non possono essere utilizzati sistemi di distribuzione a bocca tassata.

#### **Art.45. CANNE FUMARIE E COMIGNOLI**

1. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.
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, 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, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.
6. Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo, di aspiratore meccanico.
7. Le soluzioni tecnico formali di tali impianti devono tenere conto della conformazione architettonica del fabbricato e della presenza di eventuali elementi di pregio in modo da non determinare pregiudizio all'immobile.
8. È vietato collocare lo sbocco della canna fumaria al di sotto dei tetti o dei livelli del parapetto delle terrazze di copertura; se esso dista meno di ml. 10 dalle finestre delle case antistanti, deve essere prolungato fino a superare di almeno un metro le coperture di queste ultime.
9. Per gli edifici esistenti, se si dimostri oggettivamente non conseguibile la zona di rispetto di 10 metri per motivi tecnici o urbanistici, la localizzazione e l'altezza delle canalizzazioni dovranno essere valutate secondo le disposizioni della normativa vigente in materia.

#### **Art.46. REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI**

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere di norma spessore non inferiore a cm. 30 comprensivi dell'intonaco e della camera d'aria (muratura cosiddetta a cassa vuota), in modo da garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente.
2. I muri divisorii tra le scale, ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti ; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di cm 20 (a muratura finita).

#### **Art.47. SCARICHI DI FLUIDI AERIFORMI**

1. Gli scarichi fluidi gassosi con portata superiore a 1.000 Nm<sup>3</sup>/h ovvero provenienti da impianti termici con potenzialità superiore a 30.000 Kcal/h devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno un metro rispetto al colmo dei tetti, ai parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri.

2. Gli scambiatori di impianti di condizionamento con potenzialità superiore a 5.000 frigorie non possono essere collocati in locali con inadeguato ricambio d'aria quali cavedi ed intercapedini ed inoltre debbono essere collocati ad una distanza non inferiore a 2,00 metri sul piano orizzontale e a 2,00 metri sul piano verticale rispetto alle aperture di locali abitati.

#### **Art.48. EMISSIONI IN ATMOSFERA**

1. Per le 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. 61, comma 1, 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 10 metri da qualunque edificio di civile abitazione misurati in ogni direzione a partire dal perimetro dell'insediamento produttivo.
2. Il rispetto di questa distanza deve essere verificato misurando lo spazio minimo che intercorre tra qualunque casa di civile abitazione confinante o limitrofa e qualsiasi punto del volume coperto occupato dall'insediamento produttivo nelle tre dimensioni spaziali (il punto di sbocco in atmosfera del condotto fumo deve essere considerato come volume coperto occupato dall'insediamento produttivo).
3. I condotti di scarico devono essere realizzati in modo tale da consentire la migliore dispersione dell'effluente gassoso e garantendo la minore interferenza possibile con le aperture di aerazione degli eventuali edifici circostanti presenti.
4. I condotti di scarico dovranno essere conformi alle prescrizioni stabilite dal vigente regolamento del Comune in cui sarà ubicata l'unità produttiva.
5. Nel caso di mancanza del regolamento comunale gli scarichi gassosi devono essere effettuati con camini ad andamento verticale con lo sbocco posto ad una quota superiore di almeno 1 metro rispetto al colmo dei tetti, a parapetti ed a qualunque altro ostacolo o struttura distante meno di 10 metri dal punto di emissione.
6. Le bocche dei camini situati a distanza compresa tra 10 e 50 metri da aperture di locali abitati devono essere a quota non inferiore a quella del filo superiore dell'apertura più alta dell'edificio più vicino diminuita di 1 metro per ogni metro di distanza lineare eccedente i 10 metri.

