

# INDICE

## TITOLO I — LA COMMISSIONE EDILIZIA

<i>ART. 1</i> <b>COMPOSIZIONE</b> .....	6
<i>ART. 2</i> <b>FUNZIONAMENTO</b> .....	7
<i>ART. 3</i> <b>COMPETENZE</b> .....	8
<i>ART. 4</i> <b>COMPOSIZIONE E FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b> .....	8
<i>ART. 5</i> <b>COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA</b> .....	9
<i>ART. 6</i> <b>PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b> ....	10
<i>ART. 7</i> <b>OPERE INTERNE</b> .....	10
<i>ART. 8</i> <b>MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE (FUNZIONALE)</b>	10
<i>ART. 9</i> <b>MANUTENZIONE ORDINARIA</b> .....	11
<i>ART. 10</i> <b>MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b> .....	13
<i>ART. 11</i> <b>RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO</b> .....	14
<i>ART. 12</i> <b>RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b> .....	16
<i>ART. 13</i> <b>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA</b> .....	17
<i>ART. 14</i> <b>NUOVA COSTRUZIONE</b> .....	17
<i>ART. 15</i> <b>INTERVENTI DI DEMOLIZIONE</b> .....	18
<i>ART. 16</i> <b>INTERVENTI NON ULTIMATI</b> .....	19
<i>ART. 17</i> <b>PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE</b> .....	20
<i>ART. 18</i> <b>MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI</b> .....	20
<i>ART. 19</i> <b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	21
<i>ART. 20</i> <b>COPERTURE A FALDE</b> .....	21
<i>ART. 21</i> <b>COPERTURE A TERRAZZO</b> .....	22
<i>ART. 22</i> <b>CANNE FUMARIE</b> .....	23
<i>ART. 23</i> <b>ANTENNE RADIOTELEVISIVE E SIMILARI</b> .....	23
<i>ART. 24</i> <b>BALCONI</b> .....	24
<i>ART. 25</i> <b>FACCIATE</b> .....	24
<i>ART. 26</i> <b>SERRAMENTI ESTERNI</b> .....	25
<i>ART. 27</i> <b>AGGETTI E SPORGENZE</b> .....	26
<i>ART. 28</i> <b>SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI E SOGLIE</b> .....	27
<i>ART. 29</i> <b>TETTOIE</b> .....	27
<i>ART. 30</i> <b>PORTICATI</b> .....	28
<i>ART. 31</i> <b>BARACCHE DI CANTIERE</b> .....	28
<i>ART. 32</i> <b>VERANDE</b> .....	28

<i>ART. 33 CHIOSCHI E DEHORS.....</i>	<i>29</i>
<i>ART. 34 BACHECHE.....</i>	<i>31</i>
<i>ART. 35 TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI.....</i>	<i>32</i>
<i>ART. 36 TENDE SOLARI - PERGOLATI - GAZEBO.....</i>	<i>33</i>
<i>ART. 37 ARREDO URBANO.....</i>	<i>34</i>
<i>ART. 38 RINGHIERE E RECINZIONI.....</i>	<i>35</i>
<i>ART. 39 RACCOMANDAZIONI PER INTERVENTI IN SPAZI E SU EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO .....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 40 VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO.....</i>	<i>36</i>
<i>ART. 41 OASI FELINE.....</i>	<i>41</i>
<i>ART. 42 CAMPO DI APPLICAZIONE.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 43 SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO.....</i>	<i>42</i>
<i>ART. 44 REQUISITI GENERALI DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....</i>	<i>43</i>
<i>ART. 45 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' ESTERNA.....</i>	<i>44</i>
<i>ART. 46 PROTEZIONE DALLA CONDENSA DEI VAPORI.....</i>	<i>45</i>
<i>ART. 47 REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA</i>	<i>45</i>
<i>ART. 48 REQUISITI TERMICI.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 49 REQUISITI ILLUMINOTECNICI.....</i>	<i>46</i>
<i>ART. 50 REQUISITI ACUSTICI.....</i>	<i>47</i>
<i>ART. 51 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'.....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 52 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA.....</i>	<i>48</i>
<i>ART. 53 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E MANUTENZIONE.....</i>	<i>49</i>
<i>ART. 54 REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI.....</i>	<i>50</i>
<i>ART. 55 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO.....</i>	<i>50</i>
<i>ART. 56 REQUISITI DELLE CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, GRONDE E PLUVIALI</i>	<i>50</i>
<i>ART. 57 REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>51</i>
<i>ART. 58 REQUISITI PARTICOLARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE.....</i>	<i>53</i>
<i>ART. 59 SOPPALCHI.....</i>	<i>56</i>
<i>ART. 60 CONTROSOFFITTI.....</i>	<i>56</i>
<i>ART. 61 VANI SCALA.....</i>	<i>58</i>
<i>ART. 62 ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI, E PASSAGGI DI USO COMUNE.....</i>	<i>58</i>
<i>ART. 63 CORTILI CHIUSI E APERTI.....</i>	<i>59</i>
<i>ART. 64 CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE.....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 65 CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI.....</i>	<i>60</i>
<i>ART. 66 SERBATOI GPL.....</i>	<i>61</i>
<i>ART. 67 SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO.....</i>	<i>62</i>

<i>ART. 68 SPAZI PER PARCHEGGIO.....</i>	<i>62</i>
<i>ART. 69 ACCESSO DEI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E PASSI CARRABILI.....</i>	<i>63</i>
<i>ART. 70 APERTURA DI STRADE PRIVATE.....</i>	<i>64</i>
<i>ART. 71 SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>64</i>
<i>ART. 72 BARRIERE ARCHITETTONICHE.....</i>	<i>65</i>
<i>ART. 73 CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE.....</i>	<i>68</i>
<i>ART. 74 OPERE INTERNE.....</i>	<i>68</i>
<i>ART. 75 .....</i>	<i>69</i>
<i>OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'.....</i>	<i>70</i>
<i>ART. 76 AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO .</i>	<i>72</i>
<i>ART. 77 CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO .....</i>	<i>75</i>
<i>ART. 78 ULTERIORI ADEMPIMENTI PRECEDENTI AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA.....</i>	<i>81</i>
<i>ART. 79 VALIDITA' E DECADENZA DELLA AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE .....</i>	<i>83</i>
<i>ART. 80 VARIANTI ALLA AUTORIZZAZIONE ED ALLA CONCESSIONE EDILIZIA</i>	<i>84</i>
<i>ART. 81 VOLTURA DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA</i>	<i>85</i>
<i>ART. 82 RINNOVO DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA</i>	<i>85</i>
<i>ART. 83 AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE IN SANATORIA.....</i>	<i>86</i>
<i>ART. 84 STUDIO ORGANICO DI INSIEME.....</i>	<i>87</i>
<i>ART. 85 ADEMPIMENTI PRELIMINARI.....</i>	<i>89</i>
<i>ART. 86 RECINZIONE PROVVISORIA.....</i>	<i>90</i>
<i>ART. 87 STRUTTURE PROVVISORIALI.....</i>	<i>91</i>
<i>ART. 88 DISCIPLINA DEL CANTIERE E CONDUZIONE DEI LAVORI.....</i>	<i>91</i>
<i>ART. 89 VERIFICA DEI PUNTI FISSI.....</i>	<i>93</i>
<i>ART. 90 INIZIO DEI LAVORI.....</i>	<i>93</i>
<i>ART. 91 TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO.....</i>	<i>95</i>
<i>ART. 92 ULTIMAZIONE DEI LAVORI .....</i>	<i>95</i>
<i>ART. 93 VISITA FINALE .....</i>	<i>96</i>
<i>ART. 94 ABITABILITA' E AGIBILITA'.....</i>	<i>97</i>
<i>ART. 95 VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI.....</i>	<i>98</i>
<i>ART. 96 CAMPO DI APPLICAZIONE.....</i>	<i>99</i>
<i>ART. 97 SAGOMA DELLA COSTRUZIONE.....</i>	<i>99</i>
<i>ART. 98 RUSTICO.....</i>	<i>99</i>
<i>ART. 99 SEDIME.....</i>	<i>99</i>
<i>ART. 100 PROSPETTI DELLA COSTRUZIONE.....</i>	<i>100</i>
<i>ART. 101 CARATTERI TIPOLOGICI.....</i>	<i>100</i>

<i>ART. 102 CARATTERI ARCHITETTONICI.....</i>	<i>100</i>
<i>ART. 103 CARATTERI COSTRUTTIVI.....</i>	<i>100</i>
<i>ART. 104 CARATTERI STILISTICI.....</i>	<i>100</i>
<i>ART. 105 CARATTERI LINGUISTICI.....</i>	<i>101</i>
<i>ART. 106 CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA.....</i>	<i>101</i>
<i>ART. 107 SUPERFICIE COPERTA.....</i>	<i>101</i>
<i>ART. 108 QUOTA DI SPICCATO.....</i>	<i>101</i>
<i>ART. 109 LINEA DI SPICCATO.....</i>	<i>101</i>
<i>ART. 110 SUPERFICIE UTILE (SU).....</i>	<i>102</i>
<i>ART. 111 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA).....</i>	<i>102</i>
<i>ART. 112 SUPERFICIE TOTALE (ST).....</i>	<i>102</i>
<i>ART. 113 ALTEZZA DI INTERPIANO.....</i>	<i>102</i>
<i>ART. 114 VOLUME TOTALE (VT).....</i>	<i>103</i>
<i>ART. 115 VOLUME VIRTUALE (VV).....</i>	<i>103</i>
<i>ART. 116 PORTICATO.....</i>	<i>103</i>
<i>ART. 117 TETTOIA.....</i>	<i>103</i>
<i>ART. 118 MISURAZIONE DELLE DISTANZE.....</i>	<i>104</i>
<i>ART. 119 PERTINENZE DI UN FABBRICATO.....</i>	<i>104</i>
<i>ART. 120 ALTEZZA DEL FABBRICATO.....</i>	<i>104</i>
<i>ART. 121 ALTEZZA INTERNA DI PIANO.....</i>	<i>105</i>
<i>ART. 122 RAPPORTO DI COPERTURA (RC).....</i>	<i>105</i>
<i>ART. 123 ESTRADOSSO.....</i>	<i>105</i>
<i>ART. 124 INTRADOSSO.....</i>	<i>105</i>
<i>ART. 125 INTERRAMENTO.....</i>	<i>105</i>
<i>ART. 126 LOCALI TECNICI.....</i>	<i>106</i>
<i>ART. 127 CORPO DI FABBRICA.....</i>	<i>106</i>
<i>ART. 128 PESO INSEDIATIVO.....</i>	<i>106</i>
<i>ART. 129 SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V).....</i>	<i>106</i>
<i>ART. 130 MANUFATTO ESISTENTE.....</i>	<i>107</i>
<i>ART. 131 SUPERFICIE ASSERVITA (SA).....</i>	<i>107</i>
<i>ART. 132 DESTINAZIONI D'USO.....</i>	<i>108</i>
<i>ART. 133 CENTRO ABITATO.....</i>	<i>109</i>
<i>ART. 134 EDIFICI PUBBLICI.....</i>	<i>109</i>
<i>ART. 135 EDIFICI DI CARATTERE PUBBLICO.....</i>	<i>109</i>
<i>ART. 136 EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO.....</i>	<i>109</i>
<i>ART. 137 IMPIANTI PUBBLICITARI.....</i>	<i>110</i>
<i>ART. 138 NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI.....</i>	<i>110</i>

<i>ART. 139 APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI.....</i>	<i>110</i>
<i>ART. 140 MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI. DECORO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI.....</i>	<i>111</i>
<i>ART. 141 PUBBLICA INCOLUMITA' ED OPERE URGENTI.....</i>	<i>111</i>
<i>ART. 142 RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA.....</i>	<i>112</i>
<i>ART. 143 INOSSERVANZA DELLE NORME DI REGOLAMENTO EDILIZIO..</i>	<i>112</i>
<i>ART. 144 ABROGAZIONE DI NORME.....</i>	<i>113</i>
<i>ART. 145 REQUISITI TECNICI, IGIENICO – SANITARI E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE.....</i>	<i>113</i>
<i>ART. 146 COSTRUZIONE,INSTALLAZIONE,MANUTENZIONE E PULIZIA DEGLI IMPIANTI AERAULICI.....</i>	<i>114</i>

## TITOLO I LA COMMISSIONE EDILIZIA

### ART. 1            COMPOSIZIONE

1. La Commissione Edilizia è costituita con provvedimento della Giunta Comunale ed è composta dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco e dal direttore del settore competente, che la convoca e la presiede o, in caso di assenza o impedimento, da altro direttore nominato **dalla Giunta all'atto della costituzione della Commissione** e dai seguenti sette membri esterni:
  - a) un ingegnere edile iscritto all'ordine professionale;
  - b) un architetto iscritto all'ordine professionale;
  - c) un geometra iscritto al collegio professionale;
  - d) un geologo iscritto all'ordine professionale;
  - e) un avvocato esperto nelle discipline giuridico-amministrative;
  - f) un esperto in materia di normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
  - g) un esperto, in possesso del diploma di laurea in ingegneria o architettura o in geologia o del diploma di geometra.
2. I componenti di cui alle lettere a), b), c), d), ed e) sono scelti nell'ambito di terne proposte dai rispettivi Ordini o Collegi professionali. Il componente di cui alla lettera f) è scelto su indicazione delle locali associazioni di disabili. Il componente di cui alla lettera g) è scelto nell'ambito di una terna proposta dalle associazioni degli imprenditori edili.
3. Esercita la funzione di Segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un dipendente comunale all'uopo designato dal direttore del settore competente.
4. Il Responsabile del procedimento **può partecipare** ai lavori della Commissione Edilizia in qualità di relatore, senza diritto di voto.
5. La Commissione dura in carica quattro anni ed i suoi componenti non possono essere rinominati.
6. I membri della Commissione Edilizia hanno diritto ad un gettone di presenza la cui entità è fissata annualmente dal Consiglio Comunale.
7. Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legge 16 Maggio 1994 n. 293 convertito in Legge 15 Luglio 1994 n. 444 recante la disciplina della proroga degli organi amministrativi, od eventuali diverse disposizioni vigenti in materia.

### ART. 2            FUNZIONAMENTO

1. La Commissione Edilizia è convocata almeno due volte al mese e, comunque, quando il Presidente lo ritenga necessario.
2. L'avviso di convocazione della Commissione, contenente l'ordine del giorno, deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione.
3. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti; è comunque necessaria la presenza del Presidente.
4. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati, **anche se favorevoli** in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina, con

particolare riguardo a quella paesistica e alla coerenza architettonica dello stesso rispetto al contesto in cui si inserisce.

6. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.
7. Il Presidente della Commissione Edilizia, in casi di particolare importanza, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari delle Amministrazioni Statali, Regionale, Comunale o esperti di discipline specifiche.
8. I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal prendere parte alla seduta ed allontanarsi durante l'esame dei progetti che li riguardino direttamente in quanto progettisti, o proprietari dell'area e/o di aree ad essa limitrofe, ovvero in quanto ad altro titolo interessati o quando si tratti di interesse a qualunque titolo di loro parenti od affini sino al quarto grado; il loro allontanamento dalla seduta deve risultare dal relativo verbale.
9. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, i membri rifiutino di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia deve pronunciare la ricusazione, facendola risultare dal verbale; in tal caso il presidente sospende la seduta ed il membro ricusato decade dalla carica. **La Giunta Comunale**, ricevuta comunicazione della ricusazione, previa contestazione dell'addebito, pronuncia la decadenza del membro ricusato e provvede alla nomina di altro componente.
10. Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento debbono essere annullate dal Presidente; ove possano sussistere elementi di reato il Presidente deve darne comunicazione agli organi competenti per gli accertamenti del caso.
11. Nel verbale della riunione deve essere riportata ogni volta la dichiarazione di tutti i membri sull'inesistenza di cause di allontanamento che li concernano.
12. La mancata partecipazione senza preavviso da parte dei membri elettivi a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza dei membri dalla carica: in tali casi **la Giunta Comunale** assume i conseguenti provvedimenti contestuali di decadenza e di sostituzione.
13. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia sono raccolti in apposito repertorio e devono indicare, con le relative motivazioni, i voti favorevoli, i voti contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto; detti processi verbali sono sottoscritti dal Presidente e dal Segretario.
14. Il Segretario della Commissione Edilizia provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati esaminati apponendovi la data della seduta.
15. Il Responsabile dell'istruttoria formula per iscritto il parere relativo alla pratica a lui affidata prima della riunione della Commissione Edilizia.

### **ART. 3           COMPETENZE**

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:
  - a) tutte le opere soggette a concessione edilizia **con esclusione delle varianti a concessioni già rilasciate che siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività e al disposto di cui all'art. 15 della L. n. 47/1985;**
  - b) provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.
2. La Commissione edilizia può essere, altresì sentita, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, ivi compresa l'interpretazione delle norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio;
3. La Commissione Edilizia può essere sentita anche in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio o le pratiche di condono edilizio.
4. Nel caso di palese contrasto del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, il Settore competente, previa istruttoria, comunica all'interessato la reiezione di detto progetto senza sottoporlo alla Commissione Edilizia.
5. Il richiedente può chiedere di essere ascoltato dalla Commissione edilizia dopo la

reiezione di una proposta da lui presentata all'Amministrazione Comunale.

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

1. La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti nell'ambito dell'Albo Regionale costituito a norma dell'articolo 3 della legge regionale 21 agosto 1991 n. 20, quando ricorrano le fattispecie indicate all'art. 5 del presente Regolamento.
2. Tali esperti sono nominati con provvedimento della Giunta comunale; essi durano in carica quattro anni e possono essere rinominati una sola volta consecutiva.
3. I lavori della Commissione Edilizia Integrata si svolgono in autonoma seduta rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata.
4. Il funzionamento della Commissione Edilizia Integrata è disciplinato dall'art. 4 della legge regionale 21/08/1991 n. 20 e sue modifiche e integrazioni.
5. Quando i pareri della Commissione Edilizia Integrata si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri stessi devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti.
6. Ove si verifichi l'ipotesi di cui al comma 5 del presente articolo e ci si conformi a tali pareri nel rilascio del titolo abilitativo edilizio, occorre allegare alla documentazione da trasmettersi al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 e successive modifiche ed integrazioni, anche copia del verbale della Commissione Edilizia Integrata.

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

1. La Commissione Edilizia, come sopra integrata, esprime il proprio parere in merito a:
  - a) opere pubbliche e quelle private soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, nonché ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, che interessino le parti del territorio comunale assoggettate al vincolo paesaggistico di cui alla legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modifiche e integrazioni;
  - b) rilascio dell'autorizzazione paesistica prevista dall'art. 7 legge 29 giugno 1939 n.1497, nei casi in cui ricorra la competenza comunale in merito;
  - c) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 e progetti urbanistici operativi (PUO) a norma della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36;
  - d) opere che riguardino immobili o zone di interesse storico o di particolare pregio ambientale, ancorché non assoggettati a vincoli specifici, qualora se ne ravveda l'opportunità da parte del competente Settore del Comune;
  - e) pratiche di condono edilizio relative ad immobili ricadenti in zone vincolate ex lege 29 giugno 1939 n. 1497 e sue modifiche ed integrazioni.

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

#### **ART. 6 PRINCIPI GENERALI E DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

1. Sono considerati interventi, ai fini del presente Regolamento, tutte le trasformazioni dell'ambiente urbano e territoriale che implichino o meno l'adozione di uno strumento urbanistico e/o il rilascio di titolo abilitativo:
  - a) opere interne;
  - b) mutamento di destinazione d'uso senza opere (funzionale);
  - c) manutenzione ordinaria;
  - d) manutenzione straordinaria;
  - e) restauro e risanamento conservativo;
  - f) ristrutturazione edilizia;
  - g) ristrutturazione urbanistica;
  - h) nuova costruzione;
  - i) demolizioni.

#### **ART. 7 OPERE INTERNE**

1. Si intendono per opere interne gli interventi di cui all'art. 26 della legge 28 febbraio 1985 n. 47, che riguardino contemporaneamente una o più unità immobiliari.
2. Rientrano nelle opere interne, ex art. 26 legge 28/02/1985 n.47, gli accorpamenti di più unità immobiliari non comportanti modifiche di prospetti e non recanti pregiudizio alla statica degli immobili.

#### **ART. 8 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE (FUNZIONALE)**

1. Si intendono per mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente o in subordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.
3. Detti mutamenti di destinazione d'uso funzionale possono essere di due tipi:
  - a) senza aumento di peso insediativo;
  - b) con aumento di peso insediativo. A tali fini, l'aumento di peso insediativo si verifica laddove, con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla legge regionale 7 aprile 1995 n.25, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n.28, **l'intervento comporti il passaggio, in senso crescente ( da i a viii), da una all'altra delle seguenti categorie:**
    - i) categoria H) servizi turistici;
    - ii) categoria E) autorimesse, rimessaggi, depositi o simili;
    - iii) categoria D) industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci;
    - iv) categoria G) turismo convenzionato;
    - v) categoria F) servizi ad uso privato;

- vi) categoria B) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, nonché extralberghiera;
- vii) categoria A) residenza;
- viii) categoria C) distribuzione al dettaglio e uffici;
- ix) agli stessi fini, il passaggio da una categoria all'altra in senso decrescente (da viii a i) non darà luogo ad aumento di peso insediativo.

4. **Nello strumento urbanistico generale è stabilito in quali dei casi di cui sopra e in quali zone il mutamento di destinazione d'uso funzionale richiede il rilascio di titolo edilizio.**

## **ART. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA**

1. Si intendono di manutenzione ordinaria gli interventi di cui all'art.31, comma 1, lettera a), legge 5 agosto 1978 n. 457; in particolare sono da ricondurre a questa categoria di opere gli interventi specificati ai commi 2 e 3 del presente articolo.

2. Interventi di manutenzione ordinaria all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione parziale di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento e/o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della fognatura all'interno dell'unità immobiliare, fino al limite di proprietà del fabbricato.

3. Interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate anche con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti;
- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi, o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine, ecc.), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti:
  - dei manti di copertura
  - delle pavimentazioni delle coperture piane
  - delle pavimentazioni di cortili o di cavedi
  - delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi
  - delle pavimentazioni esterne
  - degli elementi di arredo esterno ;
- f) riparazione e/o sostituzione, con materiale dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
- g) riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- h) riparazione e/o sostituzione degli infissi;
- i) riparazione o sostituzione, con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti, di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- j) installazione di tende da sole o similari;

- k) installazione di recinzione nel terreno senza esecuzione di opere murarie ;
  - l) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
  - m) **nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole.**
4. Gli interventi relativi ai punti a), b), c), d), h), j) di cui al precedente comma 3 dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico.
5. Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ex lege 01/06/1939 n. 1089, le relative soluzioni andranno concordate con la competente Soprintendenza.
6. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi intesi ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali ed in conformità con quanto disposto dalla circolare ministeriale n. 1918 del 16/11/1977.
7. L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere ai sensi del presente Regolamento, sia per garantire il rispetto delle norme di edilizia e di igiene vigenti.

## **ART. 10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

1. Si intendono di manutenzione straordinaria gli interventi di cui all'articolo 31 comma 1, lettera b) della legge 5 agosto 1978 n. 457. Sono esclusi, comunque, da questa categoria gli interventi che comportino:
- sostanziali alterazioni delle strutture portanti
  - sostanziali alterazioni delle tipologie e dei caratteri architettonici
  - sostanziali alterazioni della forma e delle dimensioni delle aperture esterne
  - mutamenti di destinazione d'uso di cui all'articolo 12 comma 4 punto b) del presente Regolamento.
2. In particolare, sono da ricondurre a questa categoria di opere gli interventi specificati nei commi 3,4,5 del presente articolo.
3. Interventi di manutenzione straordinaria all'interno degli edifici:
- a) demolizione e ricostruzione di solai e scale senza modifiche del piano di imposta;
  - b) consolidamento, rinnovamento e sostituzione delle strutture verticali o orizzontali;
  - c) destinazione, riadattamento o integrazione di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici, ricavati all'interno della volumetria esistente;
  - d) inserimento o rifacimento totale di impianti tecnologici;
  - e) eliminazione di scarichi fognari e canne fumarie sulle pareti esterne del fabbricato e creazione di nuove colonne interne;
  - f) ascensori e montacarichi interni;
  - g) rifacimento e costruzioni di tramezzi divisorii all'interno di unità immobiliari a condizione che non producano un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti;
  - h) coibentazione termica e acustica, eliminazione di umidità.
4. Interventi di manutenzione straordinaria all'esterno degli edifici:
- a) rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento, esteso almeno ad un intero prospetto, o comunque interessante più del 50% dell'intero edificio, e successiva tinteggiatura;
  - b) realizzazione ex novo di decorazioni in rilievo o dipinte, nonché di elementi architettonici esterni, quali camini, lesene, zoccolature, ecc.;
  - c) rifacimento di strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;
  - d) rifacimento del manto del tetto o pavimentazione di terrazzi con materiali diversi dai preesistenti;
  - e) rinnovo degli elementi costituenti la copertura a terrazzo, intesa come demolizione e successivo rifacimento dell'esistente pavimentazione, del manto

- impermeabilizzante e isolante e del sottofondo;
- f) rifacimento dei cornicioni qualora si intervenga sull'intero sviluppo degli stessi;
- g) rimozione e ricostruzione di muri senza modifiche nei materiali e nei sistemi statici, o con modifiche concordate con gli uffici comunali;
- h) **creazione, con o senza modifiche della distribuzione, di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;**
- i) costruzione di vespai e/o scannafossi;
- j) rifacimento di pavimentazioni esterne con materiali diversi da quelli originari;
- k) costruzione di ascensori esterni e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici, la struttura tipologica dell'edificio ed il profilo altimetrico delle coperture;
- l) modifica delle bucatore esterne;

**5. Interventi esterni riconducibili a quelli di manutenzione straordinaria all'esterno degli edifici:**

- a) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- b) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- c) interventi di arredo urbano che non portino ad incrementi volumetrici;
- d) per gli edifici industriali ed artigianali: le opere di natura statica, tecnologica e funzionale necessarie per mantenere od accrescere l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità degli ambienti, sempre che non comportino aumento del volume o della superficie lorda di solaio;
- e) cartellonistica murale o a struttura autoportante;
- f) impianti di segnaletica pubblicitaria e simili;
- g) impianti e attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- h) distintivi urbani, decorazioni e pitture murali che concorrano alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- i) monumenti ed edicole funerarie;
- j) realizzazione di poggioli, terrazzi (anche ricavati all'interno della falda del tetto) ed abbaini;
- k) sistemazione di spazi aperti anche comportanti modifiche alle quote del terreno;
- l) inserimento di pannelli solari;
- m) inserimento di coibentazione esterna ai fini del risparmio energetico.

**ART. 11 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO EDILIZIO**

1. Si intendono di restauro e risanamento conservativo gli interventi di cui all'articolo 31 comma 1 lettera c), legge 5 agosto 1978 n. 457.
2. In particolare sono da ricondurre alle opere di cui al comma 1 del presente articolo gli interventi di seguito specificati:
  - a) consolidamento, ripristino e rinnovo, nel rispetto delle caratteristiche formali, architettoniche, tipologiche e decorative della costruzione e degli elementi costitutivi dell'edificio;
  - b) inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici e/o igienico sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso;
  - c) eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, nel rispetto dell'impianto strutturale, tipologico, architettonico e decorativo dell'edificio;
  - d) opere di valorizzazione della costruzione, quando risultino opportune anche agli effetti ambientali, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente ed artisticamente rilevanti, documentati come autentici;
  - e) conservazione, recupero e ricomposizione di reperti e spazi di per sé

significativi o che siano parte di edifici, ambienti o complessi meritevoli di tutela.

3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono determinare incremento di volume e di superficie lorda di solaio, **salvo quelli per adeguamenti igienico-funzionale** e devono essere volti, di norma, a:
  - a) conservare e/o ripristinare le facciate esterne ed interne, i volumi esistenti, gli andamenti dei tetti;
  - b) conservare e/o ripristinare le parti superstiti delle strutture e degli elementi decorativi originari;
  - c) conservare e/o ripristinare i collegamenti originari (scale, rampe, ecc.);
  - d) conservare le aperture originarie superstiti delle facciate e garantire il loro ripristino;
  - e) conservare gli elementi architettonici originari quali fontane, edicole, portali, lapidi, pavimentazioni esterne, ecc.;
  - f) eliminare le alterazioni e le sovrastrutture di epoca precedente che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
4. In particolare nel caso di interventi incidenti sull'assetto statico dell'edificio si dovrà:
  - a) evitare completamenti in stile e analogici;
  - b) utilizzare il più possibile tecniche o materiali vicini a quelli originari, impiegando tecnologie innovative solo nei casi in cui quelle tradizionali non diano garanzie tecniche circa la loro adeguatezza;
  - c) conservare gli elementi rilevanti;
  - d) impiegare per problemi di statica, di conservazione e di funzionalità anche elementi nuovi purché chiaramente identificabili rispetto all'opera originaria, evitando falsificazioni o mimetizzazioni;
  - e) riprodurre e conservare la documentazione relativa alla situazione prima, durante e dopo l'intervento, individuando aggiunte e manomissioni.

## **ART. 12 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

1. Si intendono di ristrutturazione edilizia gli interventi i cui all'articolo 31, lettera d), legge 5 agosto 1978 n. 457.
2. Tali interventi si distinguono in due categorie:
  - a) interventi di ristrutturazione edilizia;
  - b) interventi di fedele ricostruzione.
3. Sono interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che escludano la demolizione con successiva ricostruzione dell'edificio, i seguenti:
  - a) interventi comportanti una trasformazione dell'organismo attraverso un aumento della superficie lorda esistente e/o la formazione di nuovi vani abitabili che non derivino dalla semplice divisione di quelli esistenti;
  - b) interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
  - c) modifiche che coinvolgano edifici contigui, con divisioni di unità immobiliari;
  - d) incremento della superficie lorda di solaio mediante la costruzione di solai intermedi o mediante la modifica dell'altezza interna utile;
  - e) rifacimento della struttura del tetto con modifiche della pendenza e/o forma, che comportino aumento di superficie lorda o formazione di locali agibili o abitabili.
4. Sono riconducibili agli interventi di ristrutturazione edilizia quelli consistenti in mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie tali da alterare la tipologia o gli elementi essenziali (mutamento di destinazione d'uso strutturale); essi si distinguono in interventi:
  - a) senza aumento del peso insediativo, ma accompagnati da un complesso di opere qualificabili, di per sé, come di ristrutturazione;
  - b) con aumento del peso insediativo, anche se accompagnato da opere interne, o di

manutenzione straordinaria, o di restauro e risanamento; a tali fini, l'aumento di peso insediativo si verifica laddove, con riferimento alle categorie di destinazione d'uso definite dalla legge regionale 7 aprile 1995 n.25, come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n.28, l'intervento comporti il passaggio, in senso crescente ( da i a viii) da una all'altra delle seguenti categorie :

- i) categoria H) servizi turistici;
- ii) categoria E) autorimesse, rimessaggi, depositi o simili;
- iii) categoria D) industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso di merci;
- iv) categoria G) turismo convenzionato;
- v) categoria F) servizi ad uso privato;
- vi) categoria B) ospitalità e ricettività alberghiera, all'aria aperta, nonché extralberghiera;
- vii) categoria A) residenza;
- viii) categoria C) distribuzione al dettaglio e uffici;

agli stessi fini il passaggio da una categoria all'altra in senso decrescente ( da viii a i), non darà luogo ad aumenti di peso insediativo.

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

6. Sono interventi di fedele ricostruzione :

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

7. Gli eventuali ampliamenti degli edifici oggetto di fedele ricostruzione devono essere tali da consentire il riconoscimento della morfologia dell'edificio originario; in caso contrario l'intervento di ampliamento contestuale a quello di fedele ricostruzione viene assimilato a nuova costruzione disciplinata nel successivo articolo 14.

## **ART. 13 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

1. Si intendono di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 31 comma 1, lettera e), della legge 5 agosto 1978 n. 457, gli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. La ristrutturazione urbanistica è dunque un insieme coordinato di operazioni edilizie e urbanistiche effettuate su di una porzione di tessuto urbano nei limiti utilizzabili esistenti o previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente, i cui scopi sono:

- a) la razionalizzazione del parcellario;
- b) il riordino morfologico e funzionale dell'edificato;
- c) la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani).

## **ART. 14      NUOVA COSTRUZIONE**

1. Sono nuove costruzioni:
  - a) i manufatti edilizi fuori terra ed interrati da realizzarsi su aree libere;
  - b) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici preesistenti comportanti demolizione e ricostruzione totale con modificazioni del posizionamento dell'organismo originario, ed eventualmente dei suoi elementi tipologici, formali e strutturali;
  - c) le tettoie, le pensiline, le tensostrutture, le strutture pressostatiche, i chioschi, i gazebo, le verande e la realizzazione di ogni altro manufatto che, benché adagiato e non ancorato al terreno in modo permanente, abbia una destinazione continuativa e non contingente, ancorché stagionale;
  - d) gli ampliamenti di edifici esistenti per modifica planimetrica o per sopraelevazione a qualsiasi scopo eseguiti; la realizzazione di abbaini nei modi e nei limiti di quanto previsto all'articolo 20 del presente Regolamento, non costituisce ampliamento e di conseguenza aumento volumetrico.
2. Gli ampliamenti possono essere eseguiti, laddove lo Strumento Urbanistico Generale consenta tali interventi di ampliamento, a distanze inferiori a quelle minime prescritte da detto strumento, purché si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - a) l'ampliamento sia totalmente compreso all'interno del prisma elementare determinato dall'intersezione del prolungamento dei piani verticali tracciati a partire dai prospetti e di quelli orizzontali passanti per la linea di gronda più elevata dell'edificio interessato, e ciò anche nel caso in cui l'altezza del fabbricato risultante sia maggiore di quella massima prescritta dallo SUG;
  - b) l'ampliamento, nei casi diversi da quello di cui al precedente punto a), non riduca ulteriormente le distanze già esistenti, anche mediante sopraelevazione, sempre che l'altezza del fabbricato risultante non superi quella massima prescritta dallo SUG.

## **ART. 15      INTERVENTI DI DEMOLIZIONE**

1. Sono gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.
2. L'esecuzione delle demolizioni è comunque subordinata al verificarsi delle seguenti circostanze:
  - a) libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
  - b) impegno a procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso prima di dare corso alla demolizione;
  - c) impegno a procedere a sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
  - d) impegno a proteggere e conservare le essenze arboree;
  - e) impegno a scollegare attacchi fognari, elettrici e utenze in genere.
3. La demolizione degli immobili, o di parte di essi, soggetti a tutela è comunque subordinata al preventiva approvazione delle competenti autorità.
4. **Prima di procedere alla demolizione di edifici civili ed industriali, i soggetti attuatori devono informare il civico Assessorato alla Protezione Civile ed il Comando Provinciale dei Vigili del fuoco, per consentire ai volontari ed ai Vigili del fuoco di effettuare manovre ed esercitazioni di protezione civile, al fine di migliorarne la formazione, l'intesa e la reciproca conoscenza. Il bene, oggetto di esercitazione, verrà immesso temporaneamente nella disponibilità del civico Assessorato di Protezione Civile e del Comando dei Vigili del fuoco per un periodo massimo di dieci giorni, decorrenti dalla data in cui i suddetti assessorato e Comando dei Vigili del fuoco sono**

stati informati dai soggetti attuatori della prossima esecuzione dell'intervento di demolizione.

#### **ART. 16      INTERVENTI NON ULTIMATI**

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

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

**ART. 17        PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Gli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, devono essere inseriti nell'ambiente circostante nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - a) i materiali previsti sia strutturali che di finitura devono essere reperiti di norma tra quelli di tipo locale o di uso corrente;
  - b) il reimpiego degli elementi preesistenti, ove possibile, è preferibile alla loro sostituzione;
  - c) l'impiego di elementi decorativi negli edifici esistenti è consentito nel rispetto dei materiali, delle forme e dell'uso tradizionale;
  - d) nel caso di interventi successivi deve essere assicurato l'adeguamento ai materiali usati in precedenza;
  - e) le fronti degli edifici prospettanti su vie e spazi pubblici, o comunque in rapporto visivo con questi, devono soddisfare le esigenze di decoro urbano, in termini di armonie di linee, volumi, materiali e colori;
  - f) le aree libere attorno agli edifici devono essere sistemate con cura.

**ART. 18        MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI**

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

## TITOLO IV

### NORME E MODALITA' OPERATIVE RELATIVE A INTERVENTI SPECIFICI

#### ART. 19        DISPOSIZIONI GENERALI

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

#### ART. 20        COPERTURE A FALDE

1. Le coperture a falde devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:
  - a) con una inclinazione non maggiore di 30 gradi sul piano orizzontale;
  - b) imposta realizzata non oltre i 35 cm sul piano del pavimento dell'ultimo solaio orizzontale;
  - c) ogni falda di copertura deve essere realizzata con unica pendenza;
  - d) non sono consentite emergenze, ad eccezione di volumi tecnici dell'ascensore, camini, muretti d'attico, canne di ventilazione, antenne, lucernari, velux, berceaux, parafulmini; tutti questi elementi ed altri analoghi sono ammessi purché giustificati da criteri funzionali e realizzati con soluzione architettonica congruente;
  - e) i materiali impiegati dovranno essere omogenei per la copertura di uno stesso edificio, ed in particolare potranno essere utilizzati:
    - i) tegole in laterizio tipo marsigliese;
    - ii) ardesia;
    - iii) coppi in laterizio;
    - iv) altro materiale previa verifica di congruenza con il contesto;
  - f) il manto di copertura dei tetti degli edifici ubicati nel settore urbano compreso tra gli assi di Via Paleocapa, Corso Italia, corso Mazzini e Via Gramsci deve essere, di norma realizzato in abbadini di ardesia allettati con malta di calce e con canali di gronda e pluviali esterni in rame. La prescrizione è tassativa per gli edifici vincolati a norma di Legge. Per gli altri edifici compresi nel medesimo perimetro urbano è consentito l'uso di materiali alternativi all'ardesia purché questi presentino il medesimo risultato estetico e cromatico dell'ardesia;
  - g) nelle zone ove predomina un tipo di materiale per la copertura dei tetti deve essere impiegato il tipo di materiale prevalente;
  - h) è vietato l'uso di ondulux e lamiera ondulata;
  - i) i canali di gronda ed i pluviali esterni devono essere realizzati di norma in lamiera zincata o rame e, comunque, in materiale analogo a quello degli edifici circostanti;
  - j) nelle falde dei tetti possono praticarsi tagli per ricavare terrazzi e abbaini, nel rispetto delle caratteristiche strutturali ed estetiche del contorno;
  - k) gli abbaini, nei limiti stabiliti dal presente comma, non vanno conteggiati agli effetti volumetrici e non devono comunque emergere dalle falde del tetto oltre mt 1,20, con linee di colmo che non devono superare le linee di colmo del tetto;

detti abbaini devono avere larghezza lorda non superiore a mt. 1,50 e possono essere realizzati in ragione di uno ogni 40 mq. di unità immobiliare; nel caso di superficie dell'unità immobiliare inferiore a mq. 40 è comunque possibile realizzare un abbaino;

- l) l'inserimento degli abbaini deve rispettare la simmetria e la partizione delle bucaure dell'edificio ;
- m) i tagli sulla copertura dovranno garantire una continuità della falda per almeno mt. 1,20 di profondità, a partire dal filo dei muri esterni e dalle linee di displuvio;
- n) i parapetti dei terrazzini non devono emergere dalla linea di falda;
- o) i cornicioni esistenti devono essere conservati mantenendo o ripristinando la sagoma originaria;
- p) i pannelli solari possono essere installati purché risultino possibilmente complanari alla falda del tetto su cui insistono.

## **ART. 21 COPERTURE A TERRAZZO<sup>1</sup>**

1. Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con le coperture circostanti.
2. Al di sopra del piano del terrazzo non è consentita alcuna costruzione ad eccezione delle seguenti:
  - a) parapetti, balaustre, ringhiere di altezza non superiore a mt. 1,10 sul piano del terrazzo, delle stesse caratteristiche delle esistenti o comunque con materiale e disegno conforme;
  - b) camini e sfiatatoi dei servizi igienici;
  - c) parafulmini, antenne e simili;
  - d) lucernari;
  - e) volumi per i serbatoi dell'acqua potabile, di accesso al terrazzo, locale macchine ascensori, scale di accesso ed eventuali altre sovrastrutture destinate a servizi speciali e progettati nel rispetto del contesto;
  - f) strutture tipo stenditoi o di arredo quali fioriere, sedili, gazebo metallici, pergolati in legno, tende, sempre che non costituiscano elementi di totale chiusura e siano realizzati nel rispetto del contesto.
3. Gli elementi di cui al comma precedente devono essere realizzati con particolare cura nel disegno e nei materiali impiegati, in ogni caso il relativo titolo abilitativo sarà rilasciato sulla base di disegni accurati e di specifiche sui materiali stessi.
4. I cornicioni esistenti devono essere conservati mantenendo o ripristinando la sagoma originaria.
5. Le gronde esterne devono essere di materiale analogo alle circostanti.
6. Agli effetti delle prescrizioni di cui al precedente 2° comma, sono fatti salvi le opere, gli apparati e i dispositivi di cui ai successivi articoli 54.1 e 54.2.

## **ART. 22 CANNE FUMARIE**

1. Le canne fumarie non debbono interessare prospetti su strada pubblica e devono essere realizzate in armonia con le facciate utilizzando materiale di qualità certificata in conformità al tipo di impianto.

<sup>1</sup> variante adottata con DCC n. 59 del 18.12.2007 e successiva DCC n. 43 del 09.09.2008 di adozione delle prescrizioni di cui al Decreto del Direttore Generale della Regione Liguria n. 115 del 21.05.2008.

2. Le canne fumarie devono terminare ove possibile in comignoli raggruppati e studiati nella soluzione estetica e architettonica.

### **ART. 23 ANTENNE RADIOTELEVISIVE E SIMILARI**

1. Per gli edifici di nuova costruzione devono essere installate antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari centralizzate.
2. E' vietato installare antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari 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.

### **ART. 24 BALCONI**

1. E' consentita la realizzazione di balconi sugli edifici esistenti purché:
  - a) non siano realizzati ad una altezza inferiore a mt. 4,50 dal piano di spiccato della facciata interessata e non abbiano una sporgenza superiore a mt.1,50;
  - b) sia presentato un progetto che rappresenti l'intera facciata con evidenziato l'intervento, a dimostrare la sua compatibilità con il prospetto e con la circostante architettura;
  - c) siano eseguiti con lo stesso disegno e con gli stessi materiali usati per i balconi esistenti sulla facciata.

### **ART. 25 FACCIATE**

1. Gli interventi relativi alle **facciate esistenti** dovranno conformarsi a quanto segue:
  - a) sono vietate latrine, condotti di scarico sporgenti dal muro di perimetro direttamente prospettanti su strada pubblica.
  - b) le linee elettriche, cassette di derivazione e tubazioni in genere dovranno essere, ove possibile, incassati;
  - c) sono consentite condotte esterne di camino ( solo se già esistenti oppure sulle facciate non direttamente prospicienti sulla pubblica via e non in contrasto con i caratteri architettonici della facciata), ed i pluviali o gronde per la raccolta delle acque meteoriche dai tetti, che dovranno essere di materiale omogeneo con quello predominante nella zona a sezione circolare;
  - d) ogni variazione rispetto alla facciata originaria dovrà essere valutata sotto l'aspetto estetico dagli uffici comunali.
  - e) Per le **facciate intonacate** valgono in particolare i seguenti criteri:
    - i) dovranno essere tinteggiate con colori uniformi e intonati con gli edifici circostanti;
    - ii) le tinteggiature dovranno cercare di recuperare eventuali disegni già esistenti sulle facciate e sull'intradosso dei portici e delle logge ed essere in armonia con la tessitura, decorazioni e particolari architettonici della muratura preesistente;
    - iii) gli intonaci devono essere ripristinati con tecniche tradizionali;

- iv) sono in generale vietati intonaci, rivestimenti e materiali in contrasto con gli originari;
  - v) al piano terra, in corrispondenza del radicamento dell'edificio, se questo ne è sprovvisto, è consentita la posa in opera di lastre di pietra di altezza non superiore al metro;
  - vi) è consentita la decorazione ex novo della facciata, secondo la tradizione ligure (disegni di cornici, marcapiani, riquadrature, modanature) previo parere della Commissione Edilizia Integrata espresso su progetto di dettaglio.
- f) Per le facciate in pietra a vista gli interventi di manutenzione, ripristini e rifacimenti dovranno essere eseguiti in sintonia con l'esistente.
2. Gli interventi relativi alle **facciate nuove** devono armonizzarsi con il patrimonio edilizio esistente; è consentito, previa approvazione comunale, l'uso di intonaco e successivo colore (compresi eventuali elementi decorativi), marmo, pietra od altro materiale di rivestimento, nonché l'uso di materiali di costruzione di natura tale da non richiedere rivestimenti.
  3. La colorazione delle facciate, sia nuove che esistenti, deve essere proposta dal proprietario sulla base di campionature. Gli uffici comunali hanno la facoltà di approvarla chiedendo, se ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia Integrata.
  4. I campioni approvati devono essere mantenuti in opera sino all'ultimazione delle tinteggiature.
  5. **In caso di inosservanza delle disposizioni impartite dal Comune, il Sindaco può ordinare l'applicazione di nuove tinte, nonché eseguire i lavori d'ufficio, a spese degli interessati, in caso di inadempienza.**
  6. **L'esecuzione di decorazioni o pitture figurative su muri di qualsiasi natura deve ottenere l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia Integrata.**

## **ART. 26      SERRAMENTI ESTERNI**

1. Tutti i serramenti dovranno essere dello stesso tipo, forma, dimensioni, finitura e colore sulla facciata di uno stesso edificio ed intonati con gli edifici circostanti.
2. Le finestre e gli infissi di oscuramento dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:
  - a) avere telaio in legno, alluminio o acciaio smaltati, PVC o altro materiale conforme all'edificio ed al contesto ove si inserisce;
  - b) **per le zone del centro storico medievale è vietato l'utilizzo di serramenti in alluminio anche se verniciato;**
  - c) per le altre zone l'utilizzo di serramenti in alluminio anodizzato, non verniciato dovrà essere comprovato da esigenze di inserimento architettonico;
  - d) nelle zone del centro storico cittadino è consentito il tipo persiana ovvero, solo laddove il progetto originario lo preveda, gli avvolgibili; nelle zone rurali sono consentite sia le persiane, sia le imposte cieche;
  - e) sono consentiti grate, inferriate metalliche, poggiole, ringhiere con disegni e materiali uniformi nella stessa facciata ed in armonia con il contesto, sulla base di disegni di dettaglio.
3. I portoni vanno realizzati come di seguito specificato:
  - a) i portoni esistenti con lavorazione artigianale devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie;
  - b) **sono vietati nelle zone del centro storico medievale i portoni in alluminio anche se verniciato o in materiale plastico; inoltre in dette zone i portoncini di nuova installazione dovranno essere dello stesso tipo e disegno degli originari e approvati dagli uffici comunali su opportuno disegno di dettaglio;**
  - c) le inquadrature delle porte in pietra o altro materiale devono essere restaurate o ripristinate.
4. **Le aperture degli accessi carrabili devono essere chiuse da serramenti opportunamente**

**inseriti nel contesto;**

5. I serramenti a chiusura delle aperture poste al piano terra dei fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:
  - a) non sporgere dal filo del perimetro dell'edificio;
  - b) coordinarsi con quelli delle aperture limitrofe;
  - c) se ricadenti in zona storica devono essere approvati dalla Commissione Edilizia Integrata su progetto di dettaglio opportunamente integrato da documentazione fotografica e specifiche sul materiale e colore.
6. **La chiusura di sicurezza per le zone del centro storico medievale è consentita solo se del tipo a griglie metalliche a maglia aperta ovvero a cancello su disegno e tipo di approvazione comunale fermo restando che le ante del cancello, una volta aperte, devono essere contenute nello spessore del muro perimetrale e non aprirsi all'esterno.**
7. **Per le zone del centro storico medievale non sono ammesse griglie a soffietto a scorrimento orizzontale.**

#### **ART. 27      AGGETTI E SPORGENZE**

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 mt. 4,50 se aggettanti su spazio pubblico.
3. La sporgenza degli aggetti di cui al precedente comma 2 non può essere superiore a mt. 1,50 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 mt. 3,5, se di transito pedonale, e di mt. 4,5, se di transito veicolare.
5. E' vietata sulle strade pubbliche la posa a sporgere al di fuori del filo della facciata di apparecchiature di condizionamento e simili. In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split devono essere posti all'interno del serramento.

#### **ART. 28      SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI E SOGLIE**

1. La realizzazione di nuove scale e rampe esterne dovrà avvenire nel rispetto dei materiali circostanti, preferendo in ogni caso materiali lapidei.
2. I parapetti di scale esterne e rampe dovranno essere realizzati in muratura piena o con ringhiere di opportuna forma, materiale e colore nel rispetto delle condizioni architettoniche.
3. Sono in ogni caso vietati nelle zone storiche della città parapetti in cemento armato traforati o comunque con elementi e colori non conformi ai caratteri architettonici del contorno.

#### **ART. 29      TETTOIE**

1. Le tettoie pertinenziali a copertura di ballatoi e passaggi in genere sono consentite di norma su prospetti non affacciatisi su strade o piazze pubbliche.
2. Dette tettoie, se poste a protezione di accessi (in corrispondenza di porte di ingresso)

dovranno:

- a) essere collocate ad una altezza minima di mt. 2,30;
  - b) avere una sporgenza non superiore a m. 1,00;
  - c) larghezza uguale alla bucatina sottostante aumentata per un massimo di cm. 30 per lato;
  - d) essere realizzate con materiali adeguati al contesto.
3. Nel caso di tettoie pertinenziali a copertura di ballatoi e passaggi esse non dovranno sporgere dalla proiezione planimetrica di tali ballatoi o passaggi oltre cm. 20, fermo restando che dovrà essere studiata una soluzione progettuale in armonia con il contesto sia per forma, che per materiale che dovrà essere diverso dall'ondulux e dalla lamiera grecata.
  4. Le tettoie pertinenziali e non pertinenziali non possono superare la superficie coperta di 100mq. e comunque non possono coprire più del 50% dell'area disponibile.
  5. Per le tettoie è comunque vietato l'uso di elementi in contrasto con l'ambiente architettonico in cui si inseriscono, preferendo soluzioni che garantiscano la massima trasparenza ed il minore impatto in relazione all'edificio in cui vengono collocate.

### **ART. 30 PORTICATI**

1. I porticati di norma devono avere superficie coperta minore del 20% di quella del fabbricato di cui sono pertinenza e comunque non devono sviluppare una superficie maggiore di mq.50.
2. Detti porticati debbono conformarsi al linguaggio architettonico dell'edificio di cui fanno parte e vanno realizzati con materiali compatibili con il contesto.

### **ART. 31 BARACCHE DI CANTIERE**

1. Sono vietate le costruzioni precarie, ad eccezione di quelle necessarie nell'ambito dei cantieri edili e per il periodo di validità del titolo che abilita le opere alle quali sono preordinati i cantieri medesimi.

### **ART. 32 VERANDE**

1. L'installazione di una veranda ottenuta dalla chiusura parziale o totale di un poggolo o di una loggia esistenti, appartenenti ad un'unità immobiliare, al solo fine della protezione dagli agenti atmosferici e/o del miglioramento delle condizioni igieniche dei relativi locali, sempre che non vengano demoliti i muri perimetrali allo scopo di incrementare la superficie utile dell'unità immobiliare, è classificabile quale pertinenza ai sensi della lettera a) del comma 2 dell'art. 7 del decreto legge 23/01/1982 n. 9, convertito in legge 25/03/1982 n. 94;
2. Solo nel caso dell'installazione di verande, per il fine sopra indicato, su poggoli o logge esistenti compresi in fabbricati ultimati anteriormente alla data del 05/09/1977, non è richiesta l'applicazione degli indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale.
3. Fermo restando quanto disposto al primo e secondo comma del presente articolo, l'autorizzazione all'installazione di verande può essere rilasciata qualora esista almeno una delle seguenti condizioni:
  - a) nel caso di poggoli o logge che diano accesso a servizi igienici pensili o comunque installati fuori dai muri perimetrali dell'edificio, ad esclusione di

- quelli posizionati su prospetti affacciatisi su spazi pubblici;
- b) nel caso di poggiosi su facciate secondarie non direttamente prospettanti su spazi pubblici che risultano interposti, sovrastanti o sottostanti a balconi o poggiosi già dotati di veranda, al fine di pervenire alla formale ricomposizione della facciata stessa;
  - c) **anche in casi diversi da quelli sopra indicati sub a) e b) con esclusione in ogni caso di quei poggiosi o logge che prospettano direttamente su spazi pubblici o collocati sulle facciate principali dei relativi edifici.**
4. Le verande per essere autorizzabili devono inoltre rispondere ai seguenti requisiti tecnici:
- a) devono essere realizzate con struttura portante in profilati metallici, il cui tipo, disegno, partizione e colore dovrà essere adeguato al contesto;
  - b) gli elementi di chiusura della veranda devono essere di materiale trasparente per le parti apribili di separazione con l'esterno, mentre per quelle fisse possono anche essere di materiale traslucido non colorato con esclusione di quelli con sezione ondulata; devono essere preferite soluzioni in cui i montanti e le traverse siano limitate sia come numero che come ingombro, al fine di garantire la massima superficie vetrata;
  - c) devono essere dotate di finestre apribili verso l'interno o del tipo ad ante scorrevoli lateralmente, purché internamente al perimetro della veranda e di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria nella veranda e nei vani dell'unità immobiliare da cui la stessa veranda è accessibile;
  - d) nel caso in cui la veranda venga realizzata in un poggiolo o loggia di un'unità immobiliare posta al piano terreno o rialzato dell'edificio in cui è compresa, ferme restando le condizioni di cui al comma 3 del presente articolo, può essere dotata di una porta-finestra di accesso dall'esterno, solo se detta porta-finestra serve per collegare l'unità immobiliare con il giardino di propria pertinenza o con quello condominiale;
  - e) nel locale veranda non è consentita la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini ed in generale apparecchi a fiamma libera;
  - f) il locale veranda non può essere destinato all'installazione di servizi igienici;
  - g) le dimensioni, il tipo di passo e partizione, i materiali adottati per la struttura della veranda dovranno essere conformi alle verande già esistenti sull'edificio o su quelli vicini.
5. L'autorizzazione all'installazione delle verande lascia salva e impregiudicata la responsabilità del richiedente in ordine alla sicurezza complessiva ed alla statica del manufatto.
6. E' vietata l'installazione di verande negli edifici sottoposti a vincolo ex lege 1089/39 e successive modifiche e integrazioni.

### **ART. 33      CHIOSCHI E DEHORS**

1. Ai fini del presente regolamento, si intende per:
- a) "**chiosco**" una struttura realizzata con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita;
  - b) "**dehors**" uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti (**dehors aperto**); detto spazio pubblico può essere attrezzato con una struttura avente le caratteristiche di cui alla precedente lettera a) (**dehors chiuso**);
2. I **chioschi e i dehors chiusi**, se e in quanto realizzabili a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, nonché i dehors aperti, possono essere attrezzati esclusivamente

in uno dei modi seguenti:

- a) con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e sulla quale potranno, nel caso di dehors, essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera c) del presente comma; la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante", tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
- b) con struttura di tipo leggero, ancorata come 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) nel caso di dehors aperti anche con parapetti o fioriere posti, in modo continuo o discontinuo, lungo il suo perimetro o al suo interno nonché con ombrelloni esclusivamente all'interno.

3. Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:

- a) struttura portante: dovrà essere realizzata in legno o in profili metallici verniciati, con sezione ridotta al minimo necessario; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; la struttura portante dovrà essere ancorata al suolo, e/o alle pareti degli edifici, con ganci ed attacchi amovibili e/o con tiranti di acciaio o altro materiale resistente; nelle zone storiche del centro cittadino 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 dehors dovrà essere realizzato mediante pannelli in materiale trasparente (plexiglas, lastre di policarbonato trasparente o vetro infrangibile) ovvero mediante fioriere; l'uso di materiali alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno;
- c) copertura : sarà realizzata in tessuto impermeabilizzato o tela plastificata di colore naturale o altro colore da campionarsi, pannelli in lastre di plexiglas, policarbonato trasparente, vetro infrangibile o pannelli opachi; l'uso di materiali o colori alternativi dovrà essere giustificato da particolari motivi compositivi con riguardo a tipologie esistenti all'intorno; dovrà comunque essere regimentata la regolare raccolta delle acque piovane, nonché la loro canalizzazione e deflusso;
- d) nelle vie porticate è vietato realizzare dehors chiusi da tamponamenti e copertura; è consentito realizzare paratie frangivento in materiale trasparente, tralicci metallici o lignei verniciati per rampicanti collocati tra i fornicelli dei portici parallelamente alla via con una altezza non superiore a cm 210.

4. Il titolo abilitativo necessario per realizzare le strutture di cui al presente articolo verrà rilasciato tenuto conto dei seguenti criteri direttivi ed elementi di valutazione per effetto dei quali il chiosco o il dehors:

- a) deve essere realizzato entro le aree pubbliche delle quali si è autorizzata l'occupazione e, per il caso di dehors, entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posto, salvo condizioni particolari da valutarsi in sede di Commissione Edilizia e previo assenso dei terzi interessati;
- b) deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;
- c) non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione;
- d) non deve comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
- e) deve essere progettato da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che

del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi similari contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta di concessione o autorizzazione.

5. L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di dehors è tuttavia condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico, ai sensi del vigente Regolamento di Polizia Urbana.
6. Le eventuali sequenze stagionali di rimozione e ripristino della struttura di cui ai precedenti commi, una volta che il relativo progetto sia stato favorevolmente esaminato, richiedono, purché non intervengano modifiche della struttura o del contesto d'ambito, il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico.
7. Qualora la concessione o l'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico per la realizzazione di chioschi e/o dehors venisse annullata o revocata ricorrendone i presupposti di legge, verrà meno anche l'efficacia del corrispondente titolo abilitativo edilizio.

#### **ART. 34      BACHECHE**

1. Ai fini del presente Regolamento si intende per bacheca una struttura fissata a parete con telaio ligneo o metallico ed eventuale chiusura in vetro, all'interno della quale collocare cartelli o esporre oggetti anche a fini pubblicitari.  
Le bacheche sono ammesse purché abbiano:
  - a) dimensioni analoghe a quelle esistenti al contorno, e di norma non superiori a cm. 100 x 140;
  - b) telaio in legno o in metallo verniciato o brunito;
  - c) vetro frontale del tipo antisfondamento.
2. Nel caso di bacheche da collocarsi nelle zone del centro storico ed ottocentesco valgono inoltre le seguenti ulteriori disposizioni:
  - a) le bacheche dovranno avere di norma dimensioni massime di cm. 60x80;
  - b) nelle vie porticate è consentita la collocazione delle bacheche solo sul lato interno dei pilastri, così da lasciare liberi i tre lati visibili dalla strada, e sui muri opposti ai pilastri.
3. Oltre alle norme del presente Regolamento, sono da rispettare le prescrizioni in materia previste dal "Regolamento di Polizia Urbana" e dal "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni".

#### **ART. 35      TARGHE E INSEGNE COMMERCIALI**

1. Le targhe e le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.
2. Le insegne e le scritte commerciali in genere devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini.
3. Le **targhe**, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento ed armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano; se si tratta di targhe luminose, devono avere le apparecchiature elettriche isolate e non visibili dall'esterno. Nel centro storico dovranno essere di materiale pregiato (ottone, bronzo, ferro battuto, plexiglass, rame, legno,

mosaico, ceramica, pietra, marmo, ardesia) con esclusione di targhe in plastica o luminose.

4. Le **insegne** e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni:
  - a) se luminose non devono emettere luce abbagliante, né intermittente, ad eccezione di pubblici servizi e farmacie;
  - b) non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati;
  - c) devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici e armonizzarsi con le altre insegne;
  - d) devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;
  - e) non devono essere di dimensioni eccessive.
5. Nel centro medievale ed in quello ottocentesco le insegne dovranno essere realizzate con materiali pregiati (quali rame, ferro battuto, ceramica, legno, mosaico, marmo, pietra, ardesia) nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto.
6. Le insegne nel suddetto centro storico, oltre a quanto già definito ai commi precedenti, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:
  - a) collocazione nell'ambito del piano terreno;
  - b) le insegne non debbono fuoriuscire dimensionalmente dal vano di apertura;
  - c) nelle zone porticate le insegne debbono essere contenute nel riquadro del vano di apertura; è vietata la collocazione "a cavaliere" sull'arcata lato strada;
  - d) le insegne a cavaliere poste all'interno delle campate dovranno essere:
    - i) a filo di neon di sezione minima, con esclusione di pannelli opachi a scatola retroilluminati;
    - ii) collocate perpendicolarmente all'asse stradale, con esclusione quindi dell'arco in fregio alla strada;
    - iii) installate in modo da non occupare l'intero settore circolare descritto dall'arco;
    - iv) realizzate in posizione corrispondente alla catena dell'arco;
  - e) le insegne a filo di neon in aderenza alla muratura sono consentite se orizzontali e di larghezza uguale o inferiore al vano della porta;
  - f) le insegne a filo di neon a bandiera sono consentite se a sviluppo verticale e di altezza non superiore a mt. 2, con aggetto non superiore a cm. 40, sempre nel rispetto della viabilità;
  - g) le insegne a lettere singole scatolate in aderenza al muro o a bandiera sono consentite nel rispetto delle partiture architettoniche della facciata purché abbiano dimensioni ridotte;
  - h) non sono consentite le insegne a cassonetto a bandiera;
  - i) le insegne a cassonetto in aderenza sono consentite entro il vano dell'apertura o vetrina, con divieto di posa in opera in aderenza al muro.
7. All'esterno del centro storico, oltre a quelle consentite entro il centro storico, è possibile installare insegne a lettere singole scatolate sia a bandiera che al vivo della muratura, con dimensioni complessive massime di mt. 3 per cm. 50. Sono inoltre consentite le insegne a cassonetto a bandiera di dimensioni massime di 1 mt. di altezza per cm. 40 di aggetto, **nonché quelle a cassonetto in aderenza alla muratura di dimensioni massime di mt. 3 per mt. 1.**

## **ART. 36      TENDE SOLARI - PERGOLATI - GAZEBO**

1. Le tende solari collocate al piano terra su strade o piazze pubbliche sono disciplinate come segue:
  - a) all'esterno degli esercizi commerciali è consentita l'apposizione di tende, purché siano aggettanti su spazi solo pedonali (marciapiedi o piazze) e non sporgenti per oltre mt. 2,50 dalla linea basamentale degli edifici, siano contenute entro il

vano delle porte, delle finestre o delle vetrine e siano in armonia con l'ambiente e con l'architettura degli edifici;

- b) in caso di pubblici esercizi (bar, ristoranti, e simili) le tende possono sporgere fino a mt. 5,00 ed essere estese a più porte e vetrine;
- c) le sporgenze di cui alle lettere a) e b) devono essere comunque arretrate di cm. 30 dal ciglio del marciapiede verso l'interno;
- d) il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento non possono essere posti ad altezze inferiori a mt. 2,30 dal piano del marciapiede ;
- e) le tende dovranno essere in tela o materiale similare, retrattili o ripiegabili, installate unicamente allo scopo di proteggere lo spazio sottostante dagli agenti atmosferici;
- f) l'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

2. Le tende solari relative a poggioli, terrazzi e giardini privati sono disciplinate come segue:

- a) le tende sono consentite purché in tela, di forma, colore e dimensioni analoghe su tutto il prospetto dell'edificio ed in armonia con quelle installate sugli edifici circostanti;
- b) le tende non dovranno sporgere dal filo del terrazzo, dei poggioli o del perimetro del giardino;
- c) le tende dovranno essere montate su strutture leggere e di limitate estensioni;

3. I pergolati ed i gazebo sono consentiti alle seguenti condizioni:

- a) realizzazione in legno e/o metallo verniciato;
- b) dimensionamento e conformazione compatibili con gli edifici al contorno; l'altezza non può comunque superare i mt. 2,70;
- c) non sono consentiti tamponamenti verticali o orizzontali;
- d) l'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

## **ART. 37 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 in zona agricola sono consentite panchine a bauletto:

- a) addossate ad edifici o muri esistenti;
  - b) realizzate in muratura o intonacate come l'edificio cui sono addossate;
  - c) costituite da lastra in pietra o da altro materiale (legno, mattoni, ecc.).
6. Le fioriere collocate su spazi pubblici dovranno:
- a) inserirsi positivamente nell'ambiente circostante;
  - b) essere realizzate in materiale pregiato, quale pietra, legno, ferro, muratura od in alternativa materiale prefabbricato; è vietato il materiale plastico 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 mt. 1,2.

## **ART. 38 RINGHIERE E RECINZIONI**

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

### **ART. 39      RACCOMANDAZIONI PER INTERVENTI IN SPAZI E SU EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO**

1. Gli interventi riguardanti spazi ed edifici di particolare pregio devono essere di norma realizzati in conformità alle seguenti raccomandazioni:
  - a) gli abbaini, di tipo tradizionale, e i terrazzini a tasca devono avere larghezza non superiore a quella delle finestre sottostanti, con le quali devono mantenere l'allineamento;
  - b) le manutenzioni delle facciate degli edifici vincolati devono essere precedute da stratigrafie ed analisi chimico fisiche sui materiali per la corretta riproposizione delle finiture storiche;
  - c) deve essere evitato l'uso di materiali non tradizionali (da preferire ardesia o marmo piuttosto che granito o travertino per davanzali, soglie, stipiti ecc., cotto piuttosto che ceramica per pavimenti, travi in legno o acciaio piuttosto che in c.a., coperture di abbaini allettati con malta di calce piuttosto che con ganci, ecc.);
  - d) non devono essere stonacate e lasciate a vista scarnite le murature in elevazione e le volte;
  - e) deve essere evitata la posa in opera di tende solari in aggetto laddove la dimensione dello spazio pubblico frontistante l'edificio sia ridotto, come nel caso dei vicoli medievali;
  - f) non si possono installare fari per l'illuminazione delle vetrine;
  - g) nel caso di rifacimento di pavimentazioni esterne vanno sempre impiegati materiali originari.

### **ART. 40      VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO**

1. Le norme del presente articolo sono previste al fine di salvaguardare e migliorare la qualità del territorio urbano, tenuto conto delle precipue funzioni igieniche, ambientali, paesaggistiche ed estetiche che il verde pubblico e quello privato rivestono.
2. Esse si applicano all'interno del **perimetro urbano, così come definito all'art.133 del presente Regolamento** ; per quanto riguarda il territorio comunale extraurbano si fa riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, alla legge regionale 16/04/1984 n. 22, al Regolamento di Polizia Forestale ed alle norme generali della legislazione nazionale e regionale in materia.
3. Sono oggetto delle presenti norme:
  - a) gli alberi appartenenti alla specie di cui all'elenco riportato al comma 19 con un diametro di fusto, misurato a mt.1,50 dal suolo, superiore a cm.20 ; ovvero, nel caso in cui più tronchi si dipartono dallo stesso ceppo, quando almeno uno di essi presenta un diametro minimo di cm.15, sempre misurato a mt.1,50 dal suolo ;
  - b) gli alberi appartenenti alle seguenti specie : leccio, tasso, corbezzolo, pino domestico, arancio amaro, quando il diametro del tronco è pari o superiore a cm.10, e le palme di qualsiasi specie quando l'altezza dello stipite è superiore a m.1,00 ;
  - c) gli alberi che, pur non avendo raggiunto le misure di cui ai punti precedenti, sono stati messi a dimora in sostituzione di alberi abbattuti, secondo quanto previsto al successivo comma 10.
4. Restano espressamente non disciplinate dalle norme del presente articolo le piante da frutto a scopi produttivi, nonché le piante, le colture e le attività forestali disciplinate specificatamente da leggi regionali o poste sotto diretto controllo del Corpo Forestale dello Stato e del competente Assessorato Provinciale.
5. Per quanto riguarda piante considerate infestanti, quali ad esempio la Robinia

pseudoacacia, l'Ailanthus altissima e la Amorpha fruticosa, è consigliato l'abbattimento e la loro sostituzione con essenze comprese nell'elenco di cui all'elenco riportato al comma 19.

6. E' vietato, senza specifica autorizzazione, abbattere o danneggiare la chioma, il tronco e le radici degli alberi di cui al precedente comma 3, punti a), b), c).
7. Tra gli interventi vietati non sono comprese le normali cure manutentorie e conservative, purché eseguite a regola d'arte, in periodo di riposo vegetativo, con attrezzi adeguati.
8. Sono considerati danneggiamenti dell'apparato radicale degli alberi i seguenti interventi:
  - a) effettuazione di scavi a distanza dal tronco inferiore a quella tollerabile per l'integrità dell'albero in ragione della specie e dell'età ;
  - b) pavimentazione con materiali impermeabili a meno di cm.50 dal tronco ;
  - c) deposito o versamento nel terreno, nella zona interessata dalle radici, di sostanze tossiche ai vegetali ;
  - d) asporto di terriccio dalla zona interessata dalle radici, se non finalizzata alla sua sostituzione con altro più idoneo allo sviluppo della pianta.
9. Sono fatti salvi gli interventi oggetto di dichiarazione di pubblica utilità ovvero urgenti e necessari per la salvaguardia della pubblica incolumità, al fine di evitare pericoli imminenti o danni a persone o cose.
- 10. In questa sede dovrà essere indicato se e in quali termini si potrà procedere alla piantumazione di nuove essenze.**
11. Le sistemazioni a verde nell'ambito di progetti edilizi che prevedano la realizzazione di nuove aree a verde o la ristrutturazione di aree verdi esistenti, devono essere oggetto di specifica progettazione da sottoporre, se del caso, all'esame della Commissione Edilizia Integrata.
12. Il progetto della sistemazione a verde, in scala 1 : 200, dovrà essere accompagnato da relazione tecnica redatta a cura di professionista iscritto al Collegio dei Periti Agrari o all'Ordine dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali, che illustri dettagliatamente :
  - a) la sistemazione definitiva dell'area di progetto ;
  - b) le modalità di esecuzione dei lavori e, in linea di massima, le necessità per il mantenimento dell'area ;
  - c) l'elenco dettagliato e la consistenza numerica delle specie impiegate, tenendo conto della loro compatibilità ambientale ;
  - d) la conformità al presente Regolamento ed, in particolare, al presente articolo.
13. Qualora la sistemazione a verde sia accompagnata da un intervento edilizio, essa sarà autorizzata con il titolo abilitativo necessario per realizzare lo stesso intervento edilizio.
14. Nella progettazione dovranno essere tenute in debita considerazione la profondità del suolo e lo spazio a disposizione per l'apparato radicale, il microclima stazionario e l'esposizione.
15. Il terreno impiegato per nuove realizzazioni dovrà essere di buona qualità ed esente da macerie o detriti di qualsiasi genere.
16. Le distanze delle piante dai fabbricati e tra loro dovranno tenere conto dello sviluppo che assumeranno da adulte, in modo tale da non creare situazioni di danno e da garantire negli anni una crescita equilibrata; relativamente alle distanze dai confini si rinvia alla disciplina del Codice Civile (artt.892-899) e del Codice della Strada.
17. Si avrà cura di evitare il danneggiamento alla vegetazione a causa di fonti luminose, di sorgenti di calore e di emissioni di fumi o sostanze gassose concentrate.
18. La scelta della specie da impiegare dovrà essere eseguita di norma tra quelle comprese nell'elenco di cui al comma 19, a meno che non si intendano ricreare ambienti esotici di pregio estetico o di valore scientifico. Si eviterà pertanto, di norma, l'introduzione di specie esotiche o inadatte al clima, nonché di piante invadenti o infestanti.
19. Ai fini del presente articolo si riporta un elenco delle specie vegetali consigliate per il territorio comunale savonese:

•Acacia dealbata	mimosa
•Alnus glutinosa	ontano
•Arbutus unedo	corbezzolo

•Azalea spp.	
•Berberis spp.	
•Brabea armata	
•Buxus sempervirens	bosso
•Camelia spp.	
•Castanea sativa	castagna
• Celtis australis	bagolaro
• Ceratonia siliqua	carrubo
• Cercis siliquastrum	albero di Giuda
• Chamaerops humilis	palma nana
• Cistus spp.	
• Citrus spp. e altri generi	agrumi
• Cornus mas	corniolo
• Corylus avellana	nocciolo
• Cotoneaster spp.	
• Crataegus levigata	biancospino
• Crataegus inonogyna	biancospino
• Crataegus x carrierei	cratego
• Cupressus sempervirens	cipresso
• Cycas revoluta	
• Cytisus spp.	ginestrino
• Diospyros kaki	caco
• Eleagnus spp.	
• Eleagnus x ebbingei	eleagno
• Eriobotrya japonica	nespolo
• Euonymus europea	cappello di prete/ evonimo
• Fagus sylvatica	faggio comune
• Ficus carica	fico
• Fraxinus excelsior	frassino
• Fraxinus ornus	orniello
• Gardenia spp.	
• Genista spp.	ginestra
• Hibiscus spp.	ibisco
• Ilex aquifolium	agrifoglio
• Ilex spp.	agrifogli
• Jubea chilensis	
• Junglans regia	noce
• Juniperus communis	ginepro
• Juniperus spp.	ginepri
• Laburnum anagyroides	maggiociondolo
• Laurus nobilis	alloro
• Ligustrum vulgaris	ligustro
• Myrtus spp.	mirto
• Nerium oleander	oleandro
• Olea europea	olivo
• Ostrya carpinifolia	carpino nero
• Poenix canariensis	palma da datteri delle Canarie
• Phoenix dactilifera	palma da datteri
• Pinus hai epensis	pino d' Aleppo
• Pinus pinaster	pino marittimo
• Pinus pinea	pino domestico / pino da pinoli
• Pistacia lentiscus	pistacchio
• Pittosporum tobira	pittosforo
• Platanus acerifolia	platano

• Plumbago spp.	
• Populus alba	pioppo bianco
• Prunus avium	ciliegio
• Prunus mahaleb	
• Punica granatum	melograno
• Pyracanta spp.	
• Quercus coccifera	quercia spinosa
• Quercus ilex	leccio
• Quercus pubescens	roverella
• Quercus suber	quercia da sughero
• Rosa spp.	
• Rosmarinus officinalis	rosmarino
• Salix caprea	salice
• Sorbus aria	sorbo montano
• Spartium junceum	ginestra
• Tamarix gallica	tamerice
• Taxus baccata	tasso
• Teucrium fruticans	
• Tilia cordata	tiglio
• Trachicarpus fortunei	
• Viburnum lantana	lentaggine
• Viburnum opulus	
• Viburnum tinus	viburno
• Washingtonia filifera	
• Washingtonia robusta	
• Yucca spp.	

#### **ART. 41 OASI FELINE**

1. Le oasi feline, previste dagli articoli 2 della Legge 14 /08/1991 n. 281 nonché 13 e 14 della Legge Regionale 24/03/1994 n.16, sono di norma collocate nelle aree verdi cittadine ed individuate in accordo tra l'Amministrazione comunale e le associazioni animaliste incaricate della loro cura.

2. In tali aree potranno essere autorizzati adeguati ripari conformi a progetti presentati dalle associazioni animaliste ed approvati dalla Commissione Edilizia.

**TITOLO V**  
**NORME EDILIZIE DI INTERESSE IGIENICO, TECNOLOGICO ED ECOLOGICO**  
**-AMBIENTALE**

**ART. 42 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. **Le norme di cui al presente Titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazioni d'uso di vani non già abitabili o agibili.**
  - a) **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<sup>2</sup>.**
  - b) **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 sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari della Unità Sanitaria Locale competente per territorio.**

**ART. 43 SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO**

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

---

<sup>2</sup> *A tal fine potrà farsi riferimento alle indicazioni contenute nel "Quaderno 6" del Segretario Generale del Comitato per l'Edilizia Residenziale*

#### **ART. 44 REQUISITI GENERALI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. Sono locali di abitazione, ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, i locali posti in edifici, sia individuali, sia collettivi, in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività di persone, quali: soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto.
2. Sono locali accessori, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme, i locali in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata a ben precise operazioni, quali: servizi igienici, bagni, scale, corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini e depositi in genere, archivi e simili.
3. Agli effetti del presente Regolamento vengono assimilati ai locali di abitazione gli ambienti utilizzati per: uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici e simili.
4. I locali degli edifici devono possedere, di norma, i seguenti requisiti di qualità :
  - a) isolamento dalla umidità esterna;
  - b) protezione dalla condensa dei vapori;
  - c) ventilazione e purezza dell'aria;
  - d) requisiti termici;
  - e) requisiti illuminotecnici;
  - f) requisiti acustici;
  - g) fruibilità;
  - h) sicurezza;
  - i) durabilità e manutenzione;
  - j) requisiti energetici ed ecologici;
  - k) approvvigionamento idrico.
5. Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformati gli edifici e norme particolari alle quali devono essere conformate le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.
6. Le norme anzidette sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia, mentre per quanto si riferisce ad interventi minori su edifici esistenti o su parti di essi si rinvia al capitolo relativo ai requisiti particolari dei locali di abitazioni.
7. Sono fatte, comunque, salve le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, con particolare e specifico riferimento alle disposizioni del decreto legislativo n° 626 del 19/09/1994 e successive modificazioni per quanto riguarda i locali ed i fabbricati destinati ad attività produttive, commerciali e simili.

#### **ART. 45 ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' ESTERNA**

1. Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue (calcestruzzo cementizio, catrame, asfalto, ecc.) poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.
2. Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto col terreno devono:
  - a) avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di cm 30 ed efficacemente aerato e ventilato;
  - b) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
  - c) avere una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.
3. Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico.
4. Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottolame o analogo materiale, per

- locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili; in tal caso esso dovrà avere uno spessore non inferiore a cm 45.
5. La quota di imposta di ogni locale (indipendentemente dalla specifica destinazione d'uso e classificazione) deve essere, rispetto al piano stradale o al piano della sistemazione esterna, non inferiore a cm 30 (e comunque, nel caso di un piano di riferimento esterno che non sia orizzontale, le media delle quote non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a cm 15).
  6. Le intercapedini devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:
    - a) larghezza sul fondo non inferiore a cm 60 e non superiore a cm 120;
    - b) ove contengano tubazioni, larghezza non inferiore a cm. 70;
    - c) calpestio a quota inferiore di almeno cm 60 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespaio;
    - d) pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.
  7. L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.
  8. I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria ed intrinsecamente asciutti.
  9. Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana preferibilmente con una zoccolatura di altezza non inferiore a cm 50, di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.
  10. Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore all'1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.
  11. I tetti a falda devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.
  12. Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scolarura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

#### **ART. 46      PROTEZIONE DALLA CONDENSA DEI VAPORI**

1. Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.
2. Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:
  - a) ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
  - b) favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
  - c) favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
  - d) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione;
  - e) impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

#### **ART. 47      REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.
2. L'aerazione dei locali può essere naturale diretta oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.
3. Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, ad un sistema meccanico di aerazione, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.
4. Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegni, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura e simili, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale.
5. I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.
6. E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.
7. I sistemi di aerazione devono essere progettati e realizzati in modo da impedire che fumi, vapori, esalazioni rifluiscono nel locale di emissione o vengano immessi in altri locali.

#### **ART. 48      REQUISITI TERMICI**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature delle superfici interne delle parti opache adeguate alla destinazione d'uso e compatibili con il benessere termico delle persone.
2. Ai fini suddetti dovranno verificarsi le seguenti condizioni:
  - a) i muri perimetrali devono garantire un buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
  - b) al di sotto delle coperture, sia a falde inclinate che a terrazzo piano, deve essere realizzata una camera d'aria di altezza opportuna, opportunamente ventilata; è consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuno materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

#### **ART. 49      REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

1. Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegni, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.
2. Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.
3. Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato isolamento termico.

4. Le parti finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.
5. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.
6. Il Comune, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale, può consentire che fruiscano di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:
  - a) i locali destinati ad uffici;
  - b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
  - c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
  - d) i locali non destinati alla permanenza di persone.

#### **ART. 50 REQUISITI ACUSTICI**

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

#### **ART. 51 REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

1. I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.
2. La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.
3. Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.
4. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani fuori terra, fatta eccezione per

quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala del tipo chiuso; laddove se ne rilevi l'esigenza, per altezza dell'edificio o per quantità e qualità dell'utenza, gli edifici di nuova costruzione devono essere muniti di ascensori dimensionati in modo opportuno, fermo restando quanto disposto dalla normativa in materia e da quella relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. Gli impianti, i sistemi e le apparecchiature permanenti non devono immettere negli edifici serviti o nelle loro parti, in condizioni normali, esalazioni, fumi, vibrazioni.
6. I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posizionati in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini della collocazione dell'arredamento.
7. Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.
8. Gli edifici devono essere predisposti per la dotazione dei servizi tecnologici necessari.

## **ART. 52 REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.
2. Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.
3. L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.
4. Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori; le facciate, continue e semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.
5. I materiali di costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli edifici circostanti.
6. I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.
7. I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.
8. Le ringhiere ed i parapetti di balconi, poggiali, terrazzi, finestre, portefinestre, scale devono avere altezza non inferiore a mt 1,10 e, qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm 10. I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.
9. I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.
10. L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte, così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.
11. Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli (in condizioni meteorologiche normali) e sporti insidiosi; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.
12. Gli spazi destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.
13. Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

## **ART. 53 REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E MANUTENZIONE**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.
2. Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o similari, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.
3. I locali abitabili devono poter essere puliti con facilità, in particolare:
  - a) i pavimenti devono essere di materiale non assorbente, impermeabili e possedere idonei requisiti tecnici, di durezza, 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. 54.1 NORME RELATIVE ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI E AL RISPARMIO ENERGETICO<sup>3</sup>**

### ***Comma 54.1.1 - Finalità perseguite dalle norme***

1. Le presenti norme sono volte a ridurre i consumi di combustibile degli edifici con l'impiego di soluzioni attive e passive, nonché a promuovere l'uso di energie rinnovabili, anche in vista della riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub> e di altre sostanze inquinanti.

### ***Comma 54.1.2 - Valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili***

1. Negli edifici privati, pubblici o d'uso pubblico è prescritta la soddisfazione del fabbisogno energetico per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda sanitaria, favorendo nella misura massima possibile il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, compatibilmente agli impedimenti di natura tecnica ed economica, da dimostrare da parte del progettista nella relazione tecnica da allegare, ai sensi dell'art. 26 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, alla richiesta di permesso di costruire o alla denuncia di inizio dell'attività.
2. La presente norma si applica a:
  - a) nuovi edifici anche ottenuti tramite ristrutturazione edilizia che comporti demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente;
  - b) edifici esistenti oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia riferiti all'intero fabbricato o corpo scala;
  - c) edifici esistenti in caso di rifacimento dell'impianto di riscaldamento o di ampliamento superiore al 20% della superficie agibile.
3. In ogni caso:
  - a) negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, oggetto di ristrutturazione integrale degli elementi costituenti l'involucro o di demolizione e ricostruzione, deve essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica in modo da garantire una produzione energetica di potenza nominale non inferiore a 0,2 kW per ciascuna unità abitativa;
  - b) negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti, in occasione di nuova installazione di impianti termici o di ristrutturazione di impianti esistenti che

<sup>3</sup> variante adottata con DCC n. 59 del 18.12.2007 e successiva DCC n. 43 del 09.09.2008 di adozione delle prescrizioni di cui al Decreto del Direttore Generale della Regione Liguria n. 115 del 21.05.2008.

riguardino gli interi edifici, l'impianto di produzione di energia deve essere progettato e realizzato in modo da coprire almeno il 50% (20% nelle zone territoriali omogenee di tipo A ex DM 2 aprile 1968 n. 1444) del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili.

4. A meno di documentati impedimenti di natura funzionale (morfologia del terreno, forma del lotto di edificazione, ecc.) o di natura urbanistica (prevalente orientamento del tessuto esistente, allineamenti obbligati, ecc.) gli edifici di nuova costruzione dovranno essere posizionati con l'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con una tolleranza di 45° e con distanze fra edifici contigui tali da garantire nelle peggiori condizioni stagionali (21 dicembre) il minimo ombreggiamento possibile sulle facciate. Gli ambienti nei quali si svolge la maggior parte della vita abitativa dovranno essere disposti a sud-est, sud e sud-ovest. Gli spazi che hanno meno bisogno di riscaldamento e di illuminazione (box, ripostigli, lavanderie e corridoi) saranno disposti lungo il lato nord e serviranno da cuscinetto fra il fronte più freddo e gli spazi più utilizzati. Le facciate rivolte a sud ed a ovest devono essere schermate da frangi sole, da alberi di alto fusto caducifoglie o quant'altro necessario allo scopo di limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva.

Nelle nuove costruzioni e in quelle esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia è prescritto l'utilizzo di vetri doppi, con cavità contenente gas a bassa conduttività aventi una trasmittanza media (riferita all'intero sistema telaio + vetro) non superiore a 2,3 W/mqK. Per quanto riguarda i cassonetti, questi dovranno soddisfare i requisiti di legge ed essere a tenuta.

E' inoltre obbligatorio intervenire nell'involucro edilizio (in conformità con il Dlgs 192/05, con il Dlgs 311/06 e con la L.R. 22/07) in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica  $U=W/m^2K$ :

pareti esterne	0,35
coperture (piane e a falde) su locali abitati	0,30
basamenti su terreno, cantine, vespai	0,50
basamenti su pilotis	0,35
pareti e solette verso ambienti interni non riscaldati	0,35

5. Sia nelle nuove costruzioni che nell'esistente è consentito realizzare serre e/o sistemi per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare sia per il riscaldamento che per il rinfrescamento di ambienti (quali muro di Trombe, torri del vento, ecc.) e la ventilazione controllata.

Le serre possono essere applicate sulle facciate o sulle coperture, comunque integrate nell'organismo edilizio, sia esistente che di nuova costruzione, purché rispettino tutte le seguenti condizioni:

- siano progettate in modo da integrarsi nell'organismo edilizio, armonizzandosi alle partiture architettoniche;
- venga dimostrata, attraverso i necessari calcoli energetici, la loro funzione di riduzione dei consumi di combustibile fossile per riscaldamento invernale, attraverso lo sfruttamento passivo e/o attivo dell'energia solare e/o la funzione di spazio intermedio; i calcoli dovranno valutare il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare I, calcolato secondo la normativa UNI, su tutta la stagione di riscaldamento; il guadagno, inteso come differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra  $Q_0$  e quella dispersa in presenza della serra, Q, dovrà essere superiore

al 25% secondo la proporzione di seguito indicata:  $(Q_o - Q)/Q_o > 25\%$

- c) siano realizzate con serramenti di buona resistenza all'invecchiamento e al degrado estetico e funzionale, con gli elementi trasparenti realizzati in vetro temperato di spessore non inferiore a 5 mm e comunque tale da assicurare un'adeguata resistenza meccanica della struttura;
  - d) siano separate dall'ambiente retrostante da una parete dotata di serramenti chiudibili posti ad un'altezza minima dal pavimento di 1,80 m che impedisca la trasformazione della serra in un unico vano con il suddetto ambiente, ma che consenta di confinare la serra dall'ambiente per tutto il tempo durante il quale l'apporto di calore venga meno (orario serale o notturno o particolari condizioni di ridotto soleggiamento); il serramento di cui sopra dovrà, tenuto conto delle trasmittanze delle pareti costituenti la serra, assicurare una trasmittanza globale adeguata al disposto legislativo;
  - e) abbiano una profondità netta non superiore a 1,00 m e siano dotate esclusivamente di un accesso, per i soli fini di manutenzione, dall'esterno o da uno spazio comune (ad esempio condominiale);
  - f) siano anteposte a locali provvisti comunque di un'apertura verso l'esterno, allo scopo di garantire una corretta ventilazione;
  - g) siano dotate di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili esterni per evitare il surriscaldamento estivo;
  - h) siano chiuse con pannelli completamente trasparenti, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto.
6. Per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, negli edifici di nuova costruzione e in quelli esistenti oggetto di ristrutturazione edilizia riguardante l'intero fabbricato o l'intero corpo scala, per i quali la richiesta di rilascio di permesso di costruire o la denuncia di inizio dell'attività sia avanzata dopo il 1° gennaio 2009, fatta salva l'applicazione di norme di legge più restrittive con effetti dispiegati prima della data indicata, è prescritta, da una parte, l'applicazione dei valori limite dell'indice di prestazione energetica di cui alle tabelle 1.3 e 2.3 dell'allegato C del Dlgs 311/2006 e, dall'altra, l'adozione di tutte o di una parte delle tecnologie di seguito elencate, purché a) sia garantita una produzione di energetica di potenza nominale non inferiore a 0,4 kW per ciascuna unità abitativa; b) sia assicurata la copertura del 75% (20% nelle zone territoriali omogenee di tipo A ex DM 2 aprile 1968 n. 1444) del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua sanitaria con l'utilizzo di fonti rinnovabili:

*Edifici adibiti a residenza con carattere continuativo e assimilabili:*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di micro-cogenerazione alimentati a gas anche abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quelli di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
- pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria;
- sistemi di solar cooling;
- pannelli fotovoltaici;
- batterie di microturbine eoliche o rotor eolici a spirale orizzontale;

*Edifici adibiti ad uffici o assimilabili, supermercati o assimilabili, cinema, teatri e sale riunioni*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pompe di calore per climatizzazione estiva-invernale, ove possibile azionate mediante motore a combustione interna a gas;
- impianti di cogenerazione abbinati con macchine frigorifere ad assorbimento;
- impianti di condizionamento a gas (ad assorbimento) purché i consumi di energia primaria siano inferiori a quella di una macchina equivalente a compressione di vapori saturi alimentata elettricamente;
  - pannelli solari piani per la produzione di acqua sanitaria;
  - pannelli fotovoltaici;
  - batterie di microturbine eoliche o rotor eolici a spirale orizzontale;

*Edifici adibiti ad ospedali, cliniche o case di cura*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- impianti di cogenerazione di energia elettrica e termica per strutture ospedaliere, ove possibile con abbinamento con macchine frigorifere ad assorbimento;
- pannelli solari piani per la produzione di acqua sanitaria;
- pannelli fotovoltaici;
- batterie di microturbine eoliche o rotor eolici a spirale orizzontale;

*Edifici ed impianti adibiti ad attività sportive*

- pompe di calore, ove possibile azionate da motore alimentato a gas, destinate a piscine coperte riscaldate per deumidificazione aria-ambiente e per riscaldamento aria-ambiente, acqua-vasche e acqua-docce;
- pannelli solari piani per il riscaldamento dell'acqua delle vasche delle piscine e per la produzione di acqua calda sanitaria;
- pannelli fotovoltaici;
  - batterie di microturbine eoliche o rotor eolici a spirale orizzontale;

*Edifici adibiti ad attività scolastiche a tutti i livelli e assimilabili*

- sistemi di captazione solare per il riscaldamento di ambienti;
- pannelli solari piani per la produzione di acqua sanitaria;
- pannelli fotovoltaici;
- batterie di microturbine eoliche o rotor eolici a spirale orizzontale;

7. Nei nuovi edifici residenziali o assimilabili ovvero in caso di sostituzione dell'impianto di riscaldamento è prescritta, a far data dall'entrata in vigore delle presenti norme, l'impiego di caldaie a condensazione, fermo restando che oltre le 4 unità abitative è prescritta la centralizzazione dell'impianto di riscaldamento/raffrescamento ed è vietata la trasformazione in impianti singoli se esistente quello centralizzato.

**Comma 54.1.3 - Contabilizzazione dei consumi di energia**

1. È prescritta la contabilizzazione individuale del calore utilizzato per riscaldamento invernale, così da garantire che la spesa energetica dell'immobile venga ripartita in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La presente norma si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione non utilizzando sistemi autonomi e agli edifici esistenti in occasione del rifacimento della rete di distribuzione del calore.

**Comma 54.1.4 - Adozione di regolazioni termostatiche sugli elementi di diffusione del**

## *calore*

1. È prescritta installazione di sistemi di regolazione locali (valvole termostatiche, termostati collegati a sistemi locali o centrali di attuazione, etc.) che, agendo sui singoli elementi di diffusione del calore, garantiscano il mantenimento della temperatura dei singoli ambienti riscaldati entro i livelli prestabiliti, anche in presenza di apporti gratuiti (persone, irraggiamento solare, apparecchiature che generano energia termica in quantità percettibile, ecc.).
2. La presente norma si applica a tutti gli edifici di nuova costruzione dotati di impianti di riscaldamento e agli edifici esistenti nei seguenti casi:
  - a) interventi di manutenzione straordinaria all'impianto di riscaldamento;
  - b) rifacimento della rete di distribuzione del calore.

### ***Comma 54.1.5 – Conteggi volumetrici***

1. L'adozione negli edifici esistenti e in quelli di nuova costruzione di serre del tutto conformi alla caratteristiche di cui al precedente comma 54.1.2 e di sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare comporta la formazione di ingombri edilizi irrilevanti agli effetti urbanistici, i quali pertanto non vengono computati in sede di applicazione dei parametri volumetrici e superficiali di zona.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 cm, non sono considerati nei computi per la determinazione dei volumi e nei rapporti di copertura, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.
3. Negli edifici esistenti è consentito un lieve innalzamento delle coperture esclusivamente finalizzato alla coibentazione per il risparmio energetico.
4. Nei nuovi edifici le coperture e i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali sia per quelli sovrastrutturali superiori a 30 cm non sono considerati nei computi per la determinazione dell'altezza dell'edificio per la sola parte eccedente e fino ad un massimo di ulteriori 30 cm per gli elementi di copertura e di 20 cm per quelli orizzontali intermedi.
5. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

### ***Comma 54.1.6 – Qualificazione tecnico giuridica degli interventi sull'esistente***

1. La riqualificazione energetica degli edifici è assimilata agli interventi di manutenzione ai sensi dell'art. 3 del DPR 380/2001. In particolare gli interventi di sostituzione delle finestre comprensive di infissi sono assimilati alla manutenzione ordinaria, mentre gli interventi riguardanti strutture opache verticali e orizzontali, ivi compresi i "cappotti" e le pareti ventilate, gli impianti eolici fino a 5 kW, la sostituzione di impianti di climatizzazione con impianti dotati di caldaie a condensazione e contestuale messa a punto del sistema di distribuzione sono assimilati alla manutenzione straordinaria.
2. L'installazione di pannelli solari termici e fotovoltaici è soggetta ai disposti della legge regionale 6 giugno 2008 n. 16.

**ART. 54.2 NORME RELATIVE ALL'ABBATTIMENTO DEL TASSO DI INQUINAMENTO E AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI IDRICI<sup>4</sup>**

***Comma 54.2.1 – Abbattimento del tasso di inquinamento***

1. Le norme del presente articolo si applicano all'interno del perimetro del centro edificato e sono finalizzate a favorire l'ossidazione degli inquinanti presenti in atmosfera e il loro smaltimento per effetto delle acque meteoriche.
2. In occasione delle nuove costruzioni, delle ristrutturazioni edilizie di interi corpi scala e delle manutenzioni straordinarie comportanti il rifacimento di intere facciate è prescritto per almeno il 50% dello sviluppo superficiale delle pareti che delimitano il volume edilizio l'utilizzo di paramenti esterni (cemento strutturale faccia a vista, intonaco, vernici, ceramica e vetro) trattati con diossido di titanio, ossido di zinco, diossido di stagno o, comunque, con sostanze fotocatalitiche.
3. Negli spazi scoperti privati e pubblici utilizzati per il transito pedonale, di nuova formazione od oggetto di integrale sostituzione della pavimentazione, devono essere impiegati per almeno il 50% della superficie complessiva masselli autobloccanti trattati con diossido di titanio, ossido di zinco, diossido di stagno o, comunque, con sostanze fotocatalitiche.

***Comma 54.2.2 - Contabilizzazione dei consumi di acqua potabile***

1. Negli edifici residenziali di nuova costruzione e in quelli esistenti nei quali si provveda al rifacimento della rete di distribuzione dell'acqua potabile è prescritta la contabilizzazione individuale del consumo di acqua potabile, così da garantire che i costi per l'approvvigionamento di acqua potabile sostenuti dall'immobile vengano ripartiti in base ai consumi reali effettuati da ogni singolo proprietario o locatario.
2. La contabilizzazione dei consumi di acqua potabile va eseguita tramite contatori volumetrici omologati CE (art. 25, D.Lgs. 11/5/99 n° 152).
3. I rubinetti di ogni apparecchio sanitario dovranno essere provvisti di regolatore di portata che limiti a non più di 9 l/minuto.

***Comma 54.2.3 - Dispositivi per la regolamentazione del flusso delle cassette di scarico***

1. I servizi igienici negli edifici di nuova costruzione vanno dotati di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei gabinetti.
2. Per gli edifici esistenti detti dispositivi vanno adottati nel caso di rifacimento dei servizi igienici.
3. I dispositivi in parola devono essere tali da consentire, con comando manuale, in alternativa:
  - a) la regolazione continua, in fase di scarico, del volume di acqua rilasciata;
  - b) la regolazione, prima dello scarico, di due diversi volumi di acqua: 3 – 4 litri e 6 – 9 litri.

***Comma 54.2.4 - Utilizzo delle acque meteoriche***

<sup>4</sup> variante adottata con DCC n. 59 del 18.12.2007 e successiva DCC n. 43 del 09.09.2008 di adozione delle prescrizioni di cui al Decreto del Direttore Generale della Regione Liguria n. 115 del 21.05.2008.

1. Tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali la richiesta di rilascio di permesso di costruire sia avanzata dopo il 1° giugno 2008, con una superficie destinata a verde e/o a cortile superiore a  $100 \text{ m}^2$ , devono dotarsi di cisterne per la raccolta delle acque meteoriche dimensionate in modo da assicurare una capienza d'acqua pari a:
  - a)  $0,010 \text{ m}^3$  per ogni metro quadrato di superficie lorda pertinenziale di estensione inferiore a  $2.000 \text{ m}^2$ ;
  - b)  $20 \text{ m}^3$  per estensioni di superficie lorda pertinenziale pari o superiore a  $2.000 \text{ m}^2$  e fino a  $4.000 \text{ m}^2$ ;
  - c)  $0,005 \text{ m}^3$  per ogni metro quadrato di superficie lorda pertinenziale di estensione superiore a  $4.000 \text{ m}^2$ , con un massimo di  $40 \text{ m}^3$  di capienza a prescindere dalla superficie pertinenziale.
2. Dette cisterne devono essere totalmente interrato, non possono superare singolarmente il volume di  $10 \text{ m}^3$  (sicché per fabbisogni di capienza superiori ai sensi del precedente punto 1 il volume necessario va ottenuto con un numero adeguato di cisterne), devono essere dotate di impianto di prima pioggia, di dispositivo di filtraggio per l'acqua in entrata, di sfioratore sifonato collegato alla fognatura per gli scarichi su strada e di adeguato sistema di pompaggio per fornire l'acqua alla pressione necessaria agli usi elencati al comma successivo; dovrà inoltre essere installato un sistema di bypass di sicurezza in caso di piogge eccezionali.
3. Le acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, devono essere utilizzate per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia degli spazi scoperti pertinentenziali, l'alimentazione delle lavatrici (a ciò predisposte), gli usi tecnologici (per esempio a sistemi di climatizzazione passiva/attiva), l'alimentazione delle cassette di scarico.
4. Le coperture degli edifici debbono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso gli spazi scoperti privati, di canali di gronda impermeabili, atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.
5. L'impianto idrico così formato non può essere collegato alla normale rete idrica e le sue bocchette devono essere dotate di dicitura "acqua non potabile".

#### ***Comma 54.2.5 – Materiali da costruzione***

1. In tutti gli interventi in qualsiasi misura disciplinati dal presente Regolamento devono essere impiegati materiali sani e non suscettibili di indurre effetti dannosi per le persone e per l'ambiente.
2. I progettisti, i costruttori e gli installatori sono obbligati, ai sensi del D.M. 2 aprile 1998, entrato in vigore il 5 maggio 2000, a impiegare esclusivamente materiali e prodotti certificati, i cui requisiti di risparmio energetico garantiscano la qualità dei componenti edilizi e degli impianti utilizzati. Ciò dovrà essere descritto nella relazione tecnica e negli elaborati che accompagnano le pratiche edilizie per il rilascio dei prescritti provvedimenti.
3. Ai sensi dell'art. 4 del D.M. 27/7/2005, i progettisti dovranno redigere una relazione tecnica in cui si dovrà dimostrare la rispondenza delle scelte progettuali anche in termini di materiali e componenti rispetto alle esigenze di contenimento dei consumi energetici e di miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, così come prescritto nel decreto di cui si tratta, a cui si

- rimanda.
4. Per la scelta dei materiali da costruzione sono consigliati i criteri propri della bioarchitettura. In particolare per ogni materiale devono essere certi il ciclo di produzione (dall'estrazione della materia prima allo smaltimento), l'impatto sull'uomo e sull'ambiente.
  5. L'uso di materiali biologici è obbligatorio per gli edifici pubblici destinati ad asili e scuole e per gli interventi che intendano avvalersi degli incentivi, mentre è consigliato/auspicabile per gli altri edifici, anche pubblici.

#### ***Comma 54.2.6 – Nuovi insediamenti ed agevolazioni procedurali***

1. L'intervento di nuovo insediamento comprende il complesso di tutte le opere necessarie alla formazione di nuove aree urbane secondo la destinazione prevista dal PUC.  
In tali interventi, compatibilmente con le soluzioni tecniche possibili, dovrà essere attentamente studiata la viabilità carrabile e pedociclabile ed è obbligatoria la presentazione di un progetto complessivo di sistemazione delle aree scoperte esteso all'intero ambito.

#### **ART. 55 APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

1. Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dalla Autorità Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione.
2. E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere rilasciata concessione di edificare senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro capite giornaliero.
3. Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inabitabilità.
4. I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

#### **ART. 56 REQUISITI DELLE CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, GRONDE E PLUVIALI**

1. Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.
2. Internamente le canne fumarie devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.
3. Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.
4. Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI - CIG.
5. Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.
6. Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo,

- di aspiratore meccanico.
7. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda metallici o di materiale comunque idoneo, resistente al deterioramento da parte degli agenti atmosferici, e di tubi pluviali in numero e diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.
  8. I tubi pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali; nell'ultimo tratto (almeno per mt 2,5) i pluviali devono essere di metallo resistente od, in alternativa, incassati nella muratura. Sono consentiti i tubi pluviali interamente all'interno dei muri perimetrali solo in caso di particolari esigenze architettoniche, previo utilizzo di materiali adeguati.

#### **ART. 57 REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI**

1. I muri perimetrali degli edifici devono **avere di norma spessore non inferiore a cm. 35 comprensivi dell'intonaco e della camera d'aria (muratura cosiddetta a cassa vuota)**, in modo da garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente, qualunque sia la tecnica ed i materiali costruttivi impiegati.
2. In corrispondenza dell'intercapedine i muri perimetrali degli edifici devono essere dimensionati in modo da resistere all'eventuale spinta delle terre.
3. I muri divisorii tra le scale, ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti; nel caso siano realizzati in muratura di mattoni, devono essere di spessore minimo di cm 15 (a muratura finita).

#### **ART. 58 REQUISITI PARTICOLARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

1. Nel presente articolo sono definiti i requisiti specifici dei locali di abitazione, precisando che negli interventi sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l'intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. La **superficie utile abitabile** degli alloggi non può essere inferiore a:
  - a) mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti;
  - b) mq. 10 per ciascuno dei successivi.
3. **L'alloggio monostanza** deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a:
  - a) mq. 28 se per una persona;
  - b) mq. 38 se per due persone.
4. Ogni alloggio deve essere dotato di una **stanza di soggiorno** di almeno mq. 14.
5. La **superficie utile abitabile dei locali di abitazione** non deve essere inferiore a:
  - a) mq. 14,00 per la stanza di soggiorno;
  - b) mq. 9,00 per la stanza da letto, se prevista per una sola persona;
  - c) mq. 14,00 per la stanza da letto, se prevista per due persone;
  - d) mq. 9,00 per la cucina;
  - e) mq. 4,50 per il cucinino;
  - f) mq. 1,50 per il posto di cottura;
  - g) mq. 3,50 per la stanza da bagno, con larghezza minima di mt. 1,40; se

l'alloggio è dotato di più servizi igienici il requisito di superficie minima di mq. 3,50 può essere rispettato da uno solo di detti locali;

6. Le superfici di cui al presente articolo vanno calcolate al netto delle superfici comprese negli sguinci e delle proiezioni orizzontali dei vani porta.
7. L'**altezza interna** netta dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, non può essere inferiore a :
  - a) nel caso di residenze, uffici e studi professionali:
    - i) metri 2,70, riducibili a 2,40 metri per corridoi, disimpegni e locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati;
  - b) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione commerciale:
    - i) metri 3,00, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio, disimpegni, locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri;
8. Locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in particolari condizioni ambientali quali ridotte costruzioni o chioschi prospettanti su piazze e spazi pubblici, servizi su aree a verde attrezzato e simili, possono presentare, previo parere della Azienda Sanitaria competente, altezza non inferiore a mt. 2,70, a condizione che idonei impianti assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione.
9. I locali adibiti a **cucine, cucinini e posti di cottura**, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti:
  - a) essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura dell'edificio (in ogni caso sopra la linea di colmo del tetto); analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
  - b) la cucina di un alloggio deve avere:
    - i) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
  - c) il locale cucinino di un alloggio deve avere:
    - i) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,50 metri;
    - ii) la superficie finestrata apribile non inferiore a mq. 0,75;
    - iii) un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a mt. 2,10, che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento;
  - d) il posto cottura di un alloggio deve avere:
    - i) lato minimo non inferiore a 0,90 metri;
    - ii) adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
    - iii) apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.
10. I locali adibiti a **servizi igienici**, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti

ai commi precedenti :

- a) essere dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia;
- b) avere i pavimenti e le pareti fino all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento levigati, impermeabili, facili da lavare e disinfettare ;
- c) avere una finestra apribile all'esterno dell'edificio con una superficie minima di mq. 0,75;
- d) nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che la dotazione di sanitari di cui al punto a) e le dimensioni di cui al precedente comma 5, lettera g) siano rispettate per almeno uno di essi; gli altri locali igienici dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - i) superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,50 ;
  - ii) larghezza minima di mt. 1,20;
  - iii) superficie minima della finestra apribile all'esterno dell'edificio di mq. 0,50;
- e) nel caso in cui il locale igienico non possa fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta, occorre che il locale stesso sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a sei volte la cubatura del locale stesso;
- f) gli impianti igienici del locale devono essere collegati all'acquedotto in modo da garantire funzionamento continuo e gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- g) i locali per servizi igienici non devono avere accesso dall'esterno dell'edificio; devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno; è fatta eccezione per il caso di servizi igienici a servizio esclusivo di un singolo locale (che non dovrà comunque essere la cucina, il cucinino o il posto cottura) solo quando si tratti di alloggio con non più di due locali di abitazione o quando si tratti di servizio connesso ad una stanza da letto (in quest'ultimo caso l'alloggio deve essere fornito di un altro servizio igienico);
- h) è vietata l'installazione nei locali per servizi igienici di apparecchi a fiamma libera;
- i) i locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti, salvo differenti norme di legge riferite alle specifiche attività :
  - i) superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,50;
  - ii) larghezza minima di mt. 1,20;
  - iii) pareti lavabili fino all'altezza di almeno mt. 1,80 dal pavimento ed impermeabili;
  - iv) pavimento impermeabile e levigato;
  - v) superficie finestrata non inferiore a mq. 0,50, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, con le condizioni specificate ai commi precedenti;
  - vi) avere locale antibagno con lavabo, con superficie non inferiore a mq. 1,50.

11. Per quanto non previsto dai commi precedenti e riguardo alle norme di carattere propriamente igienico si fa riferimento a quanto previsto dalla normativa vigente e dal Regolamento di Igiene.

## **ART. 59      SOPPALCHI**

Compatibilmente con quanto prescritto dallo Strumento Urbanistico Generale è possibile realizzare soppalchi, non computabili ai fini della determinazione della superficie utile dell'immobile, alle condizioni di seguito specificate:

- a) nei locali adibiti a residenza ed a uffici, nonché in quelli adibiti a cantine o magazzini dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:
  - i) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore al 50% della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - ii) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 4,80, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso;
  - iii) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,40, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo.
  - iv) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza;
- b) nei locali a destinazione artigianale o commerciale dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche:
  - i) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
  - ii) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 5,20, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso;
  - iii) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,70, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo;
  - iv) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza.

## **ART. 60      CONTROSOFFITTI**

1. In tutti i locali, a qualunque uso siano destinati, possono essere realizzati controsoffitti, purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dalla normativa vigente, dal presente Regolamento e da quello di Igiene.
2. Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni qualora i controsoffitti siano di tipo "aperto", tali da permettere un idoneo passaggio d'aria.

## **ART. 61      VANI SCALA**

1. Sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l'intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. I vani scala delle case di abitazione devono essere aerati direttamente dall'esterno.
3. Quando sono illuminati esclusivamente dall'alto, le scale devono avere:
  - a) aperture apribili contrapposte nei fianchi del lucernario;
  - b) apertura apribile al fondo delle scale in comunicazione con l'esterno.
4. I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di mt 1,20 ed i

gradini devono avere pedata non minore di cm. 27 ed alzata non maggiore di cm. 18; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm. 28 e la larghezza minima non inferiore a cm. 15.

5. Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall'esterno a locali abitabili.
6. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.
7. Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.

## **ART. 62      ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI, E PASSAGGI DI USO COMUNE**

1. Sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l'intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell'Azienda Sanitaria Locale.
2. Gli atrii d'ingresso, i corridoi e i passaggi di uso comune in genere degli edifici destinati ad abitazioni devono essere di norma illuminati ed aerati direttamente dall'esterno.
3. Nei fabbricati ad uso diverso dall'abitazione possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale.
4. La larghezza dei corridoi e passaggi di uso comune non deve essere inferiore a mt. 1,50; è fatta eccezione per i corridoi d'accesso alle cantine che possono avere una larghezza minima di mt. 1,20.
5. I corridoi all'interno delle abitazioni devono avere larghezza non inferiore a mt. 1,20.

## **ART. 63      CORTILI CHIUSI E APERTI**

1. Agli effetti delle seguenti norme si intende per cortile uno spazio libero delimitato per almeno due terzi del suo perimetro da costruzioni; detto perimetro è misurato seguendo le pareti che circoscrivono lo spazio stesso.
2. Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione sono consentiti cortili chiusi con le seguenti caratteristiche:
  - a) il rapporto tra la superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quinto, e comunque la superficie di detto cortile non deve essere mai inferiore a mq. 30;
  - b) la media tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza media delle pareti stesse; in nessun punto la distanza tra i lati contrapposti dei cortili deve essere minore di mt. 5,00;
  - c) l'altezza dei muri è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso;
  - d) la superficie dei cortili chiusi, come sopra stabilita, deve essere netta di ogni sporgenza sopra di essa;
  - e) la gronda non deve sporgere più di cm. 40 dal filo facciata; sono inoltre consentiti i poggianti, purché non aggettino oltre mt 1,20.
  - f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.
3. La copertura in basso dei cortili chiusi non è ammessa.
4. I cortili aperti in tutta la loro altezza sulle fronti prospettanti spazi aperti, compreso

strade e piazze, non possono mai avere una profondità maggiore della metà della larghezza.

5. Il suolo dei cortili interni deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane.
6. I cortili devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia.
7. Non è possibile edificare volumi all'interno dei cortili.

#### **ART. 64 CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE**

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

#### **ART. 65 CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI**

1. Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali in genere adibiti a magazzini, depositi e simili devono essere protetti, se interrati, dall'umidità nei modi prescritti dal presente Regolamento e dal Regolamento di Igiene, avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a mt. 2,20, pavimentazione adeguata (è consentito anche il battuto di cemento).
2. Le scale ed i corridoi di accesso alle cantine, ai magazzini ed ai depositi devono essere provvisti di illuminazione artificiale.
3. La superficie netta interna delle singole cantine non deve essere inferiore a mq. 3,00.

#### **ART. 66 SERBATOI GPL**

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



## TITOLO VI NORME MORFOLOGICHE E PRESTAZIONALI

### ART. 67      SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO

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

### ART. 68      SPAZI PER PARCHEGGIO

1. Gli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato, dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola vettura, nonché facilità e sicurezza d'accesso.
2. Gli spazi per parcheggi dovranno essere sistemati con opportuna pavimentazione, adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche, delimitazione, ove possibile, con barriere vegetali e/o alberate o con recinzioni appropriate e adeguata illuminazione salvo diversa disposizione del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada.
3. Nelle iniziative di nuova edificazione, ivi compresi gli ampliamenti volumetrici o superficiali che diano luogo alla formazione di una o più unità immobiliari autonome, devono essere destinati congrui spazi per il parcheggio degli autoveicoli, intendendosi detti spazi comprensivi sia delle necessarie aree di sosta che di quelle di accesso e manovra **sempre che non sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei di assolvere a tale obbligo nel caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente.**
4. La quantità di tali parcheggi pertinenziali è stabilita dalle vigenti leggi in materia e dagli strumenti urbanistici.
5. I parcheggi pertinenziali devono essere vincolati permanentemente a tale destinazione mediante atti notarili, debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari, prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.
6. I singoli posti auto adibiti a parcheggi pertinenziali devono avere, di norma, dimensioni non inferiori a mt 2,50 x 5,00, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a mt. 2,20 x 5,50 se disposti in fila; ai fini del dimensionamento delle aree di parcheggio si considera una superficie convenzionale per ciascun posto auto pari a mq. 25, comprensiva di stallo e di area di manovra.
7. Qualora ricavati su aree esterne, anche nel caso di modifiche a spazi o edifici già esistenti, devono mantenere la distanza minima di mt. 3,00 da eventuali pareti finestrate, e, ove possibile, separati dalle medesime mediante cortina di alberi o di siepi sempreverdi.
8. Le aree di manovra devono avere dimensioni tali da consentire di accedere ed uscire dal parcheggio in modo agevole, senza ingombrare od usare spazi pubblici o di proprietà di terzi; in particolare le corsie di distribuzione devono avere larghezza non inferiore a:
  - a) mt 6,00 in caso di batterie di box;
  - b) da mt 4,50 a mt. 3,50 in caso di posti auto a pettine o a spina di pesce, a seconda dell'inclinazione;
  - c) mt 3,50 in caso di posti auto disposti in fila.

## **ART. 69      ACCESSO DEI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E PASSI CARRABILI**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, intendendo per essi sia i passi carrabili "a raso" (che cioè si aprono direttamente sull'area pubblica senza la necessità di alcuna modifica della stessa), sia i passi carrabili veri e propri (che cioè comportano l'interruzione e/o l'adattamento dei marciapiedi pedonali posti a lato dell'area pubblica); ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.
2. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Inoltre tali accessi dovranno avere larghezza limitata, essere opportunamente distanziati da altri passi carrabili preesistenti, non essere in prossimità di curve prive di visibilità.
3. L'accesso tramite passo carrabile, nel caso di terreni posti a quota diversa, deve essere assicurato mediante rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o comunque adeguato percorso per i pedoni, previa interposizione, in corrispondenza dell'innesto con gli spazi pubblici, di tratto piano, ricavato nello spazio privato.
4. Gli accessi tramite passo carrabile dovranno rispettare le vigenti norme del Codice della Strada.
5. I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione e manutenzione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione Comunale.
6. La concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi è soggetta alla tassa di occupazione di suolo pubblico.

## **ART. 70      APERTURA DI STRADE PRIVATE**

1. Le strade private non previste dagli strumenti urbanistici vigenti devono essere progettate in modo da innestarsi correttamente nelle strade o piazze pubbliche, esistenti o previste, e da consentire l'utilizzazione delle aree in conformità agli strumenti vigenti.
2. Le caratteristiche minime di tali strade devono rispettare quanto prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. Le strade private devono comunque avere tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza al traffico, adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione; nella loro costruzione deve essere assicurata una fascia di rispetto dagli edifici esistenti e deve essere eseguita una opportuna risistemazione delle aree laterali e delle scarpate.
4. Nella progettazione e apertura di nuove strade dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni degli Uffici Tecnici Comunali competenti.
5. E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; tali modalità verranno stabilite con gli Uffici Tecnici Comunali competenti.

## **ART. 71      SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI**

1. Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate secondo il relativo progetto edilizio e, ove non specificato, devono essere sistemate e mantenute decorosamente a verde, con le seguenti prescrizioni:
  - a) le aree a verde dovranno essere conformi a quanto previsto all'art. 40 del

- presente Regolamento;
- b) le alberature di pregio ambientale preesistenti devono comunque essere conservate e/o ripristinate ove occorre;
  - c) le superfici pavimentate, compresa la fascia in materiale impermeabile di larghezza non inferiore a mt. 1,00 lungo le pareti degli edifici, devono essere realizzate in modo da garantire l'allontanamento delle acque piovane.
2. I muri di sostegno eventualmente necessari per la ricomposizione o la rimodellazione delle aree esterne agli edifici o volumi di nuova costruzione devono avere le seguenti caratteristiche:
    - a) non superare di norma l'altezza di mt. 3,00, compreso l'eventuale parapetto pieno;
    - b) nel caso che la complessiva sistemazione del terreno richieda altezze maggiori, devono essere realizzati a gradoni di altezza non superiore a mt. 3,00, contenuti entro l'inclinata di 45 gradi sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile, di altezza massima di mt. 3,00, sito in posizione più bassa;
    - c) devono essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti così da salvaguardare i caratteri dominanti dell'ambiente ed armonizzarsi con il contesto, e quindi utilizzando ove possibile materiali e tecniche locali.
  3. Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione non alberate, né sistemate a prato o giardino, possono essere utilizzate in superficie a parcheggio privato di pertinenza degli edifici, alle condizioni specificate agli articoli precedenti e dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti.
  4. Nell'ambito delle costruzioni possono essere realizzati manufatti di minimo ingombro planivolumetrico destinati esclusivamente al contenimento di contatori del gas o dell'acqua od elementi analoghi, ed incorporati o addossati ai muri di sostegno o di cinta, a muretti di recinzione e simili, quando è dimostrata l'impossibilità di ricavare tali volumi in nicchia.

## **ART. 72 BARRIERE ARCHITETTONICHE<sup>5</sup>**

1. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella legge regionale 12 giugno 1989 n. 15 e , per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 Giugno 1989 n. 236 emanato in attuazione della legge 09/01/1989 n.13 e modifiche successive.
2. In ogni caso, a fronte di successive modifiche e integrazioni normative, dovrà essere rispettato quanto disposto dalle norme vigenti al momento dell'intervento.
3. Oltre a quanto stabilito ai precedenti commi, dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla vigente normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria riguardanti:
  - a) serramenti esterni e accessi con relative soglie nel caso di farmacie, esercizi commerciali, sportelli bancomat;
  - b) serramenti esterni, accessi con relative soglie, collegamenti verticali interni fruibili dal pubblico e servizi igienici nel caso di pubblici esercizi, istituti di credito, servizi di tipo pubblico e privato, medie e grandi strutture di vendita.
4. Gli spazi verdi (intendendosi per tali sia le sistemazioni urbane quali giardini pubblici, parchi urbani, aree gioco per bambini, che quelle extraurbane, come parchi naturali, sentieri ed itinerari naturalistici, ovvero quei luoghi dove si possono svolgere attività di carattere ludico, ricreativo e del tempo libero a contatto con la natura) devono essere progettati mirando ad una strutturazione ed organizzazione dell'ambiente

<sup>5</sup> art. 72 così modificato dalla variante adottata con DCC n. 8 del 27.2.2007 e approvata con Decreto del Direttore Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale della Regione Liguria n. 207 in data 5.7.2007

"plurisensoriale", volta a stimolare ed utilizzare i sensi dell'uomo ai fini dell'orientamento.

5. La progettazione degli spazi verdi deve considerare le esigenze dei non vedenti, che utilizzano i sensi residui per orientarsi e muoversi nello spazio:

- a) agendo sui corrimano, sulle pavimentazioni, sulla diversa tipologia dei materiali, sui cordoli posti sui bordi dei percorsi, sul contrasto cromatico dei vari elementi, al fine di agevolare la fruizione tattile e visiva e favorire l'orientamento;
- b) ricorrendo all'indizio termico, realizzabile per esempio attraverso l'opportuna disposizione di zone assolate o ombreggiate, che può indicare il passaggio da un luogo deputato a una funzione a un altro, ovvero olfattivo, quali l'utilizzo delle essenze odorose per far memorizzare i luoghi e favorire il loro riconoscimento;
- c) utilizzando gli indizi acustici, come ad esempio il rumore dell'acqua di una fontana per segnalare un luogo di sosta;
- d) articolando gli spazi con pergolati, porticati ovvero altri elementi dalla differente volumetria, in alternanza agli spazi aperti, così da articolare i percorsi e creare ambienti acusticamente diversificati.

6. La progettazione di tali spazi verdi deve, ove possibile, garantire:

- posti auto riservati nei parcheggi in prossimità dell'ingresso principale o in punti alternativi di facile accesso al giardino/parco;
- ingresso accessibile, con dissuasori che inibiscano l'ingresso ai motocicli;
- percorso pedonale che colleghi tutte le strutture di uso pubblico ed i servizi, accessibile alle esigenze di chiunque per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.
- altri percorsi, il cui sviluppo sia studiato in modo tale da consentire la scelta tra diverse opzioni;
- aree di sosta, opportunamente dimensionate ed arredate, collocate almeno ogni 200 metri lungo il percorso;
- punti informativi utilizzabili anche dai non vedenti, che diano indicazioni precise sui percorsi di visita e sulla collocazione dei servizi;
- elementi di arredo fruibili da tutti;
- percorsi distinti in funzione delle loro caratteristiche e gradi di accessibilità (per esempio percorsi: a) facilmente accessibili, con uno sviluppo longitudinale prevalentemente in piano e alcuni brevi tratti inclinati con pendenze inferiori al 5%, superficie della pavimentazione compatta con pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento; b) moderatamente accessibili, con uno sviluppo longitudinale inclinato e pendenze contenute tra il 6% e l'8%, superficie della pavimentazione compatta con pochi ostacoli e irregolarità sulla superficie del camminamento; c) accessibili con accompagnatore (accessibilità condizionata), con uno sviluppo longitudinale inclinato con pendenze contenute tra il 6% e l'8%, superficie della pavimentazione poco compatta o con presenza di alcuni ostacoli sul percorso;
- pavimentazione dei percorsi compatta, con caratteristiche di durezza e resistenza alle intemperie e all'usura;
- aree per la sosta, con collocazione prossima ai parcheggi, ai giardini e lungo i percorsi, attrezzate con una serie di oggetti di pratico utilizzo, quali cestini portarifiuti, fontanelle per bere, pannelli informativi, ecc; l'area di sosta può essere protetta per una parte da una pensilina o da alberi e prevedere uno spazio per la sedia a ruote o per un passeggino accanto alla panchina; quest'ultima deve essere dotata di braccioli, per consentire alle persone anziane di sollevarsi più facilmente. E' opportuno che le aree per la sosta, attrezzate con almeno una panchina, siano collocate lungo i percorsi circa ogni 200 m;
- attrezzature sportive, tali da consentire lo sviluppo di un percorso dove svolgere esercizi appositamente studiati da esperti psicomotricisti, eseguibili da tutti in piena libertà, percorso articolato in diverse "stazioni", integrate con attrezzature fruibili in modo diverso da ciascuno;
- aree giochi per i bambini, con i richiesti requisiti di accessibilità previsti per le

aree esterne (superfici complanari ai percorsi pedonali, o con questi raccordati tramite dei piani inclinati con adeguata pendenza, cancelli di ingresso con una apertura minima di 90 cm, etc.), e pavimentate con materiali solidi e antisdruciolevoli, tali da essere sicure anche per i bambini su sedia a ruote (materiale sintetico, terre o ghiaie compattate e stabilizzate, ecc.).

In prossimità dei giochi per i bambini, e in particolar modo delle altalene, degli scivoli, delle giostrine, ecc., dovranno essere predisposte opportune pavimentazioni in materiale sintetico appropriato, in grado di favorire il drenaggio delle acque piovane nel sottosuolo, evitando la formazione di buche e pozze d'acqua. Le aree con sabbia devono essere recintate e chiaramente diversificate dalle altre zone. Gli oggetti di arredo, alla pari di tutti quelli previsti nelle aree verdi, non devono presentare spigoli o sporgenze pericolose. Le aree gioco devono prevedere una organizzazione in spazi dalle piccole dimensioni, dove i bambini possono giocare in piccoli gruppi, e in aree dalle grandi dimensioni per giochi che richiedono una maggiore estensione superficiale, in modo da poter essere utilizzate per differenti tipi di attività (es. per il gioco con la sabbia, per saltare, per giochi con l'acqua, per lo sport e per il giardinaggio). Le strutture per il gioco possono essere pensate per stimolare più sensi ed articolate in modo da fornire una stimolazione motoria ai bambini con ridotta mobilità. Tenendo, inoltre, conto delle disabilità sensoriali di non vedenti/ipovedenti, non udenti/ipoudenti, si possono integrare ai giochi fontane d'acqua, suoni, piante odorose ed altri elementi naturali, che sollecitano le sensibilità tattili, acustiche ed olfattive di ogni bambino;

- previsione, compatibilmente con l'ambiente naturale e con gli spazi disponibili, di strutture con servizi igienici accessibili anche a persone disabili.

## **TITOLO VII**

### **MODALITA' ATTUATIVE E TITOLI ABILITATIVI**

#### **ART. 73      CONSIDERAZIONI DI CARATTERE GENERALE**

1. Nel presente titolo vengono definite le modalità di presentazione delle richieste dei titoli abilitativi, la documentazione e gli elaborati da allegare, fermo restando che l'Amministrazione comunale potrà, laddove necessario a fronte dell'entità e della complessità dell'intervento progettato, richiedere ulteriore e/o differente documentazione.
2. Qualora la modesta entità dell'intervento progettato lo consenta, sarà ammessa una documentazione ridotta purché sufficiente alla esauriente rappresentazione dell'opera edilizia.

#### **ART. 74      OPERE INTERNE**

1. Per la realizzazione di opere interne ai sensi dell'art. 26 della legge 28/02/1985 n. 47 deve essere presentata la seguente documentazione:
  - a) comunicazione, indirizzata al Comune, di esecuzione di opere interne sottoscritta dall'interessato (proprietario od altro soggetto avente titolo) con indicati:
    - i) generalità, domicilio, numero di codice fiscale del proprietario o di chi ha titolo;
    - ii) generalità e domicilio del proprietario, nonché suo assenso debitamente sottoscritto se persona diversa dal dichiarante;
    - iii) dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'immobile oggetto di intervento;
    - iv) descrizione sommaria delle opere;
    - v) generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all'albo o collegio professionale del progettista;
  - b) relazione dettagliata tecnica e descrittiva delle opere da eseguire a firma di professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti, nonché la sussistenza dei requisiti di cui al comma 1 del suddetto art. 26; con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni anche in sanatoria, oppure producendo atti notori o dichiarazioni sostitutive o idonea documentazione dimostrativa;
  - c) stralcio planimetrico della zona, minimo in scala 1:5000, con la localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
  - d) tavole grafiche opportunamente quotate, in scala minima 1:100, illustranti lo stato attuale, lo stato di progetto, le demolizioni (indicate con il colore giallo) e le costruzioni (indicate con colore rosso) previste; nel caso in cui gli interventi comportino modifiche alle dimensioni e/o all'utilizzo dei locali dovranno essere indicati le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici con riferimento anche alla superficie finestrata ed al rapporto illuminante, le misure delle bucaure esterne ed interne indicate sul relativo asse, il numero di unità immobiliari;
  - e) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti ai sensi della legge 5/3/1990 n. 46, relativa normativa di attuazione e successive modifiche e integrazioni;
  - f) ove occorra dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in

materia di abbattimento delle barriere architettoniche, relazione illustrativa e relativi elaborati grafici.

2. Tutta la documentazione, prodotta in copia semplice, deve essere raccolta in un fascicolo formato UNI A4 ed inoltre:
  - a) le pagine delle relazioni dovranno essere numerate secondo il seguente schema: “numero di pagina/numero totale delle pagine che compongono il fascicolo”;
  - b) le fotografie vanno montate su cartoncino formato A4 e stampate a colori su formato almeno di cm. 15 x 20 o 13 x 18;
  - c) le tavole grafiche [esclusivamente in formato A4 (mm. 210 x 297), A3 (mm. 297 x 420), A2 (mm. 420 x 594), A1 (mm. 594 x 841) e A0 (mm. 841 x 1189)] dovranno riportare opportuno cartiglio posto in basso a destra della tavola con indicati:
    - i) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, titolarità e firma del richiedente;
    - ii) oggetto dell'intervento;
    - iii) specifica se si tratta di progetto ex-novo o di variante;
    - iv) localizzazione dell'intervento;
    - v) oggetto della tavola e data;
    - vi) scala;
    - vii) numero della tavola secondo il seguente schema : “numero della tavola / numero totale delle tavole che compongono il progetto”;
    - viii) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, firma e timbro del progettista;
  - d) dovrà essere presentato elenco in duplice copia della documentazione presentata, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.
3. Ogni variazione concernente i soggetti indicati nell'istanza deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

## **ART. 75      OPERE SOGGETTE A DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'**

1. Nei casi di realizzazione di opere edilizie eseguibili ricorrendo alla denuncia di inizio di attività, ai sensi dell'art. 2, comma 60 legge 23 dicembre 1996 n. 662, deve essere presentata la seguente documentazione, almeno 20 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori:
  - a) denuncia di inizio di attività, indirizzata al Comune, sottoscritta dall'interessato (proprietario od altro soggetto avente titolo) con indicati:
    - i) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del proprietario degli immobili o di chi ha titolo;
    - ii) generalità e domicilio del proprietario, nonché suo assenso debitamente sottoscritto se persona diversa dal dichiarante;
    - iii) dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'immobile oggetto di intervento;
    - iv) descrizione sommaria delle opere;
    - v) generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all'albo o collegio professionale del progettista;
    - vi) dichiarazione dell'interessato che non sussistono condizioni preclusive alla denuncia di inizio di attività;
    - vii) indicazione dell'impresa a cui si intende affidare i lavori;
  - b) relazione dettagliata tecnica e descrittiva delle opere da eseguire a firma di professionista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie; con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o

autorizzazioni anche in sanatoria, oppure producendo atti notori o dichiarazioni sostitutive o idonea documentazione dimostrativa; nella relazione devono inoltre essere specificati caratteristiche tipologiche e strutturali, materiali e cromatismi;

- c) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1: 5000, con localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali;
- e) documentazione di cui ai commi 3) e 4) dell'articolo 76 del presente regolamento (riguardante l'autorizzazione edilizia) in relazione al tipo di intervento;
- f) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 oppure 1:2000 con evidenziati i limiti di proprietà;
- g) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti ai sensi della legge 5/3/1990 n. 46, relativa normativa di attuazione e successive modifiche e integrazioni;
- h) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico, ai sensi della vigente normativa, e dichiarazione di rispondenza sottoscritta dal progettista nel caso in cui l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti, nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 10%;
- i) ove occorra dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
- j) documentazione contemplata all'articolo 40 del presente Regolamento, nel caso in cui il progetto preveda contestualmente interventi sul verde ;
- k) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dell'edificio, con planimetria riportante i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie;
- l) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- m) elenco in duplice copia della documentazione presentata, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica;
- n) ricevuta del versamento effettuato presso la Tesoreria del Comune attestante l'avvenuto pagamento della somma dovuta a titolo di diritti di segreteria.

2. Tutta la documentazione, prodotta in copia semplice, deve essere raccolta in un fascicolo formato UNI A4 ed inoltre:

- a) le pagine delle relazioni dovranno essere numerate secondo il seguente schema: "numero di pagina/numero totale delle pagine che compongono il fascicolo";
- b) le fotografie vanno montate su cartoncino formato A4 e stampate a colori su formato almeno di cm. 15 x 20 o 13 x 18;
- c) le tavole grafiche [ esclusivamente in formato A4 (mm. 210 x 297), A3 ( mm.297 x 420), A2 (mm. 420 x 594), A1 ( mm. 594 x 841) e A0 (mm. 841 x 1189)] dovranno riportare opportuno cartiglio posto in basso a destra della tavola con indicati:
  - i) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, titolarità e firma del richiedente;
  - ii) oggetto dell'intervento;
  - iii) specifica se si tratta di progetto ex-novo o di variante;
  - iv) localizzazione dell'intervento;
  - v) oggetto della tavola e data;
  - vi) scala;
  - vii) numero della tavola secondo il seguente schema : "numero della tavola / numero totale delle tavole che compongono il progetto";

- viii) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, firma e timbro del progettista;
- d) ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento deve essere quotata nella sue principali dimensioni, quali:
  - i) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
  - ii) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
  - iii) spessore dei muri;
  - iv) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
  - v) spessore dei solai;
  - vi) altezza del fabbricato.
- 3. Ogni variazione concernente i soggetti indicati nella denuncia di inizio attività deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.
- 4. Oltre a quanto sopra elencato dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.
- 5. I lavori devono avere inizio trascorsi almeno dalla data di presentazione 20 giorni come sopra indicato, salvo motivate comunicazioni contrarie da parte degli uffici comunali.
- 6. I lavori devono essere conclusi entro tre anni dall'inizio, al termine di detti lavori il progettista deve emettere un certificato di regolare esecuzione che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto presentato.

#### **ART. 76      AUTORIZZAZIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

- 1. Nei casi di realizzazione di opere soggette ad autorizzazione edilizia, ai sensi delle vigenti normative, deve essere presentata :
  - a) istanza, indirizzata al Comune, sottoscritta dall'interessato (proprietario od altro soggetto avente titolo) con indicati:
    - i) generalità, domicilio e numero di codice fiscale del proprietario degli immobili o di chi ha titolo;
    - ii) generalità e domicilio del proprietario, nonché suo assenso debitamente sottoscritto se persona diversa dal dichiarante;
    - iii) dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'immobile oggetto di intervento;
    - iv) descrizione sommaria delle opere;
    - v) generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all'albo o collegio professionale del progettista;
  - b) in allegato all'istanza la seguente documentazione in quattro copie:
    - i) relazione tecnico illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alla loro conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza e igienico-sanitarie, con specificati i vincoli gravanti sulla zona interessata e/o sugli edifici oggetto di intervento; con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni anche in sanatoria, oppure producendo atti notori o dichiarazioni sostitutive o idonea documentazione dimostrativa; nella relazione devono essere specificati caratteristiche tipologiche e strutturali, materiali, cromatismi;
    - ii) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000, con la localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
    - iii) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali;
    - iv) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
    - v) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziati i

- limiti di proprietà;
- vi) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dell'edificio, con planimetria riportante i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie;
- vii) ove occorra dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
- viii) ove occorra, Studio Organico di insieme ,composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico e dell'art. 84 del presente Regolamento;
- ix) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

2. Ogni variazione concernente i soggetti indicati nell'istanza deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

3. Nel **caso di realizzazione di nuovi manufatti** dovranno essere allegati in quattro copie unitamente a quanto indicato al comma 1:

- a) rilievo dell'area interessata, per una estensione sufficientemente vasta in relazione all'intervento, in scala 1:200, recante le quote del terreno e le distanze riferite ad un caposaldo certo, con rappresentati i confini di proprietà, i riferimenti agli accessi ed alla viabilità pubblica e privata, e l'indicazione della presenza di eventuali acque pubbliche ed ogni altro elemento significativo;
- b) planimetria di progetto in scala minima 1:200 dalla quale risulti chiaramente il posizionamento delle opere, le quote del terreno sistemato, le connessioni con la viabilità e l'eventuale indicazione della distanza dai corsi d'acqua pubblici e da ogni altro elemento significativo; dovranno inoltre essere indicate le coordinate di uno degli spigoli del manufatto di progetto utilizzando il sistema Gauss Boaga, riportato negli appositi reticoli delle cornici della carta tecnica regionale ;
- c) sovrapposizione quotata tra rilievo e planimetria di progetto in scala minima 1:200;
- d) sezioni del terreno quotate di stato attuale, progetto e raffronto con evidenziate le variazioni altimetriche in scala minima 1:200;
- e) piante, sezioni e prospetti quotate delle opere in scala 1:100;
- f) documentazione contemplata all'articolo 40 del presente Regolamento, nel caso in cui il progetto preveda contestualmente interventi sul verde;
- g) viste assonometriche e/o prospettiche e/o montaggi fotografici atti a dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto;
- h) schema di smaltimento delle acque bianche e di quelle nere e dei relativi allacciamenti.

4. Nel **caso di interventi su edifici esistenti** dovranno essere allegati in quattro copie unitamente a quanto indicato al comma 1:

- a) planimetrie catastali in scala 1:200 di tutte le unità immobiliari;
- b) rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, sezioni e prospetti opportunamente quotate e con indicazione dei riferimenti altimetrici rapportati ad un caposaldo certo, le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani ed il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;
- c) progetto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti opportunamente quotate e con indicazione dei riferimenti altimetrici rapportati al caposaldo di

riferimento indicato nel rilievo, con indicate le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicazione delle destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici con riferimento anche alla superficie finestrata ed al rapporto illuminante, le misure delle bucatore esterne ed interne indicate sul relativo asse, il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;

- d) ove occorra viste assonometriche e/o prospettiche e/o montaggi fotografici atti a dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto;
- e) raffronto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti con la rappresentazione in colore giallo delle demolizioni ed in colore rosso delle nuove opere, nonché in tratteggio alternato in giallo e rosso per le parti di cui si prevede la demolizione e successiva ricostruzione ;
- f) nel caso in cui il progetto preveda contestualmente interventi su aree esterne dovrà essere prodotta anche la documentazione di cui al precedente comma 3 del presente articolo;
- g) nel caso in cui il progetto preveda contestualmente interventi sul verde dovrà essere prodotta anche la documentazione contemplata all'articolo 40 del presente Regolamento;
- h) elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico, ai sensi della vigente normativa, e dichiarazione di rispondenza sottoscritta dal progettista nel caso in cui l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti, nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 10%.

5. Ogni pianta o sezione, nella parte interessata dall'intervento, deve essere quotata nella sue principali dimensioni, quali:

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

6. Dovrà essere prodotto elenco, in duplice copia, della documentazione allegata, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.

7. Tutta la documentazione deve essere raccolta in un fascicolo formato UNI A4 ed inoltre:

- a) le pagine delle relazioni dovranno essere numerate secondo il seguente schema: "numero di pagina/numero totale delle pagine che compongono il fascicolo";
- b) le fotografie vanno montate su cartoncino formato A4 e stampate a colori su formato almeno di cm. 15 x 20 o 13 x 18;
- c) le tavole grafiche [ esclusivamente in formato A4 (mm. 210 x 297), A3 ( mm.297 x 420), A2 (mm. 420 x 594), A1 ( mm. 594 x 841) e A0 (mm. 841 x 1189)] dovranno riportare opportuno cartiglio posto in basso a destra della tavola con indicazione di:
  - i) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, titolarità e firma del richiedente;
  - ii) oggetto dell'intervento;
  - iii) specifica se si tratta di progetto ex-novo o di variante;
  - iv) localizzazione dell'intervento;
  - v) oggetto della tavola e data;
  - vi) scala;
  - vii) numero della tavola secondo il seguente schema : "numero della tavola /

- viii) numero totale delle tavole che compongono il progetto”;
- viii) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, firma e timbro del progettista.
8. Dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.

## **ART. 77 CONCESSIONE EDILIZIA E DOCUMENTAZIONE A CORREDO**

1. Nei casi di realizzazione di opere soggette a concessione edilizia, ai sensi delle vigenti normative, deve essere presentata :
- a) istanza, indirizzata al Comune, sottoscritta dall’interessato (proprietario od altro soggetto avente titolo) con indicati:
- I. generalità, domicilio e numero di codice fiscale del proprietario degli immobili o di chi ha titolo;
  - II. dati identificativi, toponomastici e catastali, dell’immobile oggetto di intervento;
  - III. descrizione sommaria delle opere;
  - IV. documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
  - V. generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all’albo o collegio professionale del progettista;
  - VI. eventuale richiesta di rateizzazione degli oneri concessori (tale richiesta potrà essere formulata anche successivamente, e comunque nel corso della fase istruttoria)
2. Ogni variazione concernente i soggetti indicati nell’istanza deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.
3. Nel caso di **realizzazione di nuove costruzioni** deve essere prodotta, in allegato all’istanza, la seguente documentazione in quattro copie:
- a) relazione tecnico illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alla loro conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, comprese quelle di sicurezza ed igienico-sanitarie, con indicazione dei vincoli gravanti sulla zona interessata e le modalità di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento delle acque bianche e nere a norma di legge e di allaccio ai pubblici servizi; nella relazione devono essere specificati caratteristiche tipologiche e strutturali, materiali, cromatismi;
  - b) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000, con inserimento sullo stesso dell’opera in progetto;
  - c) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali;
  - d) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
  - e) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziati i limiti di proprietà;
  - f) documentazione fotografica dello stato dei luoghi, con planimetria riportante indicati i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie;
  - g) schema del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacciamenti;
  - h) rilievo dell’area interessata, per una estensione sufficientemente vasta in relazione all’intervento, in scala 1:200, recante le quote del terreno e le distanze riferite ad un caposaldo certo, e con rappresentati i confini di proprietà, i riferimenti agli accessi ed alla viabilità pubblica e privata, e l’indicazione della presenza di eventuali acque pubbliche, di funivie, elettrodotti, ed ogni altro elemento significativo;
  - i) planimetria di progetto dalla quale risultino chiaramente l’esatto posizionamento plano altimetrico dell’opera riferito al medesimo caposaldo di

cui al comma 3, lettera h) del presente articolo, le sistemazioni esterne, le quote del terreno sistemato in scala minima 1:200 e l'indicazione delle connessioni con la viabilità e delle distanze dai corsi d'acqua, se trattasi di acque pubbliche, dai fabbricati, dai confini, dalle strade, da eventuali funivie, elettrodotti, e da ogni altro elemento significativo; dovranno inoltre essere indicate le coordinate di uno degli spigoli del manufatto di progetto utilizzando il sistema Gauss Boaga, riportato negli appositi reticoli delle cornici della carta tecnica regionale ;

- j) sovrapposizione quotata tra rilievo e planimetria di progetto in scala minima 1:200;
- k) sezioni del terreno quotate di stato attuale, progetto e raffronto con evidenziate le variazioni altimetriche in scala minima 1:200;
- l) piante di tutti i piani e della copertura con l'indicazione delle destinazioni di ogni singolo vano, e la relativa superficie con riferimento anche alla superficie finestrata, sezioni e prospetti quotati delle opere in scala 1:100, con indicati i riferimenti altimetrici rapportati al caposaldo di riferimento indicato nel rilievo; sulle piante devono essere indicati le superfici dei vari locali, le misure delle bucaure esterne ed interne indicate sul relativo asse e le superfici finestrate con relativo rapporto di illuminazione; eventuali particolari architettonici o di opere d'arte e manufatti dovranno essere sviluppati in scala 1:20 con l'indicazione dei materiali impiegati e cromatismi;
- m) viste assonometriche e/o prospettiche e/o montaggi fotografici o computerizzati atti a dimostrare il corretto inserimento del manufatto nel contesto;
- n) elaborati grafici relativi alle urbanizzazioni ed alla viabilità esistenti o da realizzare;
- o) nel caso di realizzazione di strade il progetto relativo dovrà essere completo di:
  - i) rilievo quotato dell'area interessata dal progetto;
  - ii) planimetria con posizionamento del tracciato stradale sovrapposto al rilievo con quote del terreno e di progetto, con indicate le sezioni;
  - iii) planimetria quotata di progetto contenente tutti gli elementi delle curve, le pendenze, la localizzazione delle sezioni, le indicazioni d'opere di sostegno suddivise per tipo, tracciato delle canalizzazioni, innesti con la viabilità esistente, sistema di deflusso e smaltimento delle acque meteoriche ed ogni altro elemento significativo;
  - iv) sezioni stradali;
  - v) particolari costruttivi;
- p) computo dei volumi e/o delle superfici del manufatto in riferimento al tipo di definizione parametrica adottata dallo Strumento Urbanistico Generale e relativi schemi grafici con dimostrazione della rispondenza quantitativa in rapporto alle aree da asservire ed ai relativi indici di edificabilità;
- q) planimetria, redatta su mappa catastale, delle aree da asservire con riferimento alle zone definite dallo strumento urbanistico vigente in cui l'intervento ricade e relativa superficie catastale attestante la superficie di ogni mappale;
- r) computo, con relativi schemi grafici, della superficie di riferimento come definita dalla legge regionale 7/4/1995 n. 25, ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista ;
- s) tavola grafica dimostrativa del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti, completa dei relativi calcoli;
- t) dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
- u) indagine geologica e relazione geotecnica in conformità alla vigente legislazione in materia, riferita alla verifica della fattibilità dell'opera;
- v) nel caso che il progetto preveda contestualmente interventi sul verde dovrà essere prodotta anche la documentazione contemplata all'articolo 40 del presente regolamento;

- w) ove occorra, Studio Organico di insieme, composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico;
- x) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alla Legge regionale 20 aprile 1994 n. 22 e relativi allegati;
- y) **ove occorra, documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente;**
- z) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- aa) modello Istat per la rilevazione dell'attività edilizia.

4. Nel caso di **interventi su edifici esistenti** dovrà essere prodotta, in allegato all'istanza, la seguente documentazione tecnica in quattro copie:

- a) relazione tecnico illustrativa delle opere in progetto con esplicito riferimento alla loro conformità agli strumenti urbanistici comunali e sovracomunali nonché ai regolamenti ed alle norme vigenti, ed alle modalità di approvvigionamento di acqua potabile, di smaltimento delle acque bianche e nere a norma di legge e di allaccio ai pubblici servizi; dovranno essere specificati i vincoli gravanti sulla zona interessata e/o sugli edifici oggetto di intervento; con la relazione dovrà essere prodotta tutta la documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto dell'intervento, indicando gli estremi delle licenze edilizie e/o concessioni e/o autorizzazioni anche in sanatoria, oppure producendo atti notori o dichiarazioni sostitutive o idonea documentazione dimostrativa;
- b) documentazione attestante il titolo posseduto dal richiedente;
- c) stralcio planimetrico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5000, con localizzazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- d) stralcio cartografico degli strumenti urbanistici vigenti comunali e sovracomunali;
- e) estratto di mappa catastale in scala 1:1000 o 1:2000 con evidenziati i limiti di proprietà;
- f) documentazione fotografica dello stato dei luoghi e dell'edificio, con planimetria riportante indicati i punti di vista dai quali sono state scattate le fotografie;
- g) schema del sistema di smaltimento delle acque bianche e nere e dei relativi allacciamenti;
- h) planimetria in scala 1:200 o 1:500 con la localizzazione dell'edificio oggetto dell'intervento;
- i) planimetrie catastali in scala 1:200 di tutte le unità immobiliari;
- j) rilievo in scala 1:100 dello stato di fatto dell'edificio comprendente piante, sezioni e prospetti opportunamente quotati e con indicati i riferimenti altimetrici rapportati ad un caposaldo certo, le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani ed il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;
- k) progetto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti opportunamente quotati e con indicati i riferimenti altimetrici rapportati al caposaldo di riferimento indicato nel rilievo, con indicate le quote di ogni solaio e le altezze totali dell'edificio; dovranno essere rappresentati tutti i piani, con indicate le destinazioni d'uso dei vani e le relative superfici con riferimento anche alla superficie finestrata, le misure delle bucatore esterne ed interne indicate

- sull'asse, il numero di unità immobiliari, e le coperture; eventuali particolari architettonici significativi dovranno essere rappresentati in scala 1:20;
- l) raffronto in scala 1:100 completo di piante, sezioni, prospetti con la rappresentazione in colore giallo delle demolizioni ed in colore rosso delle nuove opere, nonché in tratteggio alternato in giallo e rosso per le parti di cui si prevede la demolizione e successiva ricostruzione ;
  - m) computo dei volumi e/o delle superfici del manufatto in riferimento al tipo di definizione parametrica adottata dallo Strumento Urbanistico Generale e relativi schemi grafici con dimostrazione della rispondenza quantitativa in rapporto ad eventuali aree da asservire ed ai relativi indici di edificabilità;
  - n) planimetria, redatta su mappa catastale, delle eventuali aree da asservire con riferimento alle zone definite dallo strumento urbanistico vigente in cui l'intervento ricade e relativa superficie catastale attestante la superficie di ogni mappale;
  - o) computo, con relativi schemi grafici, della superficie di riferimento come definita dalla legge regionale 7/4/1995 n. 25, ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, eventualmente distinto per differenti destinazioni d'uso qualora si tratti di progetto a funzione mista ;
  - p) eventuale tavola grafica dimostrativa del soddisfacimento degli standard urbanistici previsti dalle normative vigenti, completa dei relativi calcoli;
  - q) dichiarazione di conformità dell'intervento alla normativa in materia di abbattimento delle barriere architettoniche nonché relazione illustrativa e relativi elaborati grafici;
  - r) indagine geologica e relazione geotecnica in conformità alla vigente legislazione in materia, riferita alla verifica della fattibilità dell'opera, ove occorra;
  - s) nel caso in cui il progetto preveda contestualmente interventi sul verde dovrà essere prodotta anche la documentazione contemplata all'articolo 40 del presente Regolamento;
  - t) nel caso il progetto preveda contestualmente interventi su aree esterne dovrà essere prodotta anche la documentazione contemplata al comma 3 del presente articolo;
  - u) nel caso in cui l'intervento comporti l'esecuzione di opere murarie di modifica o di rifacimento di opere preesistenti che interessino almeno il 50% dei muri di tamponamento ovvero dei solai di sottotetto o di copertura ovvero dei pavimenti su solai che insistono su spazi aperti, nonché l'esecuzione di opere comportanti un aumento della superficie vetrata dell'edificio superiore al 10%, elaborati atti a dimostrare la rispondenza dell'intervento ai requisiti di risparmio energetico ai sensi della vigente normativa e dichiarazione di rispondenza sottoscritta dal progettista;
  - v) ove occorra, Studio Organico di insieme, composto di elaborati grafici, fotografici relazione, ai sensi dell'art. 32 bis della Norme di attuazione del piano territoriale di Coordinamento Paesistico e dell'art. 84 del presente Regolamento;
  - w) ove occorra, la positiva pronuncia di compatibilità ambientale a norma della legislazione nazionale e regionale in materia, con particolare riferimento alla legge regionale 20 aprile 1994 n. 22 e relativi allegati;
  - x) **ove occorra, documentazione illustrativa e/o progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della legislazione nazionale e regionale vigente;**
  - y) parere preventivo, per le attività di cui al decreto ministeriale 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia ai fini della prevenzione incendi, rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco.

5. Nei casi in cui gli strumenti urbanistici vigenti prevedano il ricorso alla concessione

- edilizia convenzionata dovrà essere presentata la proposta di convenzionamento.
6. Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento deve essere quotata nella sue principali dimensioni, quali:
    - a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
    - b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
    - c) spessore dei muri;
    - d) altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
    - e) spessore dei solai;
    - f) altezza del fabbricato.
  7. Dovrà essere allegato elenco, in duplice copia, della documentazione prodotta, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.
  8. Tutta la documentazione deve essere raccolta in un fascicolo formato UNI A4 ed inoltre:
    - a) le pagine delle relazioni dovranno essere numerate secondo il seguente schema: "numero di pagina/numero totale delle pagine che compongono il fascicolo";
    - b) le fotografie vanno montate su cartoncino formato A4 e stampate a colori su formato di almeno cm. 15 x 20 o 13 x 18;
    - c) le tavole grafiche [ esclusivamente in formato A4 (mm. 210 x 297), A3 ( mm.297 x 420), A2 (mm. 420 x 594), A1 ( mm. 594 x 841) e A0 (mm. 841 x 1189)] dovranno riportare opportuno cartiglio posto in basso a destra della tavola con indicato:
      - d) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, titolarità e firma del richiedente;
      - e) oggetto dell'intervento;
      - f) specifica se si tratta di progetto ex-novo o di variante;
      - g) localizzazione dell'intervento;
      - h) oggetto della tavola e data;
      - i) scala;
      - j) numero della tavola secondo il seguente schema: "numero della tavola / numero totale delle tavole che compongono il progetto";
      - k) generalità, recapito postale e telefonico, codice fiscale, firma e timbro del progettista.
  9. Dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.

#### **ART. 78 ULTERIORI ADEMPIMENTI PRECEDENTI AL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della concessione edilizia e della autorizzazione, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:
  - a) acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune quali, a titolo esemplificativo:
    - i) le autorizzazioni di cui alle leggi 1 giugno 1939 n. 1089 e 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni ed integrazioni, qualora il rilascio dell'autorizzazione ambientale non fosse di competenza comunale, ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione del richiedente in tal senso;
    - ii) il nulla osta, ove occorra, di cui all'articolo 21 della legge regionale 22 febbraio 1995 n. 12;
    - iii) le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e sue successive modificazioni ed integrazioni, compresa la legge regionale 16/04/84 n. 22;

- iv) eventuali nulla osta in materia di prevenzione incendi;
  - b) deposito progetto dell'impianto termico, corredato da relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni della legge 09/01/1991, n. 10 e successive modifiche e integrazioni; copia della documentazione suddetta, munita del timbro di avvenuto deposito al Comune, dovrà essere conservata in cantiere;
  - c) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'articolo 3 della legge 27 gennaio 1977 n. 10, determinato a norma della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione a norma dell'articolo 11, comma 2, della legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 47 della legge 5 agosto 1978 n. 457, come modificato dalla legge regionale 7 aprile 1995 n. 25;
  - d) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrativa delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lett. e), della medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;
  - e) in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie stabilite dalla Deliberazione del Consiglio comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della ridetta legge regionale 7 aprile 1995 n. 25;
  - f) richiesta di esonero dal pagamento della quota del contributo di concessione edilizia afferente al costo di costruzione nei modi, nei termini ed alle condizioni stabilite dall'articolo 7 della legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dai provvedimenti regionali emanati in sua attuazione;
  - g) in caso di nuove costruzioni atto di asservimento dei terreni a favore del Comune a tal fine necessari e all'uopo individuati nell'estratto di Mappa del Nuovo Catasto Terreni, regolarmente registrato e trascritto nei Registri Immobiliari;
  - h) eventuali atti di vincolo, pertinenza e/o di destinazione d'uso.
2. La concessione edilizia rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 7 della legge 29 giugno 1939 n. 1497 e successive modificazioni - a termini dell'articolo 2 della legge regionale 18 marzo 1980 n. 15 e sue successive modificazioni ed integrazioni - è trasmessa a cura del Comune con i relativi allegati al Ministero per i Beni Ambientali e Culturali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 come integrato dal decreto legge 27 giugno 1985 n. 312, come convertito nella legge 8 agosto 1985 n. 431.

## **ART. 79 VALIDITA' E DECADENZA DELLA AUTORIZZAZIONE E DELLA CONCESSIONE**

1. Validità e caratteristiche della autorizzazione e della concessione edilizia sono stabilite dall'art. 4 legge 28/01/77 n.10 che qui integralmente si richiama.
2. **L'avvenuta sottoscrizione** della concessione o autorizzazione edilizia viene comunicato all'interessato;

3. Il **termine per l'inizio dei lavori** è di un anno dalla data di **notifica (nel caso di concessione) o di ritiro (nel caso di autorizzazione) del titolo abilitativo. Il ritiro o la notifica del titolo avverrà dopo la presentazione della quietanza di pagamento dei contributi concessori.**
4. Il **termine di ultimazione dei lavori** è di tre anni dalla data di inizio e può essere prorogato, ai sensi dell'art. 4 della legge 28/01/77 n.10, con motivato provvedimento per fatti estranei alla volontà del titolare dell'atto abilitativo, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, previa presentazione della domanda prima della scadenza del termine di validità dell'atto medesimo. Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle loro particolari caratteristiche tecniche costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
5. La **decadenza della concessione o della autorizzazione edilizia** si verifica nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio dei lavori entro un anno dalla data di ricevimento della comunicazione di cui al precedente comma 2;
  - b) non avvenuta ultimazione dei lavori nei tre anni successivi all'inizio.
6. Nel caso di concessione edilizia, dopo la notifica viene data notizia dell'avvenuto rilascio ai sensi dell'art. 31 comma 9 della legge 17/08/1942 n. 1150, mediante affissione all'Albo Pretorio.
7. Nell'atto di concessione edilizia o di autorizzazione devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
8. Chiunque abbia interesse può, ai sensi dell'articolo 31, comma 9, della legge 7 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, prendere visione, secondo le modalità stabilite dalle norme vigenti in materia di accesso agli atti amministrativi, della concessione edilizia e della autorizzazione compresi i relativi atti di progetto e ricorrere contro il rilascio dell'atto abilitativo se ritenuto in contrasto con le disposizioni di leggi o dei regolamenti o con le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti o comunque adottati.
9. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta, ai sensi dell'articolo 31, comma 11, legge 17 agosto 1942 n. 1150, la decadenza delle concessioni e autorizzazioni edilizie in contrasto con le previsioni stesse; l'atto abilitativo conserva comunque la sua piena validità ed efficacia qualora i lavori siano stati iniziati e vengano completati entro tre anni dalla data di inizio o nel diverso termine stabilito nella concessione o autorizzazione.
10. Nel caso in cui i lavori non siano iniziati e/o ultimati nei termini sopra indicati, l'esecuzione delle opere è subordinato all'acquisizione da parte del titolare di opportuno atto di rinnovo.

## **ART. 80            VARIANTI ALLA AUTORIZZAZIONE ED ALLA CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Il titolare della autorizzazione o della concessione edilizia, prima dell'inizio dei lavori o nel corso degli stessi può richiedere varianti al progetto approvato.
2. Le varianti sono soggette al rilascio di apposito titolo abilitativo, da ottenersi prima della loro realizzazione, salvo i casi previsti dall'art. 15 della legge 28/02/85 n.47, che prevede la presentazione della richiesta di variante prima dell'ultimazione dei lavori anche nel caso di variante già eseguita.
3. Nei casi di varianti presentate con denuncia di inizio dell'attività, ai sensi della legge 23/12/96 n.662 e successive integrazioni e modifiche, le opere relative potranno essere iniziate decorso il termine di venti giorni dalla presentazione di detta denuncia, salvo

- motivate comunicazioni contrarie da parte degli uffici comunali.
4. Per le varianti eseguite in assenza del pertinente provvedimento e non rientranti nel disposto dell'art. 15, legge 28/02/85 n.47, dovrà essere presentata istanza di sanatoria.
  5. La documentazione da allegare all'istanza di variante, nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) della autorizzazione o concessione cui la variante si riferisce, è la seguente:
    - a) relazione tecnico-illustrativa delle varianti relative al progetto approvato;
    - b) notizie in merito allo stato di avanzamento dei lavori in rapporto al tempo trascorso dall'inizio dei medesimi;
    - c) documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa delle parti dell'immobile o delle aree oggetto di modifica, corredata da uno stralcio planimetrico con l'indicazione dei vari punti di vista;
    - d) elaborati progettuali conformi a quanto richiesto agli articoli precedenti per i diversi tipi di intervento, idonei a illustrare la variante rispetto al progetto approvato, e quindi comprensivi, oltre che degli elaborati di cui sopra, anche degli elaborati di raffronto indicanti con apposita simbologia grafica:
      - i) le opere di cui il progetto in variante prevede la demolizione o la non realizzazione rispetto a quanto previsto dal progetto approvato;
      - ii) le opere previste ex novo in variante al progetto approvato;
      - iii) le opere di cui il progetto di variante preveda la demolizione e la ricostruzione nella stessa posizione, in variante al progetto approvato;
    - e) tavole di raffronto tra le tavole di stato di fatto presentate al momento della richiesta di autorizzazione o concessione e la soluzione di progetto generale comprensiva delle varianti.
  6. La documentazione di cui sopra dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati agli articoli 75, 76 e 77 relativi ai titoli edilizi corrispondenti.
  7. In aggiunta ai documenti indicati al comma 6, dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.
  8. Qualora per effetto delle varianti vengano modificati i presupposti urbanistici edilizi dell'atto rilasciato, così che la nuova progettazione necessiti di un differente titolo abilitativo, si procederà agli opportuni adeguamenti del titolo stesso previa acquisizione degli eventuali atti e documentazione necessari e previo adeguamento degli oneri concessori.

#### **ART. 81 VOLTURA DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

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

#### **ART. 82 RINNOVO DELLA AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA**

1. Nei casi di richiesta di rinnovo di autorizzazione o concessione edilizia dovrà essere presentata istanza nella quale devono essere specificati, oltre alle generalità del richiedente, gli estremi (numero di protocollo, data, oggetto, ubicazione, titolare) della autorizzazione o concessione cui il rinnovo si riferisce ed in allegato la seguente documentazione in triplice copia:

- a) relazione tecnico - illustrativa relativa allo stato di avanzamento dei lavori con descrizione dettagliata delle opere ancora da eseguire;
  - b) documentazione fotografica a colori d'insieme e di dettaglio, illustrativa dello stato di fatto, corredata da uno stralcio planimetrico con l'indicazione dei vari punti di vista;
  - c) elaborati grafici corrispondenti a quelli allegati all'atto di cui si chiede il rinnovo con evidenziate le opere già realizzate e quelle che restano da eseguire.
2. La documentazione di cui al comma 1 del presente articolo dovrà essere presentata nei modi e nella forma specificati negli articoli relativi ai titoli edilizi corrispondenti.
  3. In aggiunta ai documenti di cui al comma 1 dovrà essere prodotta tutta la documentazione prevista da norme di legge e di Strumento Urbanistico Generale.
  4. Il rinnovo della concessione edilizia può determinare l'adeguamento degli oneri concessori.

## **ART. 83      AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE IN SANATORIA**

1. La presentazione di un progetto a sanatoria soggetto ad autorizzazione o concessione edilizia è disciplinato dall'art. 13 della legge 28/02/85 n. 47.
2. Il richiedente l'atto di sanatoria dovrà produrre la documentazione di seguito indicata in relazione alla situazione in fatto:
  - a) Opere eseguite in assenza di autorizzazione, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio attività o a relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 legge 28/02/1985 n.47, oppure in assenza di concessione edilizia: la documentazione da produrre è quella di cui all'art.76 "Autorizzazione edilizia e documentazione a corredo" e art. 77 "Concessione edilizia e documentazione a corredo"; nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.
  - b) Opere eseguite in difformità da autorizzazioni, comprese anche le opere soggette a denuncia di inizio attività o a relazione asseverata ai sensi dell'art. 26 legge 28/02/1985 n.47, oppure in difformità da concessioni edilizie: la documentazione da produrre è quella di cui all'art.80 "Varianti alla autorizzazione ed alla concessione edilizia"; nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.
  - c) Opere in difformità già eseguite di cui al precedente punto b) contestuali ad opere in variante ad autorizzazioni o concessioni edilizie: la documentazione da produrre è quella di cui all'art. 80 "Varianti alla autorizzazione ed alla concessione edilizia"; tale documentazione dovrà essere integrata dalla seguente:
    - i) tavole con evidenziate le sole opere già eseguite e di cui si chiede la sanatoria;
    - ii) tavole di raffronto con evidenziate, con differenti colorazioni, le opere da sanare e quelle da realizzare in variante;
 Le tavole finali di progetto e di raffronto dovranno comprendere sia le varianti in sanatoria che quelle da eseguire.  
 Nella relazione tecnica dovrà essere specificato il periodo di realizzazione delle opere abusive e dovrà essere prodotta esauriente documentazione fotografica atta a definire lo stato dei lavori.

## **ART. 84 STUDIO ORGANICO DI INSIEME**

1. Lo Studio Organico di Insieme (SOI), laddove previsto e così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento.
2. Gli elaborati che costituiscono la documentazione minima a corredo dello Studio Organico d'Insieme (SOI), di cui all'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sono i seguenti:
  - a) documentazione relativa ai caratteri linguistici, stilistici e tipologici, costituita da:
    - i) repertorio fotografico degli edifici e delle aree esistenti al contorno, considerati in un raggio di almeno mt. 250 dal perimetro dell'area di intervento;
    - ii) abaco degli assetti planoaltimetrici e delle opere ricorrenti di cui alla presente lettera a), punto i);
    - iii) abaco delle soluzioni strutturali, distributive e formali ricorrenti negli edifici di cui alla presente lettera a), punto i);
    - iv) abaco dei linguaggi e degli stili architettonici ricorrenti negli edifici al contorno, di cui alla presente lettera a), punto i);
    - v) motivata relazione circa le sistemazioni delle aree di progetto e l'adozione di particolari soluzioni tipologiche, linguistiche, stilistiche e strutturali negli edifici di progetto;
  - b) documentazione esplicativa dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, costituita da:
    - i) due profili ortogonali tra loro in scala 1:5.000 dell'area di intervento e di un intorno esteso a mt. 1000 dal perimetro dell'area interessata;
    - ii) due profili ortogonali tra loro in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area;
    - iii) planimetria in scala 1: 5.000 dell'area di intervento e di un intorno, esteso almeno a mt. 1.000, dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico quali vegetazione, edifici, morfologia del terreno, percorsi storici, aree panoramiche, ecc.;
    - iv) planimetria in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico di cui alla presente lettera b), punto iii) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto i);
    - v) inserimento del fabbricato di progetto sui profili e planimetrie di cui alla presente lettera b), punti i), ii), iii), iv) con evidenziata la soluzione adottata allo scopo di salvaguardare le visuali panoramiche e di mitigare l'impatto con i valori paesaggistici;
  - c) documentazione relativa alle connessioni con l'intorno immediato, costituita da rappresentazione tridimensionale ottenuta con metodi grafici o fotografici o informatici degli edifici e delle sistemazioni di progetto inseriti in un intorno di almeno mt. 50 dal perimetro dell'area di intervento.
3. E' comunque facoltà degli uffici comunali preposti richiedere documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata, qualora si rendesse necessaria in relazione alle particolarità dei singoli interventi.
4. Dovrà essere allegato elenco in duplice copia della documentazione allegata, di cui una copia verrà restituita all'interessato al momento della presentazione della pratica.

**TITOLO VIII**  
**NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI**

**ART. 85      ADEMPIMENTI PRELIMINARI**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o della autorizzazione edilizia deve:
  - a) comunicare all'ufficio comunale incaricato della Sorveglianza Edilizia (Settore Urbanistica) la data di inizio dei lavori, l'impresa assuntrice dei lavori, le generalità anagrafiche complete, la qualifica ed il domicilio del:
    - i) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori;
    - ii) professionista abilitato ai termini di legge incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici;
    - iii) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della progettazione delle strutture;
    - iv) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture;
    - v) il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.
2. La comunicazione di cui al precedente comma deve essere sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione, dai professionisti sopra indicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.
3. Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.
4. Nel caso di lavori per i quali non siano necessarie ai sensi di legge le prestazioni di tutti i professionisti di cui la comma 1, nella comunicazione saranno omesse le indicazioni relative.
5. Il titolare deve inoltre provvedere all'acquisizione di eventuali pareri, nullaosta, autorizzazioni nonché provvedere ai prescritti adempimenti di legge e ad ogni altra prescrizione contenuta nell'atto abilitativo, in particolare:
  - a) richiedere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Savona il certificato di prevenzione incendi, nei casi di cui al D. M. 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia;
  - b) richiedere all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica) la verifica dei punti fissi, così come specificato al successivo articolo 89;
  - c) comunicare all'ufficio Comunale competente (Settore Urbanistica), all' I.N.P.S. all' I.N.A.I.L. e alla cassa edile la data di inizio dei lavori;
  - d) depositare presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale di Savona, prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, la denuncia prescritta dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e copia di tale documentazione dovrà essere trasmessa all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica);
  - e) depositare presso l'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica), prima dell'inizio dei lavori per l'installazione degli impianti di cui al comma 1 lettere a), b), c), e), g) e comma 2 dell'art. 1 della legge 05/03/1990 n. 46, il progetto degli impianti e relativi accessori (in conformità al disposto dell'art. 6 della medesima legge) corredato da relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti al rispondeva alle prescrizioni della stessa legge 46/1990 e successive modifiche e integrazioni;
  - f) depositare, insieme a copia del progetto approvato, l'atto di concessione nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;
  - g) notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) cui si trasmette richiesta per

- h) allacciamenti provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari; acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione (da richiedere all'ufficio comunale competente) ai sensi del punto 4 dell'art. 1 del Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 01/03/1991 e successive modifiche e integrazioni, inerente i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e/o nell'ambiente esterno;
- i) trasmettere all'Azienda Sanitaria Locale e all'Ispettorato Provinciale del Lavoro quanto previsto dal decreto legislativo 14/08/96 n. 494 e dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro;
- j) richiedere le prescritte autorizzazioni di competenza degli organi e uffici preposti per lo smaltimento ed allontanamento delle acque bianche e nere, previa presentazione del relativo progetto;
- k) ottenere dai competenti uffici le autorizzazioni e/o concessioni per le eventuali manomissioni, ripristini e/o occupazioni del suolo pubblico; in quest'ultimo caso alla domanda per l'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere allegata copia dell'atto abilitativo e pianta con indicazione della superficie da occupare.

#### **ART. 86      RECINZIONE PROVVISORIA**

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

#### **ART. 87      STRUTTURE PROVVISORIALI**

1. Tutte le strutture provvisoriali quali ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti ed ogni altra installazione di cantiere devono essere conformi alle vigenti norme di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e per la tutela della incolumità pubblica e privata.
2. I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a metri 2,50 in caso di marciapiede e m 4,50 negli altri casi; in corrispondenza di eventuali giunti ad altezza uomo dovranno essere posti adeguati elementi di protezione.
3. Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite attrezzature per evitare il sollevamento delle polveri.
4. In caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, deve essere interdetto il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.
5. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere messi in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle medesime; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

## **ART. 88      DISCIPLINA DEL CANTIERE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

1. All'ingresso dei cantieri nei quali si debbono eseguire opere soggette a concessione edilizia deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazio pubblico o di accesso pubblico, un cartello indicatore, di superficie non inferiore a mq. 2, contenente i seguenti dati:
  - a) oggetto della concessione;
  - b) data e numero della concessione;
  - c) data di inizio dei lavori;
  - d) termine di ultimazione dei lavori;
  - e) generalità del titolare della concessione;
  - f) generalità e qualifica del progettista;
  - g) generalità e qualifica del o dei direttori di lavori;
  - h) generalità e qualifica del progettista degli impianti;
  - i) generalità e qualifica del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici;
  - j) generalità e qualifica del progettista delle strutture;
  - k) generalità dell'esecutore dei lavori ;
  - l) generalità dell'esecutore degli impianti;
  - m) generalità del capo cantiere;
  - n) generalità del coordinatore per la sicurezza nella fase della progettazione e dell'esecuzione ove nominato.
2. I dati di cui al comma 1 del presente articolo devono essere scritti con caratteri a stampa sufficientemente grandi da essere letti a distanza, fermo restando che non è ammessa la compilazione manuale del cartello indicatore.
3. Nel caso di lavori soggetti ad autorizzazione o a denuncia di inizio di attività nel cartello potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili, e le dimensioni del cartello potranno essere inferiori ai mq. 2 a condizione che le indicazioni richieste siano chiaramente leggibili.
4. Per quanto riguarda le costruzioni provvisorie di cantiere di cui all'art. 31 del presente Regolamento i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali; ove ciò non sia possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio di Igiene e l'impianto di fognatura può essere sostituito da un impianto mobile secondo le prescrizioni vigenti.
5. Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale.
6. L'impianto di cantiere deve essere posto nelle immediate adiacenze del sito nel quale vengono eseguiti i lavori e non può permanere oltre il termine della concessione.
7. L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere, personalmente o mediante delegato, al fine di garantire l'osservanza delle norme ed il rispetto delle modalità esecutive della concessione od autorizzazione edilizia.
8. I lavori devono essere eseguiti osservando le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o cose.
9. Il Sindaco, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che vengano prese ulteriori precauzioni indispensabili ad assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di spazi di uso pubblico.
10. Anche in caso di interruzione dei lavori, devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico.
11. Lo smaltimento dei materiali provenienti dall'attività di cantiere dovrà essere effettuato esclusivamente in discariche pubbliche o private regolarmente autorizzate.
12. Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere devono essere mantenuti costantemente puliti a cura e spese dell'esecutore dei lavori.
13. Le costruzioni private non devono invadere, con le proprie fondazioni, il suolo o il sottosuolo pubblico, salvo formale concessione in tal senso.
14. Il titolare dell'atto abilitativo deve:
  - a) comunicare all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica) le eventuali

- sostituzioni del direttore o dell'assuntore delle opere entro e non oltre dieci giorni dalla data delle stesse;
- b) richiedere all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica) le seguenti visite ordinarie:
    - i) all'ultimazione dei lavori relativi alle opere contenute al disotto del piano stradale o di campagna;
    - ii) all'ultimazione dei lavori relativi alle strutture portanti del fabbricato;
    - iii) prima dell'inizio delle eventuali tinteggiature delle facciate per la scelta dei colori previa campionatura in sito delle tinte da eseguirsi;
  - c) richiedere tempestivamente, nel caso si manifesti in corso d'opera la necessità di introdurre modifiche al progetto, l'approvazione di un progetto di variante, così come previsto all'art.80 del presente Regolamento; fino a detta approvazione non è possibile la prosecuzione dei lavori interessati dalla variante;
  - d) comunicare in forma scritta all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica) e far constare allo stesso la data di eventuali interruzioni dei lavori e quella della ripresa degli stessi;
15. L'inottemperanza a quanto previsto ai commi 1,2,3,4,14 del presente articolo comporta la sospensione dei lavori.

#### **ART. 89 VERIFICA DEI PUNTI FISSI**

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare dell'atto abilitativo deve richiedere, con apposita istanza all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica), la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici e dei punti fissi di linea e di livello, nonché la verifica sul terreno del perimetro della costruzione indicato secondo opportune segnalazioni e picchettature.
2. Le operazioni per l'assegnazione dei punti fissi verranno eseguite, su indicazione dei funzionari dell'ufficio comunale, da personale messo a disposizione dal concessionario o dall'assuntore dei lavori; di dette operazioni verrà redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate in duplice copia, di cui una verrà consegnata all'interessato; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente.
3. L'inottemperanza a quanto previsto dal presente articolo comporta la sospensione dei lavori.

#### **ART. 90 INIZIO DEI LAVORI**

1. I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stato installato l'impianto di cantiere e sia stata data esecuzione ad opere volte alla effettiva realizzazione degli interventi progettati.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, non costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di singoli pilastri e quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.
3. L'ufficio Comunale preposto alla vigilanza sull'attività urbanistica ed edilizia può accertare la veridicità delle comunicazioni di inizio dei lavori ed in tal caso redigere apposito verbale.
- 4.

## **ART. 91 TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

1. I ritrovamenti di presumibile interesse paleontologico, archeologico, storico od artistico devono essere posti a disposizioni delle Autorità competenti, dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

## **ART. 92 ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

1. Dell'avvenuta ultimazione dei lavori, il titolare della concessione edilizia, il professionista incaricato della direzione dei lavori ed il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, devono dare, congiuntamente, tempestiva comunicazione scritta al Comune.
2. Nel caso di interventi di nuova costruzione, per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione e cioè dei locali interni alle singole unità immobiliari, dei locali interni di servizio comune, degli impianti, degli allacciamenti alle reti di distribuzione e di smaltimento, delle opere di finitura esterna e delle opere relative alle sistemazioni delle aree esterne.
3. La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori sentito il Civico Servizio competente, esclusivamente per specifici motivi botanici.
4. Nella comunicazione di cui al comma 1 devono essere citati i titoli abilitativi edilizi conseguiti per il progetto originario e per le varianti richieste in corso d'opera.
5. Devono inoltre essere allegati alla comunicazione di cui al comma 1:
  - a) dichiarazione di avvenuta esecuzione dei lavori in conformità ai titoli abilitativi ottenuti, comprese eventuali varianti, ed alle prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti, con allegata una copia di elaborati grafici corrispondenti alla situazione finale, firmata dal titolare, dal professionista incaricato della direzione dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori;
  - b) copia dell'autorizzazione allo smaltimento dei liquami fognatizi rilasciata dall'organo competente;
  - c) documentazione comprovante l'avvenuto regolare allacciamento ai pubblici servizi;
  - d) certificato di esecuzione a regola d'arte di tutte le opere realizzate ai fini della stabilità, della sicurezza ed incolumità pubblica e privata, redatto e firmato dal direttore dei lavori;
  - e) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciato da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9/01/1991 n. 10 e successive modifiche e integrazioni sulle caratteristiche degli impianti termici degli edifici, compresa la verifica dei requisiti di isolamento termico previsti dalla vigente normativa;
  - f) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciati da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5/03/1990 n. 46 e successive modifiche e integrazioni sulla sicurezza degli impianti in genere;
  - g) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori e del geologo all'uopo incaricato che attestino la rispondenza delle opere eseguite a quanto prescritto dalla perizia geologica in applicazione della legge 02/02/1974, n° 64 del D.M. 11/03/1988 e della circolare Regione Liguria del 06/05/1991 n° 57382;
  - h) verbale di visita, relazione e certificato di collaudo, conforme allo schema - tipo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 7665 del 04/11/1994, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della legge regionale 11/06/1989 n. 15, della legge

regionale 05/05/1992 n.11, del decreto ministeriale 14/06/1989 n. 236, della legge n.104 del 05/02/1990 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

- i) eventuali atti di vincolo prescritti nelle concessioni edilizie o nei relativi atti di convenzione.
6. Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio di attività il progettista abilitato all'atto della fine lavori deve emettere e trasmettere in copia al Comune un certificato di collaudo finale che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto presentato.

### **ART. 93 VISITA FINALE**

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

### **ART. 94 ABITABILITA' E AGIBILITA'**

1. I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati per interi corpi scala, le nuove unità immobiliari ed i vani resi abitabili o usabili con cambio d'uso sono soggetti al rilascio del certificato di abitabilità da parte del Sindaco per i locali adibiti ad abitazione e loro accessori, e del certificato di agibilità per gli altri locali, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27/07/1934 e del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994.
2. La richiesta di rilascio di certificato di abitabilità o di agibilità è presentata al Sindaco, ed alla stessa devono essere allegati:
  - a) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, con l'attestazione da parte dell'ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale di Savona dell'avvenuto deposito ai sensi della legge 05/11/1971 n. 1086; in caso non siano state eseguite opere in cemento armato di cui alla citata legge n. 1086, dovrà essere presentata una dichiarazione nella quale il direttore dei lavori attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate tali strutture;
  - b) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Savona ai sensi della vigente normativa o dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che le opere eseguite non rientrano tra quelle soggette a tale disposizione;
  - c) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (così come previsto dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994);
  - d) dichiarazione presentata per l'iscrizione al Catasto dell'immobile, restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (così come

previsto dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994);

- e) copia, ove occorre, dell'istanza di attribuzione del numero civico di cui al successivo articolo 138.
- 3. Il certificato è emesso entro trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, corredata dalla documentazione di cui al comma 2 del presente articolo; tale decorrenza non ha effetto in caso di documentazione incompleta, anche con riferimento a quella prevista per l'ultimazione dei lavori; il termine di trenta giorni inizia a decorrere dalla acquisizione dei documenti integrativi richiesti.
- 4. Entro il termine di trenta giorni può essere effettuata una ispezione da parte degli uffici comunali al fine di verificare l'esistenza dei requisiti richiesti per l'agibilità o abitabilità dell'immobile.
- 5. Decorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dalla integrale documentazione, l'abitabilità o agibilità si intende attestata; il Sindaco in tal caso può disporre l'ispezione entro i successivi centottanta giorni, ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.
- 6. Nel certificato di abitabilità o agibilità è indicata la consistenza e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori.
- 7. Il certificato di abitabilità o agibilità non esplica alcuna efficacia sanante in ordine ad irregolarità edilizie.

#### **ART. 95      VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

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

## **TITOLO IX**

### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

#### **ART. 96 CAMPO DI APPLICAZIONE**

1. Ai fini del presente Regolamento trovano applicazione le definizioni di cui agli articoli seguenti.

#### **ART. 97 SAGOMA DELLA COSTRUZIONE**

1. E' il contorno che viene ad assumere l'edificio finito, sia in pianta che in elevazione. Detto contorno comprende non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno dell'edificio.
2. La sagoma si riferisce quindi al profilo complessivo dell'immobile.

#### **ART. 98 RUSTICO**

1. Un edificio si considera finito al rustico quando risulti realