



COMUNE DI RAPALLO

Provincia di Genova

Ripartizione VII – Gestione del Territorio

Regolamento Edilizio

Redatto:

Dott. Arch. Giuliano Bernardini –Dirigente della Ripartizione VII – Gestione del Territorio

con la collaborazione:

Arch. Elisa Zerega – Ufficio Edilizia Privata

Il presente Regolamento:

E' stato deliberato dal Consiglio Comunale con atto n. 174 nella seduta del 14 ottobre 2009.

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

TITOLO I DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 1

Oggetto del Regolamento Edilizio

1. Il presente Regolamento costituisce norma secondaria **di** attuazione della l.r. 16/2008, le cui disposizioni non sono riportate, ma sono presupposte ed attuate.
2. Ai sensi dell'art. 2 della Legge Regionale 6 giugno 2008 n. 16 "Disciplina dell'Attività edilizia" e s.m.e.i., il Regolamento Edilizio ha ad oggetto:
 - a) la composizione, la durata, le competenze e il funzionamento della Commissione edilizia, ove il Comune intenda avvalersi di tale organo consultivo ai sensi dell'articolo 4;
 - b) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio di attività e loro varianti nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
 - c) gli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
 - d) le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
 - e) gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché degli uffici comunali preposti alla vigilanza nelle varie fasi di esecuzione delle opere assentite;
 - f) le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
 - g) la definizione dei requisiti igienico - sanitari ed ecologico - ambientali delle costruzioni;
 - h) la definizione degli elementi di arredo urbano, della sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia del verde;
 - i) la manutenzione e il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.
3. Il Regolamento Edilizio Comunale non può contenere norme che modifichino la disciplina urbanistica prevista dalla strumentazione comunale, ivi compresa la disciplina paesistica di livello puntuale.
4. Il Regolamento Edilizio Comunale, in coerenza con quanto disciplinato dalla l.r. 16/2008 e s.m.e.i., contiene la disciplina delle modalità costruttive dell'edificazione, di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, con particolare riguardo al rispetto delle normative tecnico-estetiche, igienico sanitarie, di accessibilità, di sicurezza e vivibilità degli immobili e delle pertinenze degli stessi.
5. Il Regolamento disciplina, inoltre, le modalità da osservare durante l'esecuzione dei lavori nonché quelle relative al controllo degli stessi esercitato dagli uffici comunali.

6. Le disposizioni del presente regolamento sono da considerarsi automaticamente sostituite dalle norme statali o regionali approvate successivamente all'entrata in vigore dello stesso che intervengano, con esplicito carattere di prevalenza immediata, sulle fattispecie dal medesimo disciplinate.

TITOLO II

COMMISSIONE EDILIZIA - COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

Art. 2

Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia costituisce l'organo consultivo in materia urbanistico edilizia della Civica Amministrazione e svolge le funzioni previste dalla legge e dal presente Regolamento.

Art. 3

Composizione e durata della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è costituita con Deliberazione della Giunta Comunale in conformità con lo Statuto del Comune.

2. La Giunta Comunale nomina il Presidente, tra i membri facenti parte della Commissione, che è composta nel seguente modo:

- dal responsabile dell'Ufficio Comunale competente in materia Urbanistica ed Edilizia, che svolge anche le funzioni di vice - Presidente;
- dal responsabile del servizio igiene - pubblica, igiene dell'ambiente, sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale o da altro dipendente dell' Azienda Sanitaria Locale competente, nominato dal Comitato di gestione della stessa;
- dal Comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato, senza diritto di voto;
- da 7 (sette) Componenti, aventi diritto di voto, con specifica competenza nelle materie dell'urbanistica, dell'edilizia ivi comprese le reti impiantistiche e delle infrastrutture, iscritti nei rispettivi albi professionali, di cui almeno:
 - un ingegnere civile, edile o ambientale, iscritto al relativo ordine professionale;
 - un architetto iscritto al relativo ordine professionale;
 - un geometra iscritto al relativo ordine professionale;
 - un avvocato esperto nelle discipline giuridiche amministrative;
 - un geologo iscritto al relativo ordine professionale;
 - un agronomo o un laureato in scienze naturali e/o forestali;
 - un membro di comprovata esperienza in materia di abbattimento delle Barriere Architettoniche

3. La Commissione dura in carica due anni, ed i membri elettivi possono essere rieletti una sola volta consecutiva.

4. I componenti elettivi decadono dalle loro funzioni dopo 5 (cinque) assenze consecutive non giustificate e la decadenza è pronunciata dalla Giunta Comunale su segnalazione del Presidente della Commissione.

5. Il Vice Presidente assume la presidenza in caso di impedimento del presidente o di suo momentaneo allontanamento dalla sede della seduta;

6. Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente del settore Edilizia Privata designato dal Responsabile dell'Area Tecnica.

7. Il Responsabile del procedimento partecipa ai lavori della Commissione Edilizia in qualità di relatore senza diritto di voto.

Art. 4

Commissione Edilizia e proprie competenze

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su tutti i progetti e loro varianti relativi ad opere pubbliche e private da effettuarsi nel Comune subordinate a permesso di costruire di cui all'art. 31 della l.r. 16/2008 **e s.m. e/o i.**

Art. 5

Funzionamento della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia è convocata quando il Presidente lo ritenga necessario.

2. L'avviso di convocazione della Commissione Edilizia, unitamente all'ordine del giorno delle pratiche da trattare, deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di cinque giorni prima di quello della riunione.

3. I membri, se impossibilitati a partecipare, dovranno avvisare almeno 2 giorni prima della seduta, in modo da consentire il rinvio della riunione ad altra data utile.

4. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno quattro componenti con diritto di voto, compreso il Presidente, che deve necessariamente presiedere la seduta o in caso di assenza delegare il Vice Presidente a tale funzione.

5. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

6. I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati in riferimento alla compatibilità del progetto con le vigenti discipline in materia sia di fonte statale che regionale che regolamentari locali.

7. Di ogni seduta va redatto un verbale che verrà sottoscritto, in ogni sua pagina dal Presidente e alla fine dello stesso dai componenti della Commissione, nella stessa riunione, previo lettura ed approvazione.

8. In caso di disaccordo saranno messi a verbale i diversi pareri espressi nel corso della discussione.

9. I membri della Commissione Edilizia, che versino in condizioni di incompatibilità in quanto portatori di interessi specifici o differenziati secondo i criteri di cui all'art. 97 della Costituzione, 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, il loro allontanamento deve risultare dal relativo verbale.

10 Il Segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta.

11. La Commissione Edilizia non può riesaminare il proprio parere espresso salvo il caso ove l'Ufficio, anche in istanza del richiedente, ritenga che siano emerse nel corso del procedimento situazioni oggettivamente o giuridicamente nuove che non erano state considerate al momento della espressione dell'originario parere.

Art. 6

Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio costituisce l'organo di consulenza obbligatoria per la gestione delle funzioni subdelegate in materia di paesaggio.

2. La sua composizione ed il suo funzionamento sono stabiliti dagli articoli seguenti, in sintonia con quanto specificato dalla Legge Regionale 5 giugno 2009 n. 22.

Art. 7

Composizione e durata della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è costituita con Deliberazione della Giunta Comunale;

2. La Commissione per il Paesaggio è composta, ai sensi dell'art. 2 della Legge regionale n. 22/2009, da cinque membri scelti dal Comune tra gli iscritti all'Albo Regionale degli esperti in materia di bellezze naturali, istituito ai sensi dell'art. 3 della l.r. 20/1991 e s.m.e.i., ovvero tra soggetti dotati di documentata, qualificata professionalità o specializzazione nella materia del paesaggio.

3. Il responsabile del procedimento comunale partecipa ai lavori della Commissione senza diritto di voto e svolge le funzioni di relatore.

4. Esercita la funzione di Segretario della Commissione **per il paesaggio**, senza diritto di voto, un dipendente del settore Edilizia Privata designato dal Responsabile dell'Area Tecnica.

5. La Commissione locale per il paesaggio dura in carica 5 anni ed i suoi componenti possono essere rinominati una sola volta.

6. Nella prima seduta la Commissione elegge il Presidente fra i suoi componenti.

7. Le deliberazioni sono assunte a maggioranza dei presenti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Art. 8

Commissione per il Paesaggio e proprie competenze

1. La Commissione esprime parere obbligatorio in relazione ai seguenti procedimenti:

- di rilascio di Autorizzazioni Paesaggistiche per ogni tipologia di interventi di natura pubblica e privata;
- di rilascio di pareri su istanze di condono edilizio o di accertamento di compatibilità paesaggistica, ai sensi degli art. 167 e 181 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i.;
- di rilascio di pareri nell'ambito dell'iter di formazione di strumenti urbanistici attuativi o progetti urbanistici operativi in ambiti o su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
- di assunzione di provvedimenti cautelari di cui all'art. 150 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i.;
- di irrogazione dei provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 167 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i.;

Art. 9

Funzionamento della Commissione per il Paesaggio

1. La Commissione per il Paesaggio è convocata di norma almeno una volta al mese e, comunque, quando il Presidente lo ritenga necessario.

2. L'avviso di convocazione della Commissione per il Paesaggio, unitamente all'ordine del giorno delle pratiche da trattare, deve essere comunicato ai singoli componenti non meno di cinque giorni prima di quello della riunione.

3. I membri, se impossibilitati a partecipare, dovranno avvisare almeno 2 giorni prima della seduta, in modo da consentire il rinvio della riunione ad altra data utile.

4. Le riunioni della Commissione per il Paesaggio sono valide con la presenza di almeno tre componenti, compreso il Presidente, che deve necessariamente presiedere la seduta.

5. Di ogni seduta va redatto un verbale che verrà sottoscritto, in ogni sua pagina dal Presidente e alla fine dello stesso dai componenti della Commissione, nella stessa riunione, previo lettura ed approvazione.

6. In caso di disaccordo saranno messi a verbale i diversi pareri espressi nel corso della discussione.

7. I membri della Commissione per il Paesaggio 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, il loro allontanamento deve risultare dal relativo verbale.

TITOLO III
TITOLI ABILITATIVI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE RELATIVE
DOMANDE

Art. 10

Modalità di presentazione degli elaborati tecnici

1. Gli elaborati progettuali a corredo delle istanze elencate al presente Titolo devono essere prodotte in un unico foglio ripiegato - formato UNI cm. 21 x 29,7, oppure se trattasi di singoli fogli UNI A4 o UNI A3 pinzati, gli stessi dovranno essere fascicolati con spirale o dorsino rigido, in n. 2 copie o n. 3 copie, in caso di intervento soggetto ad Autorizzazione Paesaggistica, firmati e timbrati dal Professionista incaricato oltretutto dal richiedente, riportare la scala di rappresentazione, la data di redazione ed ogni altra indicazione necessaria alla univoca individuazione delle opere da realizzare.

Art. 11

Attività edilizia libera

1. Costituiscono interventi non soggetti a titolo abilitativo quelli indicati all'art. 21 comma 1 della l.r. 16/2008.

2. Durante la realizzazione degli interventi, riconducibili alle categorie **di cui al precedente comma**, devono comunque essere rispettate le buone norme di esecuzione e sicurezza dei lavori, le norme di interesse igienico e tecnologico ed ambientale, per quanto applicabile alle singole fattispecie, contenute nel presente Regolamento Edilizio Comunale;

Art. 12

Forma e contenuto della presentazione della Comunicazione di Avvio dell'Attività

1. La Comunicazione di Avvio dell'Attività ai sensi degli artt. 21, 22 della l.r. 16/2008 deve essere sottoscritta dal richiedente, dal progettista, Direttore dei Lavori, dall'Impresa esecutrice e quando del caso dal Progettista delle Strutture, dal Direttore dei Lavori delle Strutture e dal Coordinatore per la Sicurezza per l'esecuzione dei Lavori, deve essere rivolta al Comune contestualmente all'inizio dei lavori e contenere:

- a) L'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento o di chi ne abbia titolo a presentare la Comunicazione;
- b) L'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di Codice Fiscale, del progettista, nei casi in cui la Comunicazione debba essere accompagnata da atti e/o documenti sottoscritti da tecnico abilitato;
- c) L'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di Codice Fiscale, del Direttore dei Lavori, qualora il tipo di intervento lo richieda;

- d) L'indicazione delle generalità, della sede, del numero di Partita Iva, dell'Impresa Esecutrice dei Lavori con l'allegata documentazione richiesta dal comma 9, lettera C del D.Lgs. n. 81/2008;
- e) La descrizione sommaria e l'ubicazione delle opere per cui è stato Comunicato l'Avvio dell'Attività;

2. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la Comunicazione deve contenere anche le generalità complete del proprietario oltre all'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto.

3. Le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità.

4. Ogni variazione concernente i soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata Comune.

5. Alla Comunicazione di Avvio dell'Attività devono essere allegate, in duplice copia o triplice copia, in caso di opere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 156 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i., i seguenti documenti :

- 1) Relazione Descrittiva e che asseveri la compatibilità urbanistica, corredata da apposita marca da bollo da Euro 14,62;
- 2) Ricevuta dei diritti di segreteria;
- 3) Estratti cartografici del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, qualora si tratti di intervento che altera lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore dell'edificio;
- 4) Estratto cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Rapallo, approvato con DPGR 7 ottobre 1986, con chiara individuazione della ubicazione delle opere oggetto di intervento;
- 5) Estratto cartografia a colori del P.U.C. con D.C.C. 212 del 26.11.2005 con chiara individuazione delle opere oggetto di intervento;
- 6) Estratto cartografia catastale aggiornata in scala 1:2.000, estesa ad un ambito limitrofo a quello d'intervento con chiara individuazione della ubicazione delle opere;
- 7) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale: Piante e Sezioni di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrate apribile e superficie di pavimento ecc.) e con chiara indicazione delle destinazioni d'uso;
- 8) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato di progetto: Piante e Sezioni di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrate apribile e superficie di pavimento ecc.) e con chiara indicazione delle destinazioni d'uso;
- 9) Elaborati di raffronto (piante, sezioni) opportunamente colorati giallo/demolizioni, rosso/costruzioni) tra la sistemazione attuale e quella di progetto;
- 10) Verifica dei rapporti aero - illuminanti;
- 11) Documentazione fotografica a colori dell'interno dell'unità immobiliare o dell'area oggetto di intervento corredato da un'unica planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica.

6 .Ove la Comunicazione di Avvio dell'Attività sia rivolta anche al conseguimento di autorizzazione paesistico-ambientale, in applicazione del D. Lgs. 42/2004 e s.m.e.i., gli atti di progetto dovranno comprendere la Relazione Paesaggistica, nella sua forma semplificata, secondo quanto stabilito con il Protocollo d'Intesa Regione - Soprintendenza, pubblicato sul B.U.R.L. n. 38/2007;

Art. 13

Forma e contenuto della presentazione della D.I.A.

Nei casi in cui sia ammessa, l'interessato deve presentare Denuncia di Inizio Attività al Comune, almeno venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, se trattasi di opere non soggette ad Autorizzazione Paesaggistica ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i., la cui data dovrà essere esplicitata nella denuncia.

La realizzazione degli interventi, di cui al presente articolo, che riguardino immobili sottoposti a tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione paesaggista, rilasciata dal Comune di Rapallo, per progetti di sua competenza, sentita la Commissione per il Paesaggio e ricevuto il parere vincolante della Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.e.i., pertanto l'inizio dei lavori potrà essere comunicato solamente dopo il rilascio del predetto provvedimento comunale.

Detta denuncia, debitamente sottoscritta dal richiedente, dal progettista, Direttore dei Lavori, dall'Impresa esecutrice e quando del caso dal Progettista delle Strutture, dal Direttore dei Lavori delle Strutture e dal Coordinatore per la Sicurezza per l'esecuzione dei Lavori, deve essere indirizzata Comune e corredata dai seguenti atti specifici:

- a) L'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento o di chi ne abbia titolo a presentare l'istanza;
- b) L'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di Codice Fiscale, del progettista;
- c) L'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e data di iscrizione all'Albo professionale, del numero di Codice Fiscale, del Direttore dei Lavori;
- d) L'indicazione delle generalità, della sede, del numero di Partita Iva, dell'Impresa Esecutrice dei Lavori con l'allegata documentazione richiesta dal comma 9, lettera C del D.Lgs. n. 81/2008;
- e) La descrizione sommaria e l'ubicazione delle opere per cui è stata presentata Denuncia di Inizio Attività;

4. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la Comunicazione deve contenere anche le generalità complete del proprietario oltre all'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto.

5. Le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità.

6. Ogni variazione concernente i soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata al Comune

7. Alla Denuncia di Inizio Attività devono essere allegate, in duplice copia o triplice copia in caso di opere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 156 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. i seguenti documenti:

- 1) Relazione Descrittiva e Asseveramento di compatibilità urbanistica, corredata da apposita marca da bollo da Euro 14,62;
- 2) Ricevuta dei diritti di segreteria;
- 3) Estratti cartografici del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, qualora si tratti di intervento che altera lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore dell'edificio;
- 4) Estratto cartografia del Piano Regolatore Generale del Comune di Rapallo, approvato con DPGR 7 ottobre 1986, con chiara individuazione della ubicazione delle opere oggetto di intervento;
- 5) Estratto cartografia a colori del P.U.C. con D.C.C. 212 del 26.11.2005 con chiara individuazione delle opere oggetto di intervento;
- 6) Estratto cartografia catastale aggiornata in scala 1:2.000, estesa ad un ambito limitrofo a quello d'intervento con chiara individuazione della ubicazione delle opere;
- 7) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale: Piante e Sezioni di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrate apribile e superficie di pavimento ecc.) e con chiara indicazione delle destinazioni d'uso;
- 8) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato di progetto: Piante e Sezioni di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrate apribile e superficie di pavimento ecc.) e con chiara indicazione delle destinazioni d'uso;
- 9) Elaborati di raffronto (piante, sezioni) opportunamente colorati giallo/demolizioni, rosso/costruzioni) tra la sistemazione attuale e quella di progetto;
- 10) Verifica dei rapporti aero - illuminanti;
- 11) Documentazione fotografica a colori dell'interno dell'unità immobiliare o dell'area oggetto di intervento corredata da un'unica planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica;
- 12) Nel caso in cui la D.I.A. riguardi un intervento soggetto alla corresponsione di oneri concessori a norma delle vigenti disposizioni in materia, deve essere altresì allegato il computo del contributo dovuto; il pagamento deve essere effettuato in conformità all'art. 38 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.;
- 13) Gli atti di assenso ovvero i pareri favorevoli o i nulla-osta dei soggetti preposti al rilascio dei medesimi, in caso di interventi su immobili o aree soggetti di tutela;
- 14) Qualora la Denuncia di Inizio Attività riguardi fattispecie soggette parere o nulla-osta da parte dell'A.S.L. deve essere presentata copia di detto parere favorevole;
- 15) Atti di pertinenzialità, debitamente registrati e trascritti, nel caso di interventi di cui all'art. 19 comma 3 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.;
- 16) In caso di interventi strutturali, da cui discenda una modificazione delle originarie condizioni di equilibrio del terreno sotto l'aspetto geologico-geotecnico, dovrà essere allegata una relazione geologico tecnica a firma di

geologo iscritto all'Ordine professionale, redatta in conformità alle Norme geologiche di Attuazione del PUC alle norme e prescrizioni dei Piani di Bacino ed alle norme in materia di rischio sismico (tale relazione potrà non essere allegata qualora sia sostituita da idonea dichiarazione resa dal progettista che attesti l'ininfluenza dell'intervento rispetto alla suddetta casistica);

8. Ove la Denuncia di Inizio Attività sia rivolta anche al conseguimento di autorizzazione paesistico-ambientale, in applicazione del D. Lgs. 42/2004 e s.m.e.i., gli atti di progetto dovranno comprendere la Relazione Paesaggistica in triplice copia, nella sua forma semplificata o completa a seconda di quanto stabilito con il Protocollo d'Intesa Regione – Soprintendenza, pubblicato sul B.U.R.L. n. 38/2007;

9. Le opere eseguite in forza della D.I.A. sono soggette alle norme urbanistiche, edilizie, igieniche, di sicurezza di segnalazione del cantiere applicabili alle opere soggette a permesso di costruire.

10. Al termine dell'intervento l'interessato è tenuto a comunicare la data di avvenuta ultimazione dei lavori allegando alla medesima:

- 1) certificato di collaudo finale, reso dal progettista, che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di Inizio Attività;
- 2) ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

*1

Art. 14

Forma e contenuto della presentazione del Permesso di Costruire

1. La domanda di Permesso di Costruire, sottoscritta dal richiedente, deve essere rivolta al competente ufficio comunale e contenere:

- a) l'indicazione delle generalità complete, del domicilio e del numero di codice fiscale del proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento o di chi ne abbia titolo a presentare l'istanza;
- b) l'indicazione delle generalità, del domicilio, del numero e della data di iscrizione all'Albo professionale, del numero del codice fiscale, del progettista;
- c) la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui è richiesto il permesso di costruire;
- d) l'eventuale dichiarazione di disponibilità al convenzionamento nei casi in cui le previsioni di P.U.C. ne prevedano la necessità.

2. Se il richiedente non è proprietario dell'immobile o dell'area oggetto di intervento, la Comunicazione deve contenere anche le generalità complete del proprietario oltre all'indicazione del domicilio, nonché il suo assenso debitamente sottoscritto.

¹ Per "asseverazione" si intende "dichiarazione solenne della verità dei fatti affermati" (art. 493 C.P.), la falsa dichiarazione e l'uso falso della dichiarazione sono puniti rispettivamente ai sensi degli artt. 485 e 490 C.P..

3. Le domande presentate da persone giuridiche devono essere sottoscritte dal legale rappresentante e corredate da documentazione comprovante detta qualità.

4. Ogni variazione concernente i soggetti sopraindicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

5. Alla domanda di permesso di costruire devono essere allegati, in duplice copia o triplice copia in caso di opere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica di cui all'art. 156 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i. i seguenti elaborati comunque ritenuti necessari:

- 1) Documentazione attestante il titolo all'esecuzione dei lavori in oggetto o dichiarazione sostitutiva di atto notorio relativa alla proprietà o titolarità;
- 2) Estratti cartografici della vigente strumentazione urbanistica a livello comunale e sovracomunale, estesi ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;
- 3) Estratto cartografico della mappa N.C.T. aggiornata, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione;
- 4) Rilievo plano-altimetrico quotato, in scala non inferiore a 1:200/1:100, relativo all'area oggetto di intervento esteso alle aree limitrofe per una profondità non inferiore a m 10, riferito a capisaldi certi, facilmente riconoscibili sul terreno, con la rappresentazione delle alberature esistenti e con la sovrapposizione a tratteggio delle opere da realizzare;
- 5) Rappresentazione plano-altimetrica riferita a tutte le sistemazioni esterne previste a progetto, estesa alle immediate adiacenze non sistemate, con la rappresentazione delle alberature da abbattere della piantumazione da conservare e del riassetto vegetazionale previsto nonché con le indicazioni dei materiali previsti per le sistemazioni esterne;
- 6) Sezioni longitudinali e trasversali del terreno esistente, debitamente quotate in scala 1:200 estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 m, riferite a capisaldi certi, facilmente reperibili;
- 7) Sezioni longitudinali e trasversali di progetto, estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 m, con chiara indicazione di scavi e riporti (giallo/rosso), delle opere d'arte relative e del riassetto vegetazionale, debitamente quotate, estese a capisaldi con quote certe;
- 8) Planimetria in scala non inferiore a 1:200, relativo all'area oggetto di intervento, con indicazione della scala di orientamento, rappresentazione dei confini di proprietà, dei fabbricati esistenti, della viabilità pubblica e privata, dei percorsi pedonali, dei corsi d'acqua, degli elettrodotti, di eventuali servitù, delle alberature esistenti e di ogni altro elemento significativo alla conoscenza dei luoghi;
- 9) Se trattasi di progetto a scala urbanistica dovrà essere presentata planimetria generale degli interventi in scala 1:500 e 1:200 con indicazione dei confini di proprietà, edifici esistenti e in previsione, opere di urbanizzazione esistenti e in previsione ecc, con allegata specifica relazione sulle scelte urbanistiche in riferimento alle ricadute del progetto sul contesto dei luoghi;
- 10) Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati:
 - ✓ la descrizione dei luoghi: ubicazione, morfologia, esposizione, vegetazione, uso del terreno oggetto di intervento;
 - ✓ tutti i dati dimensionali dell'intervento, dei terreni da asservire, delle costruzioni eventualmente già esistenti sui terreni asserviti;
 - ✓ le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione, con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne: intonaci, coloriture, eventuali decorazioni, manto di copertura, infissi, canali di gronda, pluviali, stipiti, davanzali, mezzanini, copertine, zoccolature, rivestimenti, pavimentazioni esterne, ringhiere, cancelli e recinzioni, sistemazione a verde e piantumazioni di alto fusto;
- 11) Documentazione fotografica a colori, con indicazione su apposita planimetria dei punti di scatto e con la sottoscrizione del richiedente sulla autenticità delle stesse e della data di scatto.
- 12) Certificati catastali dell'immobile da cui si evince che il fabbricato è stato accatastato alla data di adozione delle norme di P.R.G. (D.C.C. 272 del 16.07.1982)
- 13) Elaborati grafici nei tre assetti in scala 1:100 in triplice copia, asseverati da un tecnico iscritto in un albo professionale;
- 14) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale e allo stato di progetto:
 - a) Piante di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.), con indicata la destinazione d'uso di ogni vano;

- b) Sezioni significative debitamente quotate in relazione all'altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato.
- 15) Marca da bollo di euro 14,62 da apporre sulla domanda presentata.
 - 16) Elaborati grafici e calcoli atti a dimostrare il reperimento degli spazi di parcheggio pertinenziale nella quantità minima prevista dalla vigente legislazione (1/10 della volumetria Vpp)
 - 17) Computo analitico della superficie di riferimento ai fini dell'applicazione del contributo di permesso di costruire come definito dall'art.10, 1° comma l.r.25/1995;
 - 18) Elaborati atti a dimostrare la verifica delle opere progettate alla disposizione per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, dichiarazione di conformità delle opere progettate alle disposizioni della L.9.1.1989 n.13 redatta da professionista abilitato;
 - 19) Perizia geologica così come indicata all'art.4.4 delle Norme geologiche di Attuazione del P.U.C. adottato con D.C.C. n.212 del 26.11.2005
 - 20) Nulla-osta da parte della A.S.L. o in ottemperanza a quanto disposto dall'art.20 comma 1° del D.P.R.380/2001 autocertificazione, sottoscritta dal Richiedente e dal tecnico progettista, da redigersi in conformità al D.P.R. 445/2000, comprovante la conformità della progettazione proposta, alle norme igienico-sanitarie vigenti.
 - 21) Autorizzazione preventiva, di cui alla parte II - Titolo I del D.Lgs. 42/2004 e s.m.e.i., da rilasciarsi da parte della competente Soprintendenza;
 - 22) Autorizzazione provinciale preventiva, relativa ai terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto del 30 dicembre 1923 n. 3267 e sue successive modificazioni ed integrazioni, in caso si progetti che prevedano movimenti di terra;
 - 23) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 con rappresentazione della rete di raccolta ed emissione delle acque nere nella pubblica fognatura, relazione tecnico descrittiva delle opere e delle modalità esecutive relative all'esercizio dell'impianto nonché del sistema di allontanamento delle acque pluviali;
 - 24) Elaborati di raffronto opportunamente colorati (giallo demolizioni/rosso costruzioni) tra la soluzione attuale e quella di progetto;
 - 25) Atto di assenso da parte degli altri condomini o del condominio in quanto trattasi di modifiche alle parti comuni dello stabile;
 - 26) Documentazione relativa all'installazione degli impianti, in conformità a quanto previsto dal Decreto 22 gennaio 2008, n. 37, ovvero "progetto semplificato", che può essere redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice o se trattasi di impianti di un certo rilievo, come indicato all'art. 5 del suddetto Decreto, "progetto complesso", sottoscritto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche.
 - 27) Fotomontaggio ovvero vista prospettica del fabbricato all'interno del contesto paesaggistico;
 - 28) Documentazione atta a dimostrare che l'intervento in argomento non pregiudica, sotto il profilo statico, il fabbricato oggetto dell'intervento di recupero;
 - 29) Verifica dei rapporti aero - illuminanti;
 - 30) Conformità alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale ed in particolare all'art.19 sulla verifica del "parametro" numero degli edifici e all'art.22 sul rapporto tra nuova edificazione e viabilità;
 - 31) Nulla-osta da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, ovvero dichiarazione, a norma del D.M. del 16.02.1982, pubblicato sulla G.U. n.98, firmata dal progettista, attestante che negli spazi oggetto di opere non verranno svolte attività e non saranno installati servizi tecnologici soggetti a controllo di prevenzione incendi, ma che comunque saranno osservate le vigenti norme in materia di prevenzione incendi;
 - 32) Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 con rappresentazione della rete di raccolta ed emissione delle acque nere nella pubblica fognatura;
 - 33) 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;
 - 34) presentazione di documentazione attestante l'avvenuto pagamento dell'Imposta Comunale sugli Immobili per le aree fabbricabili;**

6. Ove l'istanza sia rivolta anche al conseguimento di autorizzazione paesistico-ambientale, in applicazione del D. Lgs. 42/2004 e s.m.e.i., gli atti di progetto dovranno comprendere la Relazione Paesaggistica in triplice copia, nella sua forma

semplificata o completa a seconda di quanto stabilito con il Protocollo d'Intesa Regione - Soprintendenza, pubblicato sul B.U.R.L. n. 38/2007;

7. Tutti gli elaborati grafici progettuali indicati per i diversi tipi di intervento devono essere esaustivamente quotati; in particolare, ogni pianta e sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni: larghezze esterne ed interne in ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio;

8. Tutte le quote altimetriche devono essere rapportate ad un caposaldo fisso di riferimento;

9. I raffronti demolito/costruito devono essere colorati rispettivamente in giallo/rosso;

10. La procedura per il rilascio del Permesso di Costruire è disciplinata dall'art. 31 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i. ed eventualmente da appositi provvedimenti organizzativi in materia, interni all'Amministrazione Comunale, ai sensi dei quali sono individuati i responsabili del procedimento e il dirigente competente al rilascio del Permesso.

11. Nei casi in cui vengano richieste d'ufficio integrazioni e/o documentazioni indispensabili al completamento dell'iter istruttorio delle istanze, e il richiedente non vi ottemperi nel termine all'uopo indicato nella comunicazione, decorrente dalla data di ricezione della richiesta, la relativa istruttoria è sospesa e i termini del procedimento istruttorio sono interrotti.

12. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, del Permesso di Costruire, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti, da compiersi in ottemperanza a quanto disposto in materia dalla l.r. 16/2008 e s.m.e.i.:

1. in caso di esecuzione di opere di urbanizzazione a cura del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico-estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie stabilite dalla Deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25, nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della ridetta Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25; In ogni caso il procedimento dovrà rispettare quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. g del Decreto Legislativo n. 163/2006;
2. richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo 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;
3. In caso di nuove costruzioni o ampliamenti volumetrici dell'esistente, atto notarile di asservimento dei terreni, debitamente registrato e trascritto alla conservatoria nei registri immobiliari, a tal fine necessario e all'uopo individuato nell'estratto di Mappa del Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione a favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio, la cui efficacia rimane comunque subordinata alla presentazione di tale atto;

13. Il 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, è dovuto all'atto del rilascio del Permesso di Costruire;

14. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune. Dell'avvenuto rilascio del permesso di Costruire viene data notizia da parte del Responsabile del Servizio, ai sensi dell'articolo 31, comma 9, della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, mediante affissione delle stesse, per estratto all'albo pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

15. Le pratiche edilizie che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e della Commissione Edilizia, fatto salvo il recepimento di prescrizioni, il cui progetto non verrà adeguato entro mesi 12 dalla richiesta di adeguamento, verranno archiviate e il procedimento verrà considerato concluso.

16. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire e/o dell'Autorizzazione Paesaggistica è data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata. Gli estremi del permesso di costruire e/o dell' Autorizzazione Paesaggistica sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite nel presente regolamento edilizio.

17. Nel caso in cui l'intervento sia subordinato alla stipula di un atto convenzionale il rilascio del permesso deve essere preceduto dalla approvazione, da parte del Consiglio Comunale, se trattasi di progetto relativo a Strumento Urbanistico Attuativo o Progetto Urbanistico Operativo, o dalla Giunta Comunale in tutti gli altri casi, dello schema di convenzione. L'approvazione della convenzione deve essere effettuata prima del rilascio del permesso di costruire. L'approvazione della convenzione nell'ipotesi di ricorso alla conferenza di servizi deve essere effettuata prima della seduta deliberante. In ogni caso l'efficacia del permesso resta sospesa fino alla stipula dell'atto convenzionale.

Art. 15

Adempimenti preliminari a seguito del rilascio comunale del Permesso di Costruire

1. Prima di dare l'inizio dei lavori, il titolare del permesso di costruire deve comunicare in forma scritta al Comune la data dell'inizio dei lavori, nonché le generalità anagrafiche, la qualifica e il domicilio, dei seguenti soggetti:

- a) del professionista, abilitato nei termini di legge, incaricato della direzione dei lavori, e del legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori;
- b) del professionista, abilitato nei termini di legge, incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnica, se richiesto in base al tipo di progetto;
- c) del professionista, abilitato nei termini di legge, incaricato della progettazione delle strutture, se richiesto in base al tipo di progetto;
- d) del professionista, abilitato nei termini di legge, incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture, se richiesto in base al tipo di progetto;
- e) del coordinatore della sicurezza del cantiere, se richiesto in base al tipo di progetto;

2. Nel caso di interventi edilizi svolti mediante "Denuncia di Inizio Attività" o "Comunicazione Avvio dell'Attività", valgono le stesse prescrizioni sopra citate.

3. La comunicazione di inizio lavori deve essere sottoscritta dal titolare e dalle figure professionali, sopra menzionate, nonché dal titolare dell'impresa esecutrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

4. Ogni variazione deve essere tempestivamente comunicata con le stesse modalità.

5. Alla comunicazione di inizio lavori deve essere allegata la documentazione prevista dall'art. 90 comma 9, lettera a) e b) del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81, ovvero oltre al nominativo delle imprese esecutrici o dei lavoratori autonomi i seguenti documenti:

- a) **certificato di iscrizione** alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato delle imprese esecutrici (comma 9 lett. a);
- b) **DURC** (Documento Unico di Regolarità Contributiva) in originale, quale rilasciato dalla:
- c) **CASSA EDILE** competente (art.90 comma 9 lett. a) in quanto e se imprese inquadrate nel settore edile;
- d) da **INPS** o **INAIL** (art.90 comma 9 lett. a) in quanto e se imprese non inquadrate nel settore edile;
- e) **autocertificazione ai sensi del D.P.R.N.445/2000** delle imprese esecutrici in ordine al possesso dei requisiti previsti dall'allegato XVII del D.Lgs. 81/2008 (art.90 comma 9 lett. a);
- f) **autocertificazione ai sensi del D.P.R. N. 445/2000** delle imprese esecutrici relativa al contratto collettivo applicato ai lavoratori dipendenti, in quanto stipulato dalle organizzazioni sindacali comparativamente più rappresentative (art. 90 comma9 lett. b);

6. La mancata comunicazione di inizio dei lavori o la carenza a suo corredo di uno o più atti o informazioni sopra indicati, comporta la sospensione dei lavori che potranno riprendere solo dopo aver ottemperato a quanto prescritto al presente articolo.

7. Il rilascio del titolo edilizio non esime il titolare dall'obbligo di munirsi di ogni altra autorizzazione preordinata all'inizio dei lavori, quali autorizzazioni all'occupazione suolo pubblico, finalizzate all'impianto di cantiere, e di tutela dall'inquinamento acustico, adempimenti in materia di sicurezza, ai sensi del D.Lgs. 9 aprile 2008, n.81, ed ogni altra autorizzazione eventualmente necessaria.

Art. 16

Condotta dei lavori

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

- a) generalità e domicilio del titolare del titolo abilitativo all'intervento;
- b) generalità e domicilio dei progettisti, suddivisi tra le diverse competenze;
- c) generalità e domicilio del direttore dei lavori ed ove prescritto del responsabile della sicurezza in fase di esecuzione;
- d) ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- a) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente le opere da eseguire.

2. Il titolo abilitativi, con i relativi allegati cartografici e tecnici, in forza del quale si eseguono opere edilizie, con i relativi allegati, deve essere sempre tenuto in cantiere a disposizione dell'Autorità, nell'esercizio dei propri poteri di controllo.

3. La vigilanza sull'attività urbanistica edilizia è esercitata dal Dirigente o responsabile della Ripartizione competente, secondo quanto stabilito nella l.r. 16/2008 e s.m.e.i.;

4. Il titolare del Permesso di Costruire, il committente ed il costruttore sono responsabili della conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché - unitamente al direttore dei lavori - a quelle del Permesso di Costruire e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia, nei modi specificati dall'art. 42 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.;

5. Quando si eseguano opere anche non soggette a titolo abilitativo ai sensi dell'art. 5 del presente Regolamento, è fatto obbligo di allontanamento di detriti e pulizia del suolo pubblico. Nel caso di esecuzione di opere a carattere temporaneo, è fatto obbligo di ripristino dello stato dei luoghi.

Art. 17

Sicurezza del cantiere

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

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

3. La recinzione di cantiere deve essere robusta, avere aspetto decoroso ed essere alta almeno 200 cm; le porte ricavate nella recinzione non devono aprirsi verso l'esterno; qualora prospettanti su spazi pubblici o aperti all'uso pubblico, gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere opportunamente protetti ed evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse riflettenti e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levar del sole.

4. Le recinzioni non dovranno recare danno al verde arboreo e alto arbustivo non interessato dal progetto e presente nell'area di cantiere o nelle sue adiacenze.

5. Il Comune ha facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti su spazi pubblici per le pubbliche affissioni;

6. I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non debbono disturbare il transito pubblico e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a m 2,50.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali.

In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e

la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

Resta fermo comunque il rispetto di ogni altra disposizione di legge in materia e in particolare, del Decreto legislativo 09.04.2008 n° 81 e del D.L. 14 agosto 1996 n° 494.

Art. 18

Ultimazione dei lavori

1. Entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori il titolare del Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività e il direttore dei lavori devono darne comunicazione scritta al Comune e trasmettere, nel medesimo termine, il certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato nonché la rispondenza dell'intervento alle norme di sicurezza, igienico – sanitarie, di risparmio energetico previste dalla normativa vigente, alla normativa in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche, sicurezza degli impianti in genere.

2. Contestualmente all'emissione del certificato di collaudo l'interessato deve produrre al Comune la ricevuta dell'avvenuta presentazione, da parte del progettista o del tecnico abilitato, della variazione catastale conseguente alle opere già realizzate ovvero la dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

3. Per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento al grezzo di ogni parte della costruzione.

4. Ai fini dell'avvio del procedimento per il conseguimento del certificato di agibilità, dovranno invece risultare completamente ultimate tutte le opere di rifinitura.

Art. 19

Opere ed attività edilizie delle Pubbliche Amministrazioni

1. Le attività delle Pubbliche Amministrazioni volte alla realizzazione di opere pubbliche restano disciplinate dall'art. 47 del D.P.R. 21 dic. 1999 n° 554 e s.m.i., dall'art. 7 comma 1 lettera c) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. o a seconda dei casi dal D.P.R. 18 aprile 1994 n° 383 o dall'art. 34 comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n° 267 e dall'art. 20 della l.r. 16/2008 e s.m. e i.

TITOLO IV
NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO-SANITARIO ED ECOLOGICO –
AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 20

Campo di applicazione

1. Le norme di cui al presente Titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come definiti dalla L.R. n. 16/2008 e s.m.e.i.
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 ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra semprechè 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 Azienda Sanitaria Locale competente.
4. Per gli edifici non residenziali e non assimilabili alla residenza si applica la specifica legislazione di settore.

Art. 21

Superfici minime dei locali

1. Ai sensi degli artt. 2 e 3, 2° comma, del D.M. Sanità 5.7.1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14 per i primi 4 abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi. In ogni caso, a prescindere dal numero di abitanti, una unità immobiliare non potrà avere dimensione al di sotto dei mq. 28 di superficie;
2. Qualsiasi locale destinato ad abitazione, ad eccezione dei servizi igienici, non potrà avere i lati minori di m 2,50, una superficie inferiore a mq. **9** e comunque una cubatura non inferiore a mc. 27.
3. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un locale di soggiorno avente superficie netta non inferiore a mq. 14 e volume netto non inferiore a mc. **40**.
4. Negli alloggi con più stanze da letto deve essere prevista almeno una stanza da letto di superficie non inferiore a mq. 14.

5. Sono ammessi cucinini (cucine-tinello) purché siano separati dall'ambiente principale (tinello) da un'apertura di almeno m 2,00 di larghezza e m 2,40 di altezza, senza infisso.

6. Il cucinino dovrà essere rivestito di piastrelle smaltate almeno fino all'altezza di m 1,50 dal pavimento.

7. In ogni caso non è mai consentito per il raggiungimento della superficie minima degli alloggi come indicata al punto 1 del presente articolo, considerare appartenenti alla stessa unità immobiliare locali non fisicamente collegati fra loro anche se collocati all'interno dello stesso immobile. Sarà considerata unità immobiliare unica anche quella costituita da locali ubicati a piani diversi ma collegati in modo diretto fra loro mediante scala o passaggio interno senza interruzioni della continuità materiale degli ambienti e senza interruzione alcuna della continuità della proprietà.

Art. 22

Altezze minime interne

Altezza minima interna dei locali destinati alla residenza, uffici, studi professionali

1. L'altezza interna dei locali destinati all'abitazione non può essere inferiore a m 2,70, riducibile a m 2,40 per i soli locali destinati a funzioni accessorie, di connettivo e/o di servizio, facenti parte dell'abitazione, quali i servizi igienici, le scale, i corridoi, i disimpegni, i ripostigli e le cantine.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, per esempio locali abitativi ubicati all'interno della perimetrazione del Centro Storico, oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al periodo precedente, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente, così come previsto dall'art. 78 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo, così come previsto all'art. 78 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.

Altezza minima interna dei locali pubblici, di uso pubblico e/o commerciale

4. Per gli edifici di nuova costruzione l'altezza minima dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore ai 3,50 m.

5. Per gli edifici esistenti la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi, sono ammesse in tali casi altezze inferiori a quella indicata a condizione che i locali interessati siano dotati di appositi impianti meccanici di aspirazione atti a garantire i necessari ricambi d'aria prescritti dalle competenti autorità sanitarie.

Art. 23

Soppalchi

1. Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal presente regolamento è consentito ridurre le altezze di tali locali mediante la interposizione di solai parziali avente funzione di soppalco.

2. Nel caso gli spazi soprastanti a tali soppalchi risultino di altezza media inferiore a m. 2,40, gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente per contenere spazi tecnici o ripostigli di servizio dell'unità immobiliare sottostante.

3. La limitazione di cui sopra non si applica nell'ipotesi di soppalchi parziali, aperti a balcone sul vano sottostante, con funzione di passaggio e profondità non maggiore di m 1,50.

4. Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.

Art. 24

Arieggiamento ed illuminazione dei locali

1. I locali di abitazione devono fruire, di norma, di illuminazione naturale a mezzo di finestre ubicate nel vano medesimo, apribili direttamente all'aria libera.

2. Le finestre devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana; in ogni caso per le finestre la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore ad un ottavo della superficie del pavimento del locale a cui serve.

3. Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non minore di mq. 1,60.

4. Negli edifici di nuova costruzione, per i locali in cui è obbligatoria l'illuminazione naturale diretta la distanza delle finestre dai terrapieni e dai muri di contenimento a dalle pareti frontistanti, anche appartenenti allo stesso edificio, deve essere almeno di 5,00 m le nuove unità immobiliare non possono affacciare esclusivamente su tale lato; le finestre poste sul lato contrapposto al terrapieno devono avere visuale libera di almeno 10,00 m.

5. I locali di abitazione devono fruire di ventilazione naturale diretta.

6. La ventilazione naturale diretta deve essere conseguita esclusivamente a mezzo di finestre apribili ubicate nel vano medesimo e deve essere agevolata, ove possibile, mediante opportuni riscontri d'aria.

7. Deve comunque essere sempre assicurata, in ogni caso, l'aspirazione dei fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione nel rispetto dell'ambiente interno ed esterno sotto il duplice profilo delle emissioni acustiche e del decoro estetico-ambientale.

8. I sistemi di areazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che i fumi, i vapori e le esalazioni espulsi rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

9. I locali accessori possono essere privi di ventilazione naturale diretta, peraltro, i locali adibiti a cantina, magazzino, deposito, archivio e simili, ad esclusione dei servizi igienici, devono possedere una sufficiente ventilazione naturale sia pure mediata da altri locali, quali intercapedini, disimpegni e simili, o realizzata con canne di ventilazione naturale di sezione adeguata alla volumetria ed alla destinazione del locale.

Art. 25

Locali igienici

1. Ogni alloggio deve essere provvisto di almeno una stanza da bagno completa di WC, bidè, lavabo e vasca o doccia.

2. L'accesso alla stanza da bagno principale ove non previsto da vano disimpegno o connettivo deve avvenire attraverso apposito vano anti-bagno di superficie non minore di mq. 1.

3. I locali igienici devono avere:

- A. superficie utile non inferiore a 2,00 metri quadrati;
- B. lato minimo non inferiore a m 1,00;
- C. superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie abitabile.

4. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati e 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.
- d) 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.

Art. 26

Locali igienici ad uso diverso dall'abitazione

1. I locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti:

- a) superficie di pavimento non inferiore a 1,50 mq;

- b) locale antibagno con superficie di pavimento non inferiore a 1,00 mq;
- c) larghezza minima di 1 m;
- d) pareti rivestite fino all'altezza di 1,50 m dal pavimento, impermeabili e facili ad essere lavati;
- e) pavimento levigato, impermeabile e facile ad essere lavato;
- f) superficie finestrata non inferiore a 0,50 mq, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, riconosciuto idoneo dalla A.S.L.;
- g) rispettare le prescrizioni dettate.

2. Nei locali aperti al pubblico devono essere garantiti locali igienici accessibili da persone diversamente abili, per il superamento delle barriere architettoniche, nel rispetto della normativa specifica vigente di settore (L.13/89 e D.M. 236/89).

Art. 27

Corridoi, vani scala, gabbie ed ascensori

1. I corridoi interni alle singole abitazioni, e le eventuali scale interne chiuse tra pareti, non debbono avere larghezza netta inferiore a m 1,00.

2. Tale larghezza potrà essere ridotta sino a m 0,90 nel caso di corridoi di lunghezza minore di m 2, e dovrà essere aumentata almeno a m 1,10 nel caso di lunghezza superiore a m 6.

3. Le rampe delle scale condominiali devono avere larghezza non minore di m 1,20 ed i gradini devono avere pedata non minore di 30 cm e la somma tra il doppio dell'alzata e la pedata deve essere compreso tra 62/64 cm; quando trattasi di gradini con pedata di forma non rettangolare, la larghezza media delle pedate a forma non rettangolare non deve essere inferiore a 28 cm e la larghezza minima non inferiore a 15 cm Dovrà essere rispettata la vigente normativa antincendio. La larghezza netta del vano tra le rampe non inferiore a cm 100. **Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano l'inserimento dell'ascensore la larghezza minima delle scale condominiali potrà avere dimensione pari a m. 0,80.**

4. Le suddette prescrizioni non si applicano alle scale secondarie di servizio e per quelle interne agli appartamenti.

5. Tra gli appartamenti e le scale non vi devono essere altre aperture che le porte.

6. La comunicazione fra i piani di un'unica unità immobiliare deve essere costituita da almeno una scala interna avente larghezza minima cm 80 deve comunque essere rispettato il già citato rapporto tra alzata e pedata, in questo caso con pedata minima di 25 cm.

7. Le pareti delle gabbie, delle scale e degli ascensori dovranno avere uno spessore non inferiore a cm 20 se in muratura e cm16 se in cemento armato.

8. Le gabbie delle scale e degli ascensori e dei relativi disimpegni non dovranno avere alcuna comunicazione con negozi, depositi e simili o comunque locali non destinati ad abitazioni od uffici.

Art. 28

Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze di un immobile sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile e le loro caratteristiche sono disciplinate dall'art. 17 della l.r. 16/2008.

Art. 29

Locali per impianti

1. Nel piano delle cantine, i locali contenenti la caldaia per il riscaldamento, depositi di combustibile, motore di ascensore ed altri eventuali servizi della casa, dovranno essere muniti di serramenti incombustibili ed apribili verso l'esterno.

2. Il locale caldaia dovrà essere nettamente separato con un muro tagliafuoco dal locale del deposito combustibile.

3. Qualora venga posto in opera un impianto a nafta, il serbatoio dovrà essere installato secondo la norme di cui all'art. 68 del D.M. 31 luglio 1934 e successive modifiche.

Art. 30

Cantine, Magazzini e depositi

1. Le cantine a servizio degli alloggi devono avere altezza netta non inferiore a 200 cm.

2. I locali adibiti a magazzini, depositi e simili devono avere altezza netta non inferiore a 240 cm.

Detti locali se interrati devono essere protetti dall'umidità, e devono essere ventilati anche indirettamente attraverso l'intercapedine.

3. Le scale e i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione elettrica.

Art. 31

Locali autorimesse

1. I locali adibiti a parcheggio devono essere realizzati nel rispetto delle seguenti altezze minime:

- 1) 2,40 m nel caso di capacità superiore a nove veicoli e per parcheggi pubblici, con un minimo di 200 cm. sottotrave;
- 2) 2,10 m nel caso di capacità fino a nove veicoli;
- 3) 1,80 m nel caso di autosilos meccanizzati;

2. Nei locali parzialmente o totalmente interrati adibiti ad autorimesse pubbliche la ventilazione naturale può essere integrata da un sistema meccanico di aerazione, qualora ritenuto necessario dall'autorità competente.

3. I locali di cui al punto 1 potranno avere altezze inferiori a 2,40 m se consentito da norme e regolamenti di sicurezza, previo conforme parere del Comando Provinciale VV.FF.

Art. 32

Cavedi e pozzi di luci

1. Negli edifici di nuova costruzione non è ammessa in generale la formazione di cavedi, chiostrine e pozzi luce.

2. Il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può consentirne la costruzione soltanto per dare luce ed aria ai locali di servizio (latrine, bagni, scale di servizio, esclusi sempre i locali abitabili, le cucine, le stalle, i forni e le officine emananti esalazioni moleste e nocive) a condizione che la superficie netta del cavedio non sia inferiore a mq.16 con lato minimo di m 3,00.

Non sarà tollerata alcuna apertura che possa illuminare ambienti o ripostigli destinati ad altro uso.

3. Sono vietati i balconi di qualsiasi sporto aggettante verso pozzi di luce e cavedi.

4. I pozzi di luce dovranno avere i muri lisci ed intonacati a calce ed inoltre, nella parte inferiore, dovranno essere sempre in diretta e permanente comunicazione con una strada o con uno spazio libero per mezzo di un andito chiuso semplicemente da cancello avente una sezione libera di almeno mq. 4, e facilmente accessibile per la pulizia. I lati del quadrato o del rettangolo iscritto nelle chiostrine, non potranno avere una lunghezza minore di metri 4. La superficie non dovrà essere inferiore a metri quadrati venti.

Art. 33

Stalle, concimaie

1. I locali destinati al ricovero degli animali possono essere realizzati esclusivamente nelle zone in cui la destinazione a supporto delle attività agricole è ammessa dallo Strumento Urbanistico Generale , fatta eccezione per le scuderie annesse a impianti per l'esercizio della pratica ippica ricreativo-sportiva che potranno essere collocati all'interno di tali impianti e nelle zone in cui gli stessi sono ammessi ed i semplici manufatti di minima dimensione destinati al ricovero temporaneo degli animali da compagnia (cani e simili).

2. Le stalle e le scuderie debbono comunque essere posti a distanza non inferiore a m 10 da qualsiasi fabbricato abitativo o comunque destinato alla presenza continuativa delle persone (pubblici esercizi, laboratori, uffici ecc.). Tale distanza deve essere incrementata sino a m 50 nel caso di scuderie annesse a complessi sportivi, nei confronti delle costruzioni non facenti parte di tali complessi.

Eguale distanza, e fatte salve le ulteriori specifiche disposizioni vigenti in materia di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano, dovrà essere osservata nei confronti di qualsiasi pozzo o sorgente e depositi di sostanze alimentari.

3. Le stalle e le scuderie non debbono avere comunicazione diretta con locali di abitazione.

4. Per le nuove costruzioni o in caso di interventi di ristrutturazione le stalle e le scuderie dovranno avere rivestimento interno impermeabile e lavabile per una altezza di almeno 2,00 m dal pavimento, pavimento in materiale impermeabile e facilmente lavabile con presenza di scoli a chiusura idraulica, finestrate di superficie almeno pari ad 1/7 del pavimento servito.

5. Le stalle e le scuderie devono essere dotate di concimaia costruita in muratura, di dimensioni commisurate alla massima capacità della stalla servita, con fondo e pareti impermeabili e provvista di pozzetto a tenuta stagna per la raccolta dei liquami.

6. Fatte salve ulteriori specifiche disposizioni in materia, le concimaie non potranno essere poste a distanza inferiore a m 30 dalle abitazioni ed a m 10 dai confini e da qualsiasi corso d'acqua.

Le stesse dovranno osservare una distanza di almeno m 30 da tutte le strade carrabili di pubblico transito. Tale distanza potrà essere ridotta sino a m 10 nel caso di strade di esclusivo interesse locale a norma della classificazione contenuta nel vigente Codice della Strada, o soggette al solo transito pedonale.

Art. 34

Costruzioni a destinazione speciale

1. Nelle costruzioni e nella ristrutturazione di edifici aventi destinazione speciale (edifici industriali, alberghi e pensioni, teatri, cinematografi e luoghi di pubblico spettacolo, impianti sportivi, scuole, ospedali, convitti, ospizi, convivenze e simili) devono essere osservate, oltre che le norme di attuazione del P.U.C. e le norme del presente regolamento, le disposizioni della speciale legislazione e dei regolamenti specifici in materia.

Art. 35

Canne Fumarie

1. I focolai, le stufe ed ogni apparecchio da fuoco a qualsiasi uso destinato, dovranno avere canna fumaria propria ed isolata dalle altre, la quale si prolunghi fino oltre il tetto e termini con una testa o fumaiolo in muratura o di altro materiale adatta, sporgente fuori del tetto non meno di un metro.

2. Tutti i condotti del fumo devono essere isolati nei tratti di attraversamento, del tetto con una controcanna di sezione maggiore, ricavandovi una intercapedine di almeno cm. 3 per la circolazione dell'aria.

3. E' vietato fare esalare il fumo al di sotto del tetto e porre condotti del fumo esternamente ai muri prospicienti il suolo pubblico.

4. E' possibile derogare al periodo precedente, in caso di realizzazione di nuova canna fumaria, se è non è fattibile la sua realizzazione all'interno della muratura esistente, e pertanto collocarla esternamente, purché non interessi i prospetti principali e sia mascherata con opportuna muratura a sezione rettangolare e con stessa finitura della facciata su cui insiste, ovvero mascherata da finto pluviale in rame; resta fermo l'obbligo di far esalare il fumo al di sopra del tetto.

5. Negli edifici storici, di norma, qualora esterne non devono interessare i prospetti sulle strade pubbliche principali o sui prospetti principali. Di norma le canne fumarie esterne devono distare almeno 75 cm dalle finestre dei vani abitabili.

Ai sensi dell'art. 1, lettera f del DPR 412/93 e del DPR 551/2000 che non considera gli scaldacqua unifamiliari "impianti termici" e pertanto consente di derogare dall'art. 5, comma 9 del medesimo DPR, è consentito ubicare a parete lo scarico dei fumi degli scaldabagni unifamiliari per la produzione acqua calda sanitaria a patto di garantire il rispetto delle distanze minime definite dalla norma UNI 7129/2008.

6. Gli sbocchi delle canne da fumo dovranno sempre essere collocati e sistemati in modo da non recare molestia all'abitato e dovranno tenersi distanti non meno di metri tre da ogni finestra di abitazione e sempre più alto di questa.

- ❖ Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.
- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ 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 normative vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI-CIG.
- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ 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.
- ❖ **Per gli impianti di potenza fino a Kw 35 è possibile derogare all'obbligo di collegamento ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti di combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dal regolamento Edilizio vigente, qualora si adottino generatori di calore che, per i valori di emissioni nei prodotti della combustione, appartengono alla classe meno inquinante prevista dalla norma tecnica UNI EN 297, in presenza di:**
 - mera sostituzione di generatori di calore individuali;
 - **nuove installazioni di impianti termici individuali in edificio assoggettato dalla legislazione nazionale o regionale vigente a categorie di intervento di tipo conservativo, precedentemente mai dotato di alcun tipo di impianto termico, a condizione che non esista camino, canna fumaria o sistema di evacuazione fumi funzionale ed idoneo, o comunque adeguabile allo scopo, previa attestazione di tecnico abilitato.**
 - I terminali di tiraggio non potranno fuoriuscire oltre cm. **15** dal filo della parete con finitura raccordata a 45° e senza soluzione di continuità con il

colore della parete circostante e inoltre essere posizionati in modo che per la sezione di efflusso nell'atmosfera vengano rispettate le distanze indicate con la normativa UNI 7129/92.

Art. 36

Gronde e Pluviali

1. Le coperture delle costruzioni devono essere munite di canali di gronda e pluviali verticali, metallici o di materiale ugualmente idoneo, non soggetto a deterioramento da parte degli agenti atmosferici, in numero e di diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.

I pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali eccetto negli ultimi 200 cm dal livello del suolo, quando si trovino su strade o piazze pubbliche, in ogni caso quest'ultima porzione deve essere di materiale sufficientemente resistente.

2. I pluviali prima di immettere nella fognatura stradale o nel fognolo domestico o nei serbatoi di accumulo per il recupero devono essere munite di sifone o pozzetto a chiusura idrica ispezionabile e devono essere collegati ai sistemi di regolazione del deflusso delle acque meteoriche.

Art. 37

Fognatura – colonne discendenti

1. Le canne di caduta delle latrine dovranno essere di tubi del diametro di almeno cm. 10 ben saldati fra loro ed immessi nei canali della fognatura nera ove esista, oppure in un pozzo nero.

2. Ogni raccordo fra la latrina e la colonna di caduta sarà munito di apposito aeratore indipendente e la colonna stessa si prolungherà fino al tetto con una canna di ventilazione che sarà dotata, al piede, di apposito sifone o pozzetto a chiusura idrica ispezionabile.

3. Le medesime disposizioni saranno conservate per i tubi di scarico degli acquai, delle vasche da bagno, dei lavatoi e simili.

Art. 38

Impianti puntuali di smaltimento

1. **Gli impianti puntuali di smaltimento** saranno del tipo che, caso per caso, sarà prescritto dalla Autorità Comunale e potranno essere consentiti solo quando sia riconosciuta l'impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale.

2. **Gli impianti puntuali di smaltimento** non potranno costruirsi in posizione che sia compresa nel perimetro del fabbricato. Dovranno essere staccati di almeno un metro dai muri di edifici e convenientemente isolati da questi.

3. Dovranno distare di almeno 10 m da qualunque pompa, serbatoio, acquedotto o presa di acqua potabile.

4. Questa distanza potrà essere aumentata nel caso che siano possibili inquinamenti.
5. Quando siano costruiti in calcestruzzo semplice od armato, lo spessore delle pareti e del fondo non dovrà essere inferiore a cm 10.
6. **Gli impianti puntuali di smaltimento** saranno sempre a perfetta tenuta, dovranno avere pareti e fondo dello spessore di cm 50 almeno, costruiti con buona armatura e malta di cemento a lenta presa, intonacati nell'interno con cemento e levigati.
7. La forma **degli impianti puntuali di smaltimento** sarà a pianta rettangolare, con curvatura nei risvolti o circolare oppure ellittica, in ogni caso dovrà avere il fondo a bacino.
8. Le bocche **degli impianti puntuali di smaltimento** dovranno essere munite di telaio in pietra a doppio chiusino con interposto strato di creta che impedisca le esalazioni e non ne renda difficile la svuotatura.
9. **Gli impianti puntuali di smaltimento** dovranno avere capacità non inferiore a mc. 0,20 per ogni ambiente abitabile a cui servono ed in ogni caso non inferiore a m 2. Dovranno avere una profondità non superiore a 4 m dal livello del suolo e saranno provvisti di canna di ventilazione, prolungata fino oltre il tetto della casa, munita di mitria.

Art. 39

Deflusso acque piovane (acque bianche).

1. Tutti i fabbricati prospicienti il suolo pubblico dovranno essere muniti di gronda orizzontale e verticale per lo scarico delle acque meteoriche condotte sino al suolo con tubi verticali muniti alla base di pozzetto di ispezione collegati con collettori interrati di idonea sezione.
2. E' assolutamente vietato immettere nei tubi di gronda acque provenienti da latrine, acquai, lavatoi, bagni e simili.
Le acque bianche provenienti dalla copertura o dalle superfici scoperte pavimentate dovranno essere condotte a defluenza mediante la formazione di idonea rete autonoma, da collegarsi previa la formazione in sede privata di pozzetto di ispezione alla rete comunale ove presente, o in alternativa a corso d'acqua in conformità alle norme vigenti.
3. Le strade o le aree scoperte private, ove non provviste di idoneo impianto di raccolta delle acque meteoriche atto a garantirne l'ordinato deflusso, dovranno essere sempre munite prima dell'innesto sulla viabilità pubblica di canaletta-caditoia di raccolta, munita di forazza a griglia, atta ad evitare il riversamento sulla pubblica viabilità delle acque meteoriche e degli eventuali materiali di trasporto.

Art. 40

Pozzi, Vasche, Cisterne

1. E' vietato costruire abbeveratoi o lavatoi a distanza minore di m 10 da pozzi, cisterne, serbatoi di acqua potabile.

2. E' vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile per uso privato a distanza minore di m 50 da fogne, bottini, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili.
3. I pozzi dovranno essere costruiti con buona armatura, rivestiti internamente da uno strato di cemento e con pareti rese altrimenti impermeabili, atte ad impedire infiltrazioni di acqua inquinata, superficiale o profonda dal suolo circostante.
4. La loro profondità sarà spinta fino al ritrovamento di sicura falda acquea profonda ed immune da inquinamenti.
5. Essi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura munita di sportello chiudibile.
6. L'attingimento potrà farsi solamente a mezzo di pompe.
7. Il terreno circostante dovrà essere impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.
8. Sono ad ogni modo da preferirsi i pozzi trivellati.
9. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali la richiesta di rilascio di Permesso di Costruire sia stata avanzata dopo il 1° Gennaio 2008, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a 100 mq., devono dotarsi di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche adeguatamente dimensionate. Le acque così raccolte devono essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia degli spazi aperti pertinenziali, ecc.

Art. 41

Serbatoi GAS e Caldaie

1. I serbatoi **GAS** dovranno essere realizzati totalmente interrati.
2. Potranno essere collocati fuori terra solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia, nei casi in cui non si ravveda una compromissione ambientale del territorio.
3. Per la realizzazione di nuovi serbatoi **GAS** è obbligatoria la presentazione di Denuncia di Inizio Attività, così come previsto dalla l.r. 16/2008 e s.m.e.i.;
4. Sia nel caso di interna che esterna dovranno essere rispettate le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.
5. E' vietato installare caldaie per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento degli ambienti alimentate a gas di tipo pensile, sulle facciate all'esterno degli edifici.
6. E' consentita la loro installazione entro nicchie in muratura aventi soluzioni di continuità con il resto della facciata. In tal caso la sporgenza oltre il filo della facciata non potrà superare cm 15.

7. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 4 e 5 anche per gli apparecchi di refrigerazione di tipo fisso.

Art. 42

Recinzioni e sistemazioni d'area

1. In genere le aree scoperte, ad eccezione dei cortili di superficie limitata che potranno essere pavimentati, dovranno di regola essere sistemate a verde.

2. I giardini, i cortili, gli orti, ecc. dovranno essere sistemati in modo da assicurare la raccolta ed il convogliamento e smaltimento delle acque, impedendo qualsiasi ristagno od impaludamento.

3. Le recinzioni devono avere aspetto decoroso ed essere realizzate in conformità con le disposizioni contenute nella disciplina paesistica.

Art. 43

Difesa dei fabbricati dall'umidità del suolo, intercapedini

1. E' vietato costruire fondazioni di edifici in terreni che abbiano servito come deposito di immondizie, di letame, o di altre materie putride o insalubri.

2. Tali terreni dovranno essere rimessi preventivamente in condizioni di perfetta igiene.

3. Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, dovranno essere posti su solaio isolato dal terreno con una camera d'aria di altezza minima cm 50 opportunamente dotata di aerazioni di ventilazione laterali. In alternativa è ammessa la formazione di vespaio aerato in pietrame dotato superiormente di stratificazione impermeabile continua atta ad interdire l'umidità di risalita.

4. Di norma il solaio più basso di un edificio dovrà essere posto ad una quota superiore a quella della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico. A tal riguardo, ove ne ravveda la necessità, in sede di istanza di Permesso di Costruire, il Comune potrà richiedere la produzione di apposita relazione con calcoli ed elaborati dimostrativi.

5. In caso di dimostrata impossibilità di realizzazione della predetta intercapedine, o di necessità di particolare salvaguardia della sistemazione del terreno, il Responsabile del Servizio, su conforme parere della autorità sanitaria potrà autorizzare dimensioni minori dell'intercapedine, o l'adozione di sistemi e tecnologie alternative, atte comunque a garantire il buon isolamento dei locali interni dall'umidità.

6. Attorno alle fondazioni ed ai piani interrati o seminterrati, dovrà essere costruita negli edifici una intercapedine che li separi dal terreno circostante, larga sul fondo almeno m 0,50 dal livello dei pavimenti del piano fondi, e convenientemente sistemata per l'allontanamento delle acque di infiltrazione.

7. Dovrà, inoltre, essere impedito l'innalzamento dell'umidità lungo i muri con l'interposizione di essi, a m 0,30 sotto il livello del pavimento dei locali di abitazione, di uno strato di materiale idrofugo o con altri mezzi riconosciuti idonei.

8. L'intercapedine sarà abbondantemente ventilata e facilmente accessibile per la pulitura. Essa non potrà raccogliere le acque meteoriche o di altra natura, a meno che non siano convogliate in tubazioni impermeabili.

9. Nel caso che l'intercapedine dia ricetto a tubazioni di acque meteoriche o a conduttura di acque di rifiuto, dovrà avere larghezza non minore a m 0,70. Questa norma dovrà essere osservata anche quando l'edificio è situato contro rialzi o terrapieni.

10. Per le intercapedini che occupino il suolo stradale dovrà essere redatto apposito atto di concessione.

11. Il muro dovrà essere costruito in maniera tale da reggere il terreno stradale.

12. Competerà al richiedente l'onere della costruzione e delle eventuali ricostruzioni o riparazioni del manufatto che si rendessero necessarie.

Art. 44

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: pertanto il grado di umidità relativa dovrà essere contenuto entro opportuni valori minimi e massimi stabiliti in riferimento alle esigenze di benessere igrotermico.

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;
- 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.

TITOLO V DISPOSIZIONI A LIVELLO DI EDIFICI

Art. 45

Isolamento acustico degli edifici

1. Nell'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. 46

Isolamento termico degli edifici

1. Nel caso di edifici di nuova costruzione o di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti, devono essere osservate le norme nazionali contenute nel D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" e quelle regionali, ovvero Legge Regionale 29 maggio 2007, n. 22 "Norme in materia di energia" e il suo Regolamento Attuativo n.1 del 22.01.2009;

Art. 47

Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni

1. Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme emanate dal D.P.R. n. 380/2001 e s.m.e.i. e dal Decreto Ministeriale 14 .01. 2008.

2. In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservarsi le norme tecniche emanate in applicazione della Legge 5.11.1971 n° 1086.

Art. 48

Norme di edilizia antisismica

1. Nella esecuzione dei lavori edilizi, è fatto obbligo di osservare le prescrizioni tecniche di buona costruzione previste dalla normativa statale, ovvero D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., secondo la nuova classificazione sismica del territorio della Regione Liguria stabilita con D.P.G.R. n. 1308 del 24.10.2008;

Art. 49

Requisiti relativi alla fruibilità

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. 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.

4. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.

5. 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.
6. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

Art. 50

Requisiti relativi alla sicurezza

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene, di cui al D.Lgs. 81/2008;
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 all'interno di locali ciechi che bruciano direttamente ossigeno dagli stessi locali.
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.

Art. 51

Requisiti di durabilità 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 simili, 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. 52

Requisiti energetici ed ecologici

1. Gli interventi edilizi dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto della normativa vigente in materia di risparmio energetico, secondo quanto disposto dal D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" e dalla Legge Regionale 29 maggio 2007, n. 22 "Norme in materia di energia" e il suo Regolamento Attuativo n.1 del 22.01.2009;

2. 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.

3. La concentrazione delle eventuali sostanze inquinanti contenute nelle acque di scarico non deve eccedere i limiti di legge.

Art. 53

Temperatura ed umidità dei locali di abitazione

1. Ai sensi dell'art. 4 D.M. Sanità 5.7.1975 la temperatura dell'aria interna degli edifici abitativi deve essere compresa tra i 18° ed i 20° gradi centigradi, tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

2. Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache della parete non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Art. 54

Requisiti dei muri perimetrali e delle pareti interne

1. Le pareti perimetrali degli edifici devono soddisfare le vigenti disposizioni di legge in tema di insonorizzazione, coibentazione, risparmio energetico e resistenza alle diverse sollecitazioni cui possono essere soggette.

2. 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 del presente Regolamento e dalla normativa in materia di energia (D.Lgs 30 maggio 2008, n. 115 "Attuazione della Direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE" e dalla Legge Regionale 29 maggio 2007, n. 22 "Norme in materia di energia" e il suo Regolamento Attuativo n.1 del 22.01.2009

3. I muri divisori 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; nei caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di cm 15 (a muratura finita).

Art. 55

Emissioni in atmosfera

1. Per le attività a ridotto inquinamento atmosferico, ora definite attività ed impianti in deroga, dal D.Lgs. n. 152/2006, la Regione Liguria, sulla base della precedente legislazione (art. 4 del DPR 25 luglio 1991) ha predisposto una serie di deliberazioni di Giunta Regionale definendo 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) che continuano ad operare e a cui si rimanda per debito riferimento.

Art. 56

Edifici destinati ad usi diversi dall'abitazione.

1. Destinazioni assimilabili alla residenza

Gli edifici o le loro porzioni destinate a funzioni d'uso assimilabili alla residenza quali: uffici, studi professionali, piccoli laboratori tecnico- scientifici, derivanti sia da nuove edificazioni che da interventi sull'esistente, debbono osservare con riferimento ai vani destinati alla permanenza continuativa delle persone, le disposizioni previste per i locali di abitazione.

2. Destinazioni ad autorimesse, box, e diversi

I volumi destinati al ricovero delle autovetture dovranno conformarsi alle disposizioni vigenti in materia sia relativamente ai parametri dimensionali che a quelli volti alla prevenzione del rischio incendio, fermo restando quanto disposto al precedente art. 35 del presente Regolamento Edilizio.

3. Destinazioni produttive

Negli edifici destinati ad attività produttive con procedimento artigianale o industriale, sia di nuova edificazione che derivanti da interventi sull'esistente, gli ambienti destinati alla permanenza continuativa degli addetti debbono avere altezza interna non inferiore a m. 3 ed essere dotati di aperture dirette verso l'esterno tali garantire un rapporto superficiale con le quote di pavimento servito non inferiore a 1/10.

Art. 57

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.

TITOLO VI NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE

Art. 58

Depositi di materiali

1. I depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati, visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone produttive, ma sempre che, a giudizio del Sindaco e sentiti gli Organi competenti, non costituiscano bruttura o pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità pubblica e privata.

Art. 59

Decoro generale

1. Gli edifici di qualsiasi natura, le costruzioni anche a carattere semipermanente o provvisorie, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale reclamistico, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni e i cavi per energia elettrica e i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne Radio e TV comprese quelle paraboliche, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro, e tali da non costituire disturbo, e confusione visiva.

2. Le unità esterne degli impianti di climatizzazione devono essere collocate sulle facciate secondarie e in ogni modo schermate al fine da renderle del tutto invisibili dalle pubbliche vie o piazze.

3. Tali schermature dovranno essere perfettamente integrate all'interno dei profili esistenti dell'edificio e devono ad essi adeguarsi per quanto riguarda forma, materiali e colori.

Art. 60

Caratteristiche di Parapetti e di Ringhiere

1. Le ringhiere, i parapetti e le superfici vetrate devono essere progettati e realizzati in ossequio alle specifiche norme di sicurezza affinché, pur rispondendo alle loro funzioni, non costituiscano in alcun modo pericolo per le persone; in particolare i parapetti dei poggioli, dei terrazzi, tetti praticabili e delle finestre degli alloggi privati non devono poter essere scalabili, attraversabili o sfondabili per urto accidentale e la loro altezza non deve essere inferiore a 1,00 m dal pavimento finito.

Art. 61

Tetti a falde

1. Le coperture a tetto dei nuovi edifici hanno di norma inclinazione compresa tra il 25 e 50 %, così come previsto dalla vigente Disciplina Paesistica di livello puntuale.

2. In corrispondenza del filo dei muri esterni la superficie esterna della falda non deve risultare più alta di 50 cm sull'estradosso dell'ultimo solaio interamente orizzontale.

3. Il manto di copertura dei tetti deve essere realizzato in abbadini di ardesia, salvo che in zone, ambiti o edifici, tipologicamente connotati da altri materiali, curando l'armonico inserimento degli edifici nel paesaggio.

4. L'uso di materiali diversi dall'ardesia deve essere preventivamente approvato dal competente Ufficio Comunale e se del caso dalla Commissione Edilizia. In ogni caso non è consentito l'uso di guaine bituminose e di lastre ondulate in plastica.

5. Nelle falde dei tetti possono praticarsi aperture a raso ed abbaini per l'illuminazione dei locali sottostanti, a condizione che:

- 1) sia mantenuta la continuità di ogni falda per almeno 100 cm di profondità, a partire dal filo dei muri esterni;
- 2) i tagli verticali nelle falde costituenti soluzioni di portefinestra vengano realizzati a non meno di 2,50 m dal filo dei muri esterni, e comunque i terrazzi cosiddetti a "pozzetto" potranno essere realizzati solo sulle falde retrostanti: sono vietati sulle falde prospicienti il fronte mare, così come meglio specificato nelle D.C.C. n. 369/2002 e D.C.C. n. 421/2002;
- 3) gli abbaini vengano elevati a non meno di 130 cm dal filo dei muri esterni;
- 4) la massima emergenza degli **abbaini** delle falde del tetto non sia superiore a 120 cm;
- 5) le linee di colmo degli abbaini non superino le linee del colmo del tetto;
- 6) la larghezza di qualsiasi apertura non sia superiore a 160 cm;
- 7) l'interasse fra le aperture non sia inferiore a 2,80 m.

6. non è consentito alcun altro tipo di emergenza, ad eccezione di camini, muri d'attico e alane di tipo tradizionale, canne di ventilazione, antenne, lucernai, parafulmini, extravani dell'ascensore, pannelli solari (termici e fotovoltaici), purché

giustificati da validi criteri funzionali, abbiano soluzione architettonica congruente alle caratteristiche della copertura e siano di limitate dimensioni.

Art. 62

Coperture a terrazzo

1. Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con i caratteri delle coperture circostanti e da ridurre l'impatto sul paesaggio, preferibilmente con materiali color grigio ardesia. Non sono consentite guaine riflettenti o nere.

2. Al di sopra della copertura a terrazzo non è consentita alcuna costruzione, ad eccezione delle seguenti:

- a. una difesa costituita da parapetti, balaustre o ringhiere di altezza non superiore a 100 cm sul piano del terrazzo; in casi particolari, tali difese potranno essere sostituite da sistemi di ancoraggio idonei a consentire la manutenzione;
- b. camini, canne di ventilazione e simili;
- c. parafulmini, antenne, pannelli solari (termici e fotovoltaici);
- d. lucernai per l'illuminazione delle scale, accessi coperti al terrazzo, locale macchine dell'ascensore;
- e. eventuali altre sovrastrutture destinate ad impianti tecnici, trattamento aria, serbatoi idrici, semprechè nel minimo ingombro ed ubicate possibilmente nella parte centrale del terrazzo;
- f. sistemazione a verde pensile se compatibili con le caratteristiche dell'edificio;

3. Tutte le sovrastrutture devono essere progettate ed eseguite con accurata soluzione estetica, con particolare riguardo alle visuali dall'alto, ed integrarsi con l'architettura degli edifici.

4. Sulle coperture a terrazzo praticabili sono consentite strutture di arredo, nei limiti previsti dallo Strumento Urbanistico Comunale.

Art. 63

Antenne radio televisive ed altre sovrastrutture

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 sui balconi.

3. Per l'installazione di antenne speciali, quali antenne trasmettenti e similari, deve essere richiesto preventivo titolo abilitativo.

4. 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.

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

6. Restano ferme le disposizioni di cui all'art. 3, comma 13, della L. 31 luglio 1997, n. 249.

Art. 64

Corpi sporgenti o aggiunti nelle facciate

1. Sono vietate le latrine, i casotti, le condotte di scarico, sporgenti dai muri perimetrali.

2. I tubi di condotta dell'acqua, del gas, e le linee elettriche, gli impianti di climatizzazione, e le nuove canne fumarie, opportunamente mascherate, saranno tollerate solo sulle facciate secondarie e cavedi.

3. I terminali degli impianti di condizionamento fissi possono essere installati sulle coperture dei fabbricati purché non visibili da spazi pubblici.

4. E' vietata la loro installazione sui prospetti principali dei fabbricati.

5. Sui prospetti secondari ne è ammessa l'installazione purché opportunamente mascherati.

6. La posa a sporgere oltre il filo della facciata è ammesso soltanto sui prospetti secondari non direttamente prospicienti su spazi pubblici e non visibili da detti spazi pubblici. In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split devono essere posti all'interno del serramento.

7. La costruzione, installazione, manutenzione e pulizia degli impianti aeraulici è disciplinata dal Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 16 Aprile 2003 n.8 cui si fa espresso rinvio per la doverosa osservanza.

Art. 65

Serramenti

1. I serramenti delle botteghe o delle porte dovranno aprirsi verso l'interno ed essere posti in opera in modo che, aperti o chiusi, non presentino alcun risvolto o sporto fuori della linea del muro lungo le vie e gli spazi pubblici.

2. Anche i serramenti delle finestre del piano terreno affacciate su spazi pubblici ed alte meno di m 2,50 sul marciapiede o di m 3 sulla strada o sul piano di campagna, non potranno aprirsi verso l'esterno.

3. Le finestre ed i balconi e tutte le altre aperture destinate a dare passaggio alla luce, non possono essere chiuse con carta, tela o simili, e dovranno essere munite esclusivamente di vetri, cristalli od altro materiale similare trasparente.

4. Sono vietati i sistemi di chiusura delle bottegaie, porte e finestre di cui sopra con ante mobili.

5. Allo scopo di garantire la sicurezza, la difesa dalle intemperie e l'oscuramento degli ambienti, le finestre degli edifici devono di norma essere munite di persiane "alla genovese". Nel caso di edifici di nuova costruzione e in quello di edifici in ambiente rurale, sono ammessi tipi diversi di serramento o di protezione delle finestre purché concepiti in armonia con l'architettura e i caratteri dell'edificio. Ai piani terra degli edifici affacciati su distacchi o spazi pubblici o situati in ambiente rurale, è consentito dotare le finestre di inferriate protettive.

6. I serramenti esterni oscuranti le finestre, i portoni di ingresso e le serrande di chiusura degli altri varchi in facciata devono essere colorate uniformemente per ogni edificio.

7. I serramenti vetrati delle finestre di ogni facciata, visibili da luogo pubblico, devono avere lo stesso disegno e colore, salvo costituiscano singolarità architettonica originariamente concepita.

8. Le riprese di coloriture parziali devono essere eseguite con colori eguali a quelli dei serramenti esistenti.

Art. 66

Zoccolature e lucernai

1. Gli edifici nelle parti fronteggianti il suolo pubblico, dovranno essere muniti di zoccolo, eseguito con materiali duri, di alta resistenza all'usura e di facile lavaggio, per un'altezza non minore di 50 cm.

2. Le finestre e i lucernai aperti negli zoccoli, per dare luce ad eventuali sotterranei, dovranno essere muniti di inferriate.

Art. 67

Sporgenze su suolo pubblico e decorazioni esterne

1. Le cornici e le decorazioni fisse di portoni, atri, negozi e aperture di accesso sulla pubblica via o sulle strade aperte al pubblico non devono, di norma, sporgere oltre lo zoccolo dell'edificio.

2. Le pensiline, i poggiali ed i bowindows possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici solo se collocati ad una altezza superiore a 4,50 m se aggettanti su spazio pubblico, ovvero su spazio privato aperto alla circolazione veicolare;

3. La sporgenza degli aggetti di cui al precedente comma 2 non può essere superiore a 1,50 m dal filo dei muri perimetrali.

4. I serramenti e similari non devono ingombrare gli spazi pubblici o condominiali nel movimento di apertura, fino ad una altezza di 3,50 m, se di transito pedonale, e di 4,50 m, se di transito veicolare.

5. Non si possono eseguire sulle facciate delle case o su altre pareti esposte alla pubblica vista, pitture e decorazioni raffigurative di qualsiasi genere o restaurare

quelle esistenti, senza aver ottenuto, dall'Autorità Comunale, l'approvazione dei relativi bozzetti. La coloritura di tali facciate e pareti dovrà essere fatta nelle tinte preventivamente approvate dall'Autorità Comunale.

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

7. A tale riguardo l'Ufficio Tecnico, ha facoltà di imporre ai proprietari, all'occorrenza mediante approvazione di apposita documentazione, l'esecuzione di opere (intonacatura, tinteggiatura, etc.) e la rimozione di elementi (scritture, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, etc.) anche se preesistenti alla data di approvazione del presente articolo, contrastanti con le caratteristiche ambientali e culturali della struttura urbana.

8. Oltre all'esecuzione delle opere di manutenzione ordinaria l'Ufficio Tecnico può obbligare alla esecuzione delle opere di manutenzione straordinaria e di riparazione degli edifici, imponendo un determinato termine, scaduto inutilmente il quale, farà eseguire i lavori d'ufficio a spese degli interessati.

9. Analogamente, quando alcune parti di un edificio esistente costituiscano a motivato giudizio della Commissione Edilizia, deturpamento al decoro della città, è in facoltà del dell'Ufficio Tecnico di intimare ai proprietari il rifacimento di tali parti.

10. Quando i fronti di case, edifici, muri ecc., formanti un complesso architettonico unitario, si devono restaurare o tinteggiare, anche se appartengono a diversi proprietari, a motivato giudizio della Commissione Edilizia, il restauro e la tinteggiatura devono essere eseguiti contemporaneamente e conformemente in tutte le parti, anche per quanto concerne i serramenti.

11. Salvo le sanzioni previste dalle norme in vigore, in caso di inosservanza alle disposizioni sopraccitate, l'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare l'applicazione di nuove tinte e di nuovi intonaci, eseguendo i lavori d'ufficio, a spese degli interessati, in caso di inadempienza.

12. Gli interventi di tinteggiatura e ripulitura di facciate, con gli stessi colori di quelli originali e con eventuale ripresa di intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti rientrano nella categoria della manutenzione ordinaria (art. 6 della l.r. 16/2008 e s.m.e.i.) e pertanto, anche in presenza di vincolo ambientale, ai sensi del D.lgs. 42/2004 e s.m.e.i., tali opere non sono soggette alla prescritta Autorizzazione Paesaggistica;

Art. 68

Pubblica incolumità e 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, deve, anche in assenza di titolo abilitativo, procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo sotto la sua personale responsabilità.

E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Comune, fermo restando l'obbligo di presentare denuncia di inizio attività o la domanda di Permesso di Costruire, ecc. entro trenta giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislatura.

Qualora il Sindaco abbia notizia che un edificio od altro manufatto permanente o provvisorio costituisca situazione di pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, provvederà a fare eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale procederà all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.

Art. 69

Numeri civici e manufatti vari

1. Il Comune, per ragioni di pubblica utilità, avrà facoltà di collocare ove lo riterrà più conveniente, fanali, orinatoi, tabelle per le affissioni di manifesti, targhe, numeri civici, e tutte le indicazioni inerenti alla viabilità e quanto altro ritenga utile all'interesse pubblico senza che i proprietari possano opporvisi od abbiano diritto a compensi di sorta.

2. Il Comune potrà inoltre appoggiare ed eventualmente internare ai muri degli edifici, fontane pubbliche, tubi per condutture di acqua, gas e simili. Potrà del pari far passare tubi e canali sotto gli edifici e far stabilire ed esercitare in genere qualunque altra servitù per impianti e servizi di utilità, sicurezza, decoro, ed igiene pubblica

Art. 70

Tende per pubblici esercizi, gazebo, pergolati privati e per esercizi commerciali

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 o piazze) e non sporgenti per oltre m 2,50 dalla linea basamentale degli edifici, siano contenute, **ove possibile**, 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 dei 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. 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;
- c) l'altezza non può comunque superare i m 2,70;
- d) non sono consentiti tamponamenti verticali o orizzontali;

e) 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. 71

Parcheggi a raso e passi carrabili

1. Le nuove aree sistemate a parcheggi a raso devono essere poste ad almeno 3,00 m di distanza dalle finestre del piano terra ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto.
2. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso o comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada.
3. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuoso il percorso dei marciapiedi.
4. 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 m 4,50 atto alla sosta di un'autovettura.
5. In Responsabile del Servizio ha la facoltà di disporre in sede di autorizzazione l'esecuzione, a carico del richiedente, di tutte le opere che riterrà opportune per le esigenze della viabilità pubblica veicolare e pedonale, disponendo ove occorra il rilascio da parte del richiedente di congrue garanzie cauzionali.
6. La concessione al passo carrabile è soggetta al pagamento al Comune di una tassa annuale.

Art. 72

Strade e viali privati

1. I proprietari delle strade private devono obbligatoriamente provvedere alla loro manutenzione; nel caso di strade private con servitù di pubblico transito, prima della apertura delle stesse al pubblico transito, deve essere stipulata una convenzione con il Comune che stabilisca quali siano gli oneri a carico del proprietario.
2. I viali privati di accesso devono essere muniti di idonea segnaletica e cancello, o di altri accorgimenti atti ad impedire effettivamente il pubblico transito, per limitarne l'accesso agli aventi diritto.
3. Le strade e i viali privati devono adattarsi alla configurazione del terreno e garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza e di accessibilità, nonché adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione.

Art. 73

Destinazioni dei distacchi, recinzioni.

1. Gli spazi privati attorno alle costruzioni, che si trovano entro i nuclei abitati devono essere sistemati e mantenuti in maniera decorosa, preferibilmente limitando le parti pavimentate artificialmente al minimo indispensabile e sistemando il verde di arredo a giardino, privilegiando la presenza di essenze autoctone.
2. Le recinzioni non potranno avere altezza superiore a m 2,30 e potranno essere realizzate con muretto zoccolatura cieca di base per una altezza non superiore a m 1,10.
3. Superiormente la recinzione dovrà essere realizzata con tecniche e materiali atti a non occludere la visuale.
4. Ove la recinzione venga arretrata rispetto al ciglio stradale sino a m 1,50 il relativo distacco deve essere sistemato alla stessa quota della strada e opportunamente pavimentato.
5. Nel caso di cui sopra, ove tra la base della recinzione ed il piano stradale esista un dislivello maggiore di m 1,20, è ammesso sistemare il distacco in scarpata, restando a carico del proprietario la manutenzione della vegetazione presente in termini da garantire il decoro e la pulizia del tratto ed il miglior transito nella strada stessa.

Art. 74

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.
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.
2. I marciapiedi ed i passaggi pedonali di cui al primo comma, ancorché realizzati su area privata, sono gravati di servitù di pubblico passaggio.
3. 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.
4. 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).
5. 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.

6. E' consentita l'apposizione di messaggi pubblicitari sulle transenne parapedonali di cui al comma precedente, in conformità alle disposizioni del Codice della Strada e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Art. 75

Destinazione dei distacchi: muri di cinta

1. Gli spazi circostanti gli edifici potranno essere recintati o suddivisi con cancellate metalliche o siepi armate. Le recinzioni, di disegno omogeneo per tutto l'edificio e in coerenza con il contesto, non potranno avere altezza superiore a quanto indicato dal vigente Strumento Urbanistico Generale.

2. Non è consentito mantenere addossate alle cancellate tavole, lamiere, laminati plastici, rivestimenti laterizi forati ad eccezione di vegetazione rampicante **escluso pannelli in finto vegetale**.

3. Nelle località rurali le recinzioni dovranno di norma essere realizzate con reti metalliche su pali infissi direttamente nel terreno senza opere cementizie a vista.

4. In detti spazi non potranno elevarsi costruzioni in soprassuolo, né accumularsi o depositarsi materiali e merci di qualunque natura, né conservarvi vecchi manufatti, muri o ingombri visivi permanenti, ad eccezione degli elementi di arredo di cui ai successivi capoversi, nonché di quanto eventualmente consentito nelle Norme tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.

5. La copertura anche parziale, di detti spazi con strutture pensili dovrà essere progettata in armonia con l'edificio e con lo spazio circostante, e dovrà essere realizzata e mantenuta priva di qualsivoglia chiusura laterale o frontale.

6. Negli spazi di cui sopra potranno essere posizionati elementi di arredo, nei limiti di quanto indicato dalla Norme tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale.

7. I muri di cinte, di altezza superiore a 1,00 m potranno essere consentiti, a perimetro di aree produttive, costruzioni speciali, località rurali, "crose" e ville antiche, previo conseguimento di idoneo titolo edilizio.

Art. 76

Vegetazione

1. In tutto il territorio comunale è fatto obbligo ai proprietari di conservare integro il patrimonio forestale sia specializzato che di valore ambientale.

2. Il Responsabile del Servizio potrà prescrivere, in sede di rilascio dei titoli abilitativi alla nuova edificazione, la sostituzione delle alberature di alto o medio fusto eventualmente rimosse, o la integrazione del manto vegetale con nuove piantumazioni di essenze tipiche del luogo.

3. A tal riguardo, al fine dell'osservanza di quanto disposto, il Responsabile del Servizio potrà richiedere la formazione di idonea garanzia cauzionale da escutersi in caso di inadempimento di quanto disposto.

4. I proprietari delle aree frontistanti le vie pubbliche sono tenuti alla pulizia ed alla manutenzione di una fascia di proprietà per uno spessore di 5 metri lungo le strade, evitandovi la formazione di sterpaglie e roveti atti a favorire la possibilità di incendi.

5. In ogni caso la vegetazione esistente nelle aree private potrà sporgere sulle vie pubbliche per una altezza **non inferiore a** almeno m. 5 a partire dal piano stradale.

Art. 77

Rinvenimenti di valore storico, artistico ed archeologico

1. Ferme restando le disposizioni legislative vigenti in materia, chiunque rinvenga materiali, manufatti, oggetti o altro aventi presunto valore storico, artistico, paleontologico o archeologico è tenuto a darne immediato avviso al Sindaco, interrompendo immediatamente eventuali lavori in corso.

La prosecuzione dell'attività è in ogni caso subordinata alle disposizioni che gli Enti competenti in materia impartiranno entro 30 gg. dal ricevimento dell'avviso.

Art. 78

Cave e discariche

1. L'apertura di discariche e di nuove cave o la coltivazione di quelle esistenti è subordinata alla esistenza delle autorizzazioni disposte dalle vigenti norme regionali in materia.

2. Il Responsabile del Servizio esercita il controllo sulla osservanza delle disposizioni contenute nei rispettivi titoli autorizzativi, e potrà, a salvaguardia della conservazione delle infrastrutture pubbliche interessate dai transiti o comunque dalle attività di coltivazione, richiedere la formazione di apposite garanzie cauzionali da parte dei responsabili delle attività.

TITOLO VII NORME EDILIZIE DI ARREDO URBANO

Art. 79

Decoro e sicurezza degli spazi 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, 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. 80

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 e non riconducibile a vere e proprie costruzioni (es. illuminazione, panchine, fioriere, ecc.), 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 nelle zone esterne al centro urbano 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 nel centro medievale e nella zona ottocentesca;
- 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.

Art. 81

Chioschi e dehor

1. Fino all'approvazione del piano dei dehors la realizzazione e la sistemazione dei manufatti in parola è disciplinata come nei commi seguenti.

2. Ai fini del presente Regolamento Edilizio, s'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 commerciale in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita;

b) dehor uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti, eventualmente attrezzato con una struttura avente le caratteristiche di cui alla precedente lettera a);

3 .I chioschi e i dehor, 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 dehor, essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera c) del presente comma; la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante", tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;

b) con struttura di tipo leggero, ancorata come 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 dei dehor o al suo interno nonché con ombrelloni esclusivamente all'interno.

4 .Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:

a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; nelle zone storiche è vietato l'uso di profili in alluminio anodizzato in colore "grigio metallico"; per dette zone è comunque preferibile la finitura "brunita";

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 dehor dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'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 dehor chiusi da tamponamenti e copertura; è consentito realizzare paratie frangivento in materiale trasparente, tralicci metallici o lignei verniciati per rampicanti collocati tra i fornicati dei portici parallelamente alla via con una altezza non superiore a cm 210.

5. 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 dehor:

- a) deve essere realizzato entro le aree pubbliche delle quali si è autorizzata l'occupazione e, per il caso di dehor, 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.

6. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di dehor 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 .

7. 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.

8. Qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi e/o dehor venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.

Art. 82 **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, **di spessore massimo cm. 5,00**, destinata a contenere avvisi o altre comunicazioni di interesse pubblico.

2. 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.

TITOLO VIII VIGILANZA

Art. 83

Vigilanza e sanzioni amministrative

1. Il Dirigente Responsabile del competente Ufficio 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. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il titolo abilitativo ovvero non sia apposto il prescritto cartello, ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, redigono apposito verbale dell'infrazione riscontrata e ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, alla competente Provincia e al dirigente del competente ufficio comunale, il quale verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti. La mancata esibizione del titolo abilitativo e la mancata apposizione del cartello, secondo le modalità previste dal regolamento edilizio, comporta la applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria ai sensi dell'art. 40, comma 5, Legge Regionale 6 Giugno 2008 n°16;

3. Sono soggette, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689 e successive modificazioni e alla Legge Regionale 6 Giugno 2008 n° 16, alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma di denaro, le violazioni delle disposizioni del presente regolamento elencate qui di seguito, sempreché non siano diversamente sanzionate da altre disposizioni di legge:

- a) Inizio dei lavori senza la previa comunicazione scritta - min. euro 70,00 max Euro 140,00;
- b) Comunicazione scritta all'inizio dei lavori in modo non conforme al disposto regolamentare - minimo Euro 70,00 - massimo Euro 210,00;
- c) Cartello indicatore non esposto all'ingresso del cantiere - minimo euro 250,00 max Euro 500,00;
- d) Mancata conservazione in cantiere di copia del progetto approvato - minimo Euro 250,00 max Euro 500,00;
- e) Comunicazione di fine lavori incompleta minimo 70,00 max Euro 140,00;
- f) Mancata comunicazione di fine lavori - minimo 70,00 max Euro 140,00;
- g) Mancata presentazione di certificato di agibilità - minimo Euro 516,00 max euro 1.032,00;
- h) Interventi non conformi all'art. 12 "Canne fumarie" del presente Regolamento Euro 250,00;
- i) Interventi non conformi all'art. 1 36 "Gronde e Pluviali" del presente Regolamento Euro minimo 250,00 max 500,00;

- j) Interventi non conformi al disposto dell'art. 37 - "Fognatura - colonne discendenti - deflusso acque piovane" e art. 39- "Deflusso acque piovane" del presente Regolamento Euro 250,00;
- k) Interventi non conformi all'art. 42 "Recinzioni e sistemazioni d'area" del presente Regolamento Euro 1.032,00;
- l) Interventi non conformi all'art. 55 - "Emissioni in atmosfera" del presente Regolamento, ai sensi dell'art. 288 del D.Lgs. 152/2006 sanzione pecuniaria da Euro 516,00 a Euro 2.582,00;
- m) Interventi non conformi all'art. 58 - "Depositi di materiali" del presente Regolamento Euro 500,00;
- n) Interventi non conformi all' art. 63 "Antenne radiotelevisive e ed altre sovrastrutture" del presente Regolamento Euro 250,00;
- o) Interventi non conformi all' art. 64 - "Corpi sporgenti o aggiunti nelle facciate" del presente Regolamento Euro 250,00;

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 84

Entrata in vigore del presente regolamento

1. Il Regolamento Edilizio è approvato dal Consiglio Comunale con le procedure disposte dall'art. 3 della Legge Regionale 16/2008. ed entra in vigore al momento dell'esecutività della deliberazione di approvazione.

Art. 85

Rinnovo della Commissione Edilizia

1. La Commissione Edilizia in carica **alla** data di approvazione del Presente Regolamento deve essere rinnovata entro 45 giorni dell'entrata in vigore dello stesso.

Art. 86

Commissione del Paesaggio

1. La Commissione del Paesaggio di cui all'art. 6 deve essere costituita entro 30 giorni dall' entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio.

Art. 87

Abrogazione di norme

1. L' entrata in vigore del presente Regolamento comporta l'abrogazione del precedente Regolamento Edilizio e di tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune che contrastino o risultino incompatibili con le disposizioni in esso contenute.

Indice

TITOLO I – DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

Art. 1 – oggetto del Regolamento Edilizio pag. 1

TITOLO II – COMMISSIONE EDILIZIA – COMMISSIONE DEL PAESAGGIO

Art. 2 – Commissione Edilizia pag. 2

Art. 3 – Composizione e durata della Commissione Edilizia pag. 2

Art. 4 – Commissione Edilizia e proprie competenze pag. 3

Art. 5 – Funzionamento della Commissione Edilizia pag. 3

Art. 6 – Commissione per il Paesaggio pag. 4

Art. 7 – Composizione e durata della Commissione per il Paesaggio pag. 4

Art. 8 – Commissione per il Paesaggio e proprie competenze pag. 5

Art. 9 – Funzionamento della Commissione per il Paesaggio pag. 5

TITOLO III – TITOLI ABILITATIVI

Art. 10 – Modalità di presentazione degli elaborati tecnici pag. 6

Art. 11 – Attività Edilizia Libera pag. 6

Art. 12 – Forma e contenuto della presentazione della Comunicazione di Avvio dell'Attività pag. 6

Art. 13 – Forma e contenuto della presentazione della D.I.A. pag. 8

Art. 14 – Forma e contenuto della presentazione del Permesso di Costruire pag. 10

Art. 15 – Adempimenti preliminari a seguito del rilascio comunale del Permesso di Costruire pag. 14

Art. 16 – Condotta dei lavori pag. 15

Art. 17 – Sicurezza del cantiere pag. 16

Art. 18 – Ultimazione dei lavori pag. 16

Art. 19 – Opere ed attività edilizie delle Pubbliche Amministrazioni pag. 17

TITOLO IV – NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO – SANITARIO ED ECOLOGICO – AMBIENTALE DELLE COSTRUZIONI

Art. 20 – Campo di applicazione pag. 18

Art. 21 – Superfici minime dei locali pag. 18

Art. 22 – Altezze minime interne pag. 19

Art. 23 – Soppalchi pag. 20

Art. 24 – Arieggiamento ed illuminazione dei locali pag. 20

Art. 25 – Locali igienici pag. 21

Art. 26 – Locali igienici ad uso diverso dall'abitazione pag. 21

Art. 27 – Corridoi, vani scala, gabbie ed ascensori pag. 22

Art. 28 – Pertinenze di un fabbricato pag. 23

Art. 29 – Locali per impianti pag. 23

Art. 30 – Cantine, magazzini e depositi pag. 23

Art. 31 – Locali Autorimesse pag. 23

Art. 32 – Cavedi e pozzi di luce pag. 24

Art. 33 – Stalle, Concimaie pag. 24

Art. 34 – Costruzioni a destinazione speciale pag. 25

Art. 35 – Canne Fumarie pag. 25

Art. 36 – Gronde e Pluviali pag. 27

Art. 37 – Fognatura – colonne discendenti pag. 27

Art. 38 – Impianti puntuali di smaltimento pag. 27

Art. 39 – Deflusso acque piovane (acque bianche) pag. 28

Art. 40 – Pozzi, Vasche, Cisterne pag. 28

Art. 41 – Serbatoi GAS e Caldaie pag. 29

Art. 42 – Recinzioni e sistemazioni d'area pag. 30

Art. 43 – Difesa dei fabbricati dall'umidità del suolo, intercapedini pag. 30

Art. 44 – Protezione dalla condensa dei vapori pag. 31

TITOLO V – DISPOSIZIONI A LIVELLO DI EDIFICIO

Art. 45 – Isolamento acustico degli edifici pag. 31

Art. 46 – Isolamento termico degli edifici pag. 32

Art. 47 – Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni pag. 32

Art. 48 – Norme di edilizia antisismica	pag. 32
Art. 49 – Requisiti relativi alla fruibilità	pag. 32
Art. 50 – Requisiti relativi alla sicurezza	pag. 33
Art. 51 – Requisiti di curabilità e manutenzione	pag. 34
Art. 52 – Requisiti energetici ed ecologici	pag. 34
Art. 53 – Temperatura ed umidità dei locali di abitazione	pag. 34
Art. 54 – Requisiti dei muri perimetrali e delle pareti interne	pag. 35
Art. 55 – Emissioni in atmosfera	pag. 35
Art. 56 – Edifici destinati ad usi diversi dall’abitazione	pag. 35
Art. 57 – Barriere Architettoniche	pag. 36
TITOLO VI – NORME EDILIZIE DI INTERESSE URBANO ED AMBIENTALE	
Art. 58 – Deposito di materiali	pag. 36
Art. 59 – Decoro generale	pag. 36
Art. 60 – Caratteristiche edifici di Parapetti e Ringhiere	pag. 37
Art. 61 – Tetti a falde	pag. 37
Art. 62 – Coperture a terrazzo	pag. 38
Art. 63 – Antenne radio televisive ed altre sovrastrutture	pag. 38
Art. 64 – Corpi sporgenti o aggiunti nelle facciate	pag. 39
Art. 65 – Serramenti	pag. 39
Art. 66 – Zoccolature e Lucernai	pag. 40
Art. 67 – Sporgenza su suolo pubblico e decorazioni esterne	pag. 40
Art. 68 – Pubblica incolumità e opere urgenti	pag. 41
Art. 69 – Numeri civici e manufatti vari	pag. 42
Art. 70 –Tende per pubblici esercizi, gazebo, pergolati privati e per esercizi commerciali	pag. 42
Art. 71 – Parcheggi a raso e passi carrabili	pag. 43
Art. 72 – Strade e viali privati	pag. 43
Art. 73 – Destinazioni dei distacchi, recinzioni	pag. 44
Art. 74 – Passaggi pedonali e marciapiedi	pag. 44
Art. 75 – Destinazione dei distacchi: muri di cinta	pag. 45
Art. 76 – Vegetazione	pag. 45
Art. 77 – Rinvenimenti di valore storico, artistico ed archeologico	pag. 46
Art. 78 – Cave e discariche	pag. 46
TITOLO VII – NORME EDILIZIE DI ARREDO URBANO	
Art. 79 – Decoro e sicurezza degli spazi all’aperto	pag. 46
Art. 80 – Arredo Urbano	pag. 47
Art. 81 – Chioschi e Dehor	pag. 48
Art. 82 – Bacheche	pag. 49
TITOLO VIII – VIGILANZA	
Art. 83 – Vigilanza e sanzioni amministrative	pag. 50
DISPOSIZIONI FINALI	
Art. 84 – Entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio	pag. 51
Art. 85 - Rinnovo della Commissione Edilizia	pag. 51
Art. 86 - Commissione del Paesaggio	pag. 51
Art. 87 – Abrogazione di norme	pag. 51