#### **Art.49. ACQUE REFLUE**

1. Le acque reflue debbono essere convogliate alla fognatura comunale o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.
2. Nella costruzione di nuovi edifici o nella ristrutturazione edilizia di interi edifici o corpi scala deve essere realizzata la divisione delle reti di smaltimento reflui convoglianti acque bianche ed acque nere; devono essere adottati sistemi che prevedano il riuso delle acque bianche o, in generale, il risparmio della risorsa idrica.
3. Qualora in conseguenza di un intervento sul patrimonio edilizio esistente si rendano necessarie modifiche alle caratteristiche dello scarico (qualità, portata, ecc.) il proprietario, o soggetto avente titolo sull'immobile interessato, deve richiedere una nuova autorizzazione allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.
4. Le acque meteoriche provenienti da tetti, cortili e in genere dai solai di zone fabbricate, devono essere convogliate nella rete delle acque bianche o, laddove non sia esistente, scaricate ai sensi del D.Lgs. n. 152/1999 e successive modificazioni ed integrazioni.

#### **Art.50. SMALTIMENTO RIFIUTI**

1. Il soggetto che intenda realizzare un'opera comportante la produzione di rifiuti speciali inerti. Deve fornire prova della loro destinazione finale. In carenza di tale indicazione non può essere rilasciato il prescritto titolo abilitativo sotto il profilo urbanistico edilizio.
2. Gli interventi relativi a nuove costruzioni destinati ad insediamenti residenziali o produttivi devono essere realizzati in conformità alle eventuali prescrizioni contenute nei Regolamenti comunali per lo svolgimento del servizio di raccolta differenziata.
3. In carenza di tali prescrizioni devono in ogni caso essere assicurate le seguenti condizioni:
  - a) deve essere assicurato un adeguato sistema di infrastrutture finalizzate al conferimento differenziato dei rifiuti (ad es. contenitori condominiali, caditoie, etc.) al servizio di insediamenti o complessi residenziali;

- b) per insediamenti destinati a centri commerciali o centri di grande distribuzione deve essere assicurata l'installazione di un numero adeguato di contenitori destinati alla raccolta di imballaggi e, ove le condizioni di operatività del servizio lo consentano, della frazione organica dei rifiuti;
  - c) nel caso di insediamenti destinati ad esercizi quali ristoranti, mense, mercati deve essere assicurata la installazione di contenitori destinati alla raccolta degli imballaggi e, ove le condizioni di operatività del servizio lo consentano, della frazione organica dei rifiuti.
4. Negli interventi di scavo e di demolizione devono essere privilegiate operazioni rivolte alla separazione dei materiali di risulta in funzione di un eventuale riciclaggio.

#### **Art.51. ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI**

1. L'altezza interna utile dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a:
  - a) nel caso di residenze, uffici e attività turistico-ricettive:
    - 2,70 metri per i locali abitabili, riducibili a 2,40 metri per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 metri riducibile a m. 1.80 per i servizi igienici;
  - b) nel caso, di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale:
    - 3,00 metri, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri;
2. - Sono fatte salve le disposizioni previste dall'Art. 2 comma 6 della Legge Regionale 6 Agosto 2001 n° 24, nonché dall'art. 1 comma 3 del D.M. Sanità 5 luglio 1975, come modificato dal D.M. Sanità 9 giugno 1999, in quanto applicabili

#### **Art.52. SUPERFICIE DEI LOCALI**

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

#### **Art.53. CUCINE, CUCININI E POSTI DI COTTURA**

1. Il locale cucina di un alloggio deve avere:
  - a) una superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
  - b) la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.
2. Il locale cucinino di un alloggio deve avere:
  - a) una superficie utile abitabile non inferiore a 4,50 metri quadrati;
  - b) la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile;
  - c) un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno;
3. Il posto cottura di un alloggio deve avere:
  - a) un'apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo e di altezza non inferiore a 2,20 metri che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno;
  - b) un impianto di aspirazione forzata sui fornelli e comunque la superficie del posto cottura deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento Art. 38) del locale a cui è annesso.

4. 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 o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione eseguiti in materiale di sicuro affidamento ed incombustibile, prolungati sino alla copertura superiore alla zona di reflusso. Analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori.

#### **Art.54. LOCALI IGIENICI**

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno una stanza da bagno aventi i seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.
2. È consentita l'installazione di servizi igienici, in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno, a condizione che:
  - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a cinque volte la cubatura degli ambienti stessi con sbocco oltre la copertura dell'edificio;
  - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
3. I locali igienici devono avere:
  - a) superficie utile abitabile non inferiore a 4 metri quadrati;
  - b) superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{12}$  della superficie utile abitabile.
4. Nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che le dimensioni di cui al comma precedente siano rispettate almeno per uno di essi
5. Il locale igienico non può avere accesso diretto da locali abitabili, fatta eccezione per:
  - a) le camere da letto qualora sia già esistente un altro locale igienico;
  - b) gli alloggi monostanza;
  - c) le strutture ad uso turistico-ricettivo.
  - d) Esercizi commerciali ed artigianali non alimentari
6. Nelle costruzioni ad uso diverso da quelli di cui al punto precedente, il locale igienico deve in ogni caso avere accesso da un antibagno.

#### **Art.55. LOCALI SOGGIORNO**

1. Il locale soggiorno di un alloggio deve avere:
  - a) una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;
  - b) la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.

#### **Art.56. STANZE DA LETTO**

1. La stanza da letto deve avere:
  - a) se per due persone:
    - una superficie utile abitabile non inferiore a 14,00 metri quadrati;
    - la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile;
  - b) se per una persona:
    - superficie utile abitabile non inferiore a 9,00 metri quadrati;
    - la superficie finestrata apribile non inferiore a  $\frac{1}{8}$  della superficie utile abitabile.

#### **Art.57. SOPPALCHI E CONTROSOFFITTI**

1. I soppalchi costituenti locali accessori e come tali non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile devono:
  - a) avere superficie non superiore al  $\frac{1}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - b) avere altezza interna utile non superiore a 2,40 metri;
  - c) rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
2. I soppalchi costituenti locali abitabili o agibili devono avere:
  - a) nel caso di abitazioni:
    - superficie non superiore ad  $\frac{1}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
    - altezza interna utile non inferiore a 2,70 metri;
    - rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le

- nuove costruzioni dal presente titolo;
  - la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento Art. 38) del locale a cui è annesso;
- b) nel caso di locali commerciali ed artigianali:
- superficie non superiore ad  $\frac{1}{3}$  della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - altezza interna utile non inferiore a 3,00 metri;
  - rispettare nella parte sottostante le disposizioni igienico-edilizie stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo;
  - la superficie del soppalco deve essere computata al fine della determinazione del fattore luce e della superficie finestrata (riferimento Art. 38) del locale a cui è annesso.
3. In tutti i locali a qualunque uso destinati possono essere realizzati controsoffittature purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo.
4. Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni dal presente titolo qualora i controsoffitti siano di tipo “aperto” tali da permettere un idoneo passaggio d’aria.

#### **Art.58. VANI SCALA**

1. I vani scala delle case di abitazione devono essere aerati direttamente dall’esterno.
2. 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.
3. I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di metri 1,20 ed i gradini devono avere pedata non minore di cm 27 ed alzata non maggiore di cm 18; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm 28 e la larghezza minima non inferiore a cm 15.
4. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall’esterno a locali abitabili.
5. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.
6. Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.

#### **Art.59. ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI E PASSAGGI DI USO COMUNE**

1. Gli atrii 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 corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a m 1,50; 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 m 1,20.

#### **Art.60. 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 mq. 30;
  - 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 mt. 5,00;
  - c) l’altezza dei muri è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso;

- d) la superficie dei cortili chiusi, come sopra stabilita, deve essere netta di ogni sporgenza sopra di essa;
  - e) la gronda non deve sporgere più di cm. 50 dal filo facciata ; sono inoltre consentiti i poggioni, purché non aggettino oltre mt 1,20;
  - f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.
3. La copertura in basso dei cortili chiusi non è ammessa.
  4. I cortili aperti in tutta la loro altezza sulle fronti prospettanti spazi aperti, compreso strade e piazze, non possono mai avere una profondità maggiore della metà della larghezza.
  5. Il suolo dei cortili interni deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane.
  6. I cortili devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia.
  7. Non è possibile edificare volumi all'interno dei cortili.

#### **Art.61. CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE**

1. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce.
2. In casi particolari, quali ad esempio opere di risanamento, restauro e ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti chiostrine o pozzi di luce con le seguenti caratteristiche:
  - a) costituiti allo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, latrine, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi;
  - b) le chiostrine o pozzi di luce devono avere superficie non minore di mq. 10,00; la distanza tra le pareti contrapposte non può essere minore di mt. 2,50; la superficie è misurata sull'area orizzontale completamente libera, che dovrà risultare compresa entro qualsiasi sporgenza dal filo dei muri, come cornicioni, davanzali e simili;
  - c) le chiostrine o pozzi di luce devono avere il cielo completamente libero;
  - d) le chiostrine o pozzi di luce devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia;
  - e) il suolo delle chiostrine deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in un pozzetto di raccolta e successivamente immesse nelle reti fognarie.

#### **Art.62. CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI**

1. Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali in genere adibiti a magazzini, depositi e simili devono essere protetti, se interrati, dall'umidità nei modi prescritti dal Regolamento Edilizio o dal Regolamento di Igiene, avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a mt. 2,20, pavimentazione adeguata ( 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 mq. 3,00.

#### **Art.63. SERBATOI GPL**

1. I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati.
2. Potranno essere collocati esternamente solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia, nei casi in cui non si ravveda una compromissione ambientale del territorio.
3. Sia nel caso di collocazione interna che esterna dovranno essere rispettate le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

## TITOLO VI

---

### PRESCRIZIONI VARIE

#### **Art.64. SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO**

1. Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a 1,50 metri e ad una altezza non inferiore a 4,00 metri dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota sono vietati:
  - a) piane, soglie ed elementi sporgenti in genere, aggettanti rispetto al prospetto a cui si riferiscono di oltre 0,10 metri;
  - b) infissi e serramenti esterni in genere che abbiano apertura verso l'esterno (sia essa ad ante, basculante, ecc....).
2. Non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private eccedenti la larghezza del marciapiede e comunque di larghezza totale inferiore a 8,00 metri.

#### **Art.65. PASSI CARRABILI**

1. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.
2. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole con scanalature per il deflusso delle acque e, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto piano - o di pendenza non superiore al 5% - per una larghezza di almeno 4,50 metri atto alla sosta di un'autovettura.

#### **Art.66. SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO**

1. L'Amministrazione Comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche, attrezzature segnaletiche e cassettoni quadro comando per accensione impianti di Illuminazione Pubblica.
2. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso in cui venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti loro imputabili.

#### **Art.67. DECORO E SICUREZZA DEGLI SPAZI, DEPOSITI ALL'APERTO**

1. Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere mantenuti in efficienza per quanto attiene al decoro, alla sicurezza, all'estetica e all'igiene.
2. Gli spazi privati esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: pertanto, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati; è vietato procurarne o consentirne lo stato di abbandono ed è altresì vietato l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.
3. Le strade, le piazze, i suoli pubblici o assoggettati all'uso pubblico, all'interno dei centri abitati, devono essere provvisti di pavimentazione idonea allo scolo delle acque meteoriche e di mezzi per lo smaltimento delle stesse, sistemati nel sottosuolo.
4. Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

#### **Art.68. 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 riconosciute quali fattori 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 arboree su aree di proprietà privata fronteggianti spazi pubblici.
3. La vegetazione può oltrepassare il limite fra la proprietà e il sedime stradale solo quando l'oggetto dei rami sia a quota superiore a 4,00 m rispetto al medesimo.
4. E' fatto obbligo ai proprietari di alberi, o di altra vegetazione adiacente alla via pubblica, di effettuare i tagli necessari affinché non sia intralciata la viabilità veicolare o pedonale o compromessa la leggibilità della segnaletica, la visione di eventuali specchi riflettenti e la visibilità della carreggiata.
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

#### **Art.69. INSERIMENTO AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI**

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, 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.

#### **Art.70. 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, sia a raso che rialzati, se effettuata dai proprietari delle unità immobiliari che li fronteggiano, deve essere realizzata con modalità, materiali, livellette ed allineamenti indicati di volta in volta dal Comune.
3. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
4. I marciapiedi di nuova costruzione devono essere realizzati con larghezza minima di 1,50 m, dislivello non superiore a 0,15 m e pendenza massima non superiore all'8%, in conformità alle norme di legge sull'eliminazione delle barriere architettoniche.
5. Eventuali dislivelli per interruzioni localizzate, dovuti a raccordi con il livello stradale o ad intersezione con passi carrabili, devono essere superati con rampe di pendenza non superiore al 12% (v. D.M. 14 giugno 1989 n.° 236).
6. Qualora, per situazioni ambientali 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.
7. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapetonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

#### **Art.71. 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 ministeriale 14 giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 9 gennaio 1989 n. 13 e s.m.i..

2. In ogni caso, a fronte di successive modifiche e integrazioni normative, dovrà essere rispettato quanto disposto dalle norme vigenti al momento dell'intervento.

## **Art.72. ARREDO URBANO**

1. L'arredo urbano, intendendo per tale l'elemento singolo od il complesso di elementi collocato negli spazi cittadini allo scopo di garantire funzioni e di abbellire l'ambiente (es. illuminazione, panchine, fioriere, ecc.) e non riconducibile a vere e proprie costruzioni, deve essere caratterizzato da:
  - a) accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
  - b) scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
  - c) armonizzazione con l'ambiente circostante;
  - d) reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. fontanelle, pavimentazioni originarie, ecc.), eventualmente previo ripristino.
2. Qualora l'area interessata dai manufatti in argomento sia pubblica, gli stessi sono soggetti a concessione per l'occupazione di suolo pubblico.
3. I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere:
  - a) in materiale resistente e di facile utilizzo;
  - b) inseriti in spazi appropriati schermati, ove possibile, da elementi vegetali o recinzioni;
  - c) accessibili dalla viabilità veicolare.
4. Le panchine delle aree a verde pubblico devono essere del tipo in legno trattato o in metallo anticorrosione di disegno lineare, ovvero realizzate con altri materiali purché correttamente inserite nel contesto architettonico.
5. In particolari casi in zona agricola sono consentite panchine a bauletto:
  - a) addossate ad edifici o muri esistenti;
  - b) realizzate in muratura o intonacate come l'edificio cui sono addossate;
  - c) costituite da lastra in pietra o da altro materiale (legno, mattoni, ecc.).
6. Le fioriere collocate su spazi pubblici dovranno:
  - a) inserirsi positivamente nell'ambiente circostante;
  - b) essere realizzate in materiale pregiato, quale pietra, legno, ferro, muratura od in alternativa materiale prefabbricato; è vietato il materiale plastico nei centri storici;
  - c) non superare, di norma, l'altezza di cm 50 da pavimento;
  - d) gli elementi singoli non dovranno di norma avere lunghezza superiore a m 1,20.
7. Nel caso di lavori edili che comportino la rimozione temporanea di arredi urbani (illuminazione pubblica, panchine, fioriere, etc.) gli oneri relativi alla rimozione ed ai ripristini sono a carico del soggetto attuatore delle opere e la esecuzione delle stesse dovrà essere preventivamente concordata con l'ufficio comunale competente.
8. Gli impianti di Illuminazione Pubblica, devono rispondere alla normativa vigente, dotati di proprio quadro comandi accensione e corredati di certificato di conformità. La scelta delle tipologie dei materiali e dell'illuminamento, deve essere preventivamente concordata con l'ufficio comunale competente.

## **Art.73. 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 pregiato (ottone, bronzo, ferro battuto, plexiglass, rame, legno, mosaico, ceramica, pietra, marmo, ardesia) con esclusione di targhe in plastica o luminose.

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 deturpare 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) Le insegne a bandiera affisse alle costruzioni dovranno essere arretrate rispetto al filo del marciapiede di almeno cm. 80. L'altezza dal marciapiede non potrà essere inferiore a ml. 2,50; dette insegne dovranno essere inscrivibili in un rettangolo di dimensioni massime di ml. 1,20 X 0,60 di cui il lato maggiore posto sull'orizzontale. Gli attacchi non potranno superare i cm. 20. Sono vietate le insegne a bandiera in mancanza di marciapiede.
  - f) Le insegne monofacciali da applicare a muro relative ad esercizi pubblici e commerciali dovranno avere dimensioni da iscriversi in un rettangolo di ml. 3,00 X 0,50. La Commissione Edilizia Integrata potrà derogare dalle dimensioni di cui sopra per insegne relative a:
    - ? supermercati, medie e grandi strutture di vendita;
    - ? banche, esercizi pubblici, edifici pubblici o di interesse pubblico, distributori di carburante;
    - ? loghi di ditte o aziende a carattere nazionale che per la loro particolare realizzazione eccedano le misure di cui sopra;
  - g) Le insegne, targhe, stemmi, cartelli, ecc. mono e bifacciali, sia a bandiera che a portale poste su pali potranno essere collocate esclusivamente fuori dal centro edificato così come delimitato ai sensi dell'art. 18 della Legge 22/10/1971 n° 865 e dovranno avere dimensioni non superiori a ml. 2,00 X 1,50;
  - h) Le insegne mono e bifacciali a bandiera poste su pali in fregio alle strade pubbliche dovranno essere poste ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal livello stradale;
  - i) I totem mono e bifacciali potranno essere collocati in proprietà privata ad una distanza minima dalla strada pubblica di ml. 1,50, con una altezza massima di m. 5 ed una larghezza massima di ml. 1,00;
  - l) Le insegne luminose devono rispondere alla normativa vigente in materia di impianti elettrici e corredati di certificato di conformità.
5. Nei centri storici le insegne dovranno essere realizzate con materiali pregiati (quali rame, ferro battuto, ceramica, legno, mosaico, marmo, pietra, ardesia) nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto e uniformarsi alle seguenti prescrizioni:
- a) Essere collocate nell'ambito del piano terreno;
  - b) le insegne non debbono fuoriuscire dimensionalmente dal vano di apertura;
  - c) nelle zone porticate le insegne debbono essere contenute nel riquadro del vano di apertura; è vietata la collocazione "a cavaliere" sull'arcata lato strada;
  - d) le insegne a cavaliere poste all'interno delle campate dovranno essere:
    - a filo di neon di sezione minima, con esclusione di pannelli opachi a scatola retroilluminati;
    - collocate perpendicolarmente all'asse stradale, con esclusione quindi dell'arco in fregio alla strada;
    - installate in modo da non occupare l'intero settore circolare descritto dall'arco;
    - realizzate in posizione corrispondente alla catena dell'arco;
  - e) le insegne a filo di neon in aderenza alla muratura sono consentite se orizzontali e di larghezza uguale o inferiore al vano della porta;
  - f) le insegne a filo di neon a bandiera, di norma, sono vietate salvo progettazione specifica da sottoporre all'esame della C.E.I., sempre nel rispetto della viabilità;
  - g) 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;
  - h) non sono consentite le insegne a cassonetto a bandiera;
  - i) le insegne a cassonetto in aderenza sono consentite entro il vano dell'apertura o vetrina, con divieto di posa in opera in aderenza al muro.

#### **Art.74. TENDE SOLARI – PERGOLATI - GAZEBO**

1. Le tende solari collocate al piano terra su strade o piazze pubbliche sono disciplinate come segue:

- a) all'esterno degli esercizi commerciali è consentita l'apposizione di tende, purché siano aggettanti su spazi solo pedonali (marciapiedi, piazze o vie a solo transito pedonale) e non sporgenti per oltre m 2,50 dalla linea basamentale degli edifici, siano contenute entro il vano delle porte, delle finestre o delle vetrine e siano in armonia con l'ambiente e con l'architettura degli edifici;
  - b) in caso di pubblici esercizi (bar, ristoranti, e simili) le tende possono sporgere fino a m 5,00 ed essere estese a più porte e vetrine;
  - c) le sporgenze di cui alle lettere a) e b) devono essere comunque arretrate di cm 30 dal ciglio del marciapiede verso l'interno;
  - d) il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento non possono essere posti ad altezze inferiori a m 2,30 dal piano del marciapiede;
  - e) le tende dovranno 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 su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.
2. Le tende solari relative a poggioli, terrazzi e giardini privati sono disciplinate come segue:
- a) le tende sono consentite purché in tela, di forma, colore e dimensioni analoghe su tutto il prospetto dell'edificio ed in armonia con quelle installate sugli edifici circostanti;
  - b) le tende non dovranno sporgere dal filo del terrazzo, dei poggioli o del perimetro del giardino;
  - c) le tende dovranno essere montate su strutture leggere e di limitate estensioni.
3. I pergolati ed i gazebo sono consentiti alle seguenti condizioni:
- a) realizzazione in legno e/o metallo verniciato;
  - b) dimensionamento e conformazione compatibili con gli edifici al contorno; l'altezza non può comunque superare i m 2,70;
  - c) non sono consentiti tamponamenti verticali o orizzontali;
  - d) 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.

## **Art.75. CHIOSCHI E DEHORS**

1. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, si intende per:
- a) Chiosco una struttura realizzata con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita;
  - b) Dehors uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accogliimento dei clienti, eventualmente attrezzato con una struttura avente le caratteristiche di cui alla precedente lettera a);
2. I chioschi e i dehors, possono essere attrezzati esclusivamente in uno dei modi seguenti:
- a) con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e sulla quale potranno, nel caso di dehors, essere posizionati ombrelloni o coperture a tenda e fioriere come alla lettera c) del presente comma; la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante", tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
  - b) con struttura di tipo leggero, ancorata come al punto a) del presente comma e poggiata sulla pedana come sopra descritta, a un piano, tale da consentire il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico; ripristini che, qualora necessari, saranno a carico del soggetto titolare della concessione o dell'autorizzazione;
  - c) con parapetti o fioriere posti, in modo continuo o discontinuo, lungo il perimetro del dehor o al suo interno nonché con ombrelloni esclusivamente all'interno o coperture a tenda.
3. 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; nelle zone storiche è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato;

- 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 infrangibile con altezza non superiore a cm. 210) 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 materiali o colori alternativi 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;
  - d) nelle vie porticate è vietato realizzare dehors chiusi da tamponamenti e copertura; è consentito realizzare paratie frangivento in materiale trasparente, tralici metallici o lignei verniciati per rampicanti collocati tra i fornicci dei portici parallelamente alla via con una altezza non superiore a cm 210.
4. Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture 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 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 concessione o autorizzazione.
5. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di dehors è condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico, ai sensi del Regolamento di Polizia Urbana.
6. 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.
7. 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.

#### **Art.76. RINGHIERE E RECINZIONI**

- 1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate 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; il Comune, in sede di rilascio dei titoli abilitativi edilizi, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

#### **Art.77. CANALI DI GRONDA E PLUVIALI**

- 1. Le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda e pluviali per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.
- 2. I canali di gronda ed i pluviali devono essere previsti tanto verso il suolo pubblico quanto verso i cortili interni e gli spazi scoperti 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 pendenti.

3. Nei canali di gronda e nei pluviali è vietato immettere acque diverse da quelle meteoriche.
4. Verso gli spazi pubblici o assoggettati all'uso pubblico, i pluviali delle nuove costruzioni devono essere incassati ad una altezza minima di m 2,50 dal piano marciapiede o stradale; negli altri casi, è consentito installare i pluviali totalmente all'esterno delle pareti degli edifici realizzando il terminale inferiore in materiale indeformabile, per almeno m 2,00.
5. Idonei pozzetti di ispezione forniti di chiusura idraulica devono essere installati nei punti delle condutture interrato in cui si verifichi un cambiamento di direzione o la confluenza con altre condutture; un pozzetto finale di ispezione, posto ai limiti della proprietà, deve precedere l'allacciamento alla pubblica fognatura.

#### **Art.78. NUMERI CIVICI**

1. Il Comune assegna i numeri civici ed eventuali subalterni degli stessi che devono essere apposti, a spese dei proprietari dei fabbricati, in corrispondenza degli accessi da aree pubbliche o degli accessi con le stesse funzionalmente collegati e dalle stesse direttamente raggiungibili.
2. Il numero civico deve essere collocato a fianco dell'accesso e deve essere mantenuto perfettamente visibile e leggibile a cura del possessore dell'immobile.
3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, sono notificate al proprietario dell'immobile interessato e sono attuate a spese dello stesso.
4. E' ammessa, a cura e spese della proprietà, l'apposizione di indicatori realizzati in altro materiale, con numeri in rilievo e/o provvisti di dispositivo di illuminazione notturna.
5. 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.

#### **Art.79. BACHECHE**

1. Ai fini del Regolamento Edilizio si intende per bacheca una struttura fissata a parete con telaio ligneo o metallico ed eventuale chiusura in vetro, all'interno della quale collocare cartelli o esporre oggetti anche a fini pubblicitari.
2. Le bacheche sono ammesse purché abbiano:
  - a) Dimensioni analoghe a quelle esistenti al contorno, e di norma non superiori a cm. 100 x 140 con spessore max di cm. 10;
  - b) Telaio in legno o in metallo verniciato o brunito, con esclusione di alluminio anodizzato.
3. Oltre alle norme del Regolamento Edilizio, sono da rispettare le prescrizioni in materia previste dal Regolamento di Polizia Urbana e dal Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni.

#### **Art.80. 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. Fermo restando quanto disposto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni nonché dal regolamento di attuazione del codice della strada, gli impianti pubblicitari devono essere localizzati in modo da non occultare o alterare le linee architettoniche degli edifici e le visuali del paesaggio.
3. Qualora gli impianti pubblicitari e gli altri mezzi di pubblicità riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, la posa in opera degli stessi è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

#### **Art.81. ANTENNE RADIOTELEVISIVE E SIMILARI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.
2. E' vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari all'esterno di balconi, terrazzi non di copertura, giardini e cortili, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie e sulla proiezione frontale di abbaini e serramenti a filo di falda e nel raggio

- circostante ad essi pari all'altezza dell'antenna.
3. Le antenne devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via o in giardini e cortili non visibili da pubblica via.
  4. Qualora fosse tecnicamente impraticabile la soluzione di cui al comma 3 del presente articolo, l'antenna parabolica deve essere posizionata ad una distanza dal filo di gronda tale da non renderla visibile dal piano della strada e comunque a quota inferiore rispetto al colmo del tetto, allegando idonea documentazione fotografica.
  5. Per l'installazione di antenne speciali, quali antenne trasmettenti e similari, deve essere richiesto preventivo titolo abilitativo.
  6. Le piazzole porta-antenne dovranno avere le seguenti caratteristiche:
    - a) non essere collocate a cavallo del colmo del tetto;
    - b) avere la piastra di appoggio e l'eventuale parapetto posti a quota inferiore rispetto a quella della linea di colmo del tetto;
    - c) non essere realizzate sulla falda relativa al prospetto principale del fabbricato.
  7. Nel caso di interventi globali di ristrutturazione di edifici, interessanti anche l'intera copertura, devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.
  8. Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 3, comma 13, della L. 31 luglio 1997, n. 249.
-

---

**Art.82           DISTANZE**

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i “bow windows”, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D)
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc)
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (art. 2 DM 1.4.68 n. 1404); il confine della strada è quello definito nel testo del “Nuovo Codice della Strada” di cui al D.L.vo 30.4.1992 n. 285).

## TITOLO VII

---

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art.83. ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Il Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione per 15 giorni consecutivi all'albo pretorio del Comune.

#### **Art.84. RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia decade nel termine di 90 giorni dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio o di specifica variante allo stesso 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 del 15 luglio 1994 n. 444.
2. La Commissione Edilizia decade altresì nel termine di 90 giorni dal rinnovo dell'Amministrazione comunale e la stessa sarà rinnovata come previsto al comma 1.

#### **Art.85. NORME ABROGATE**

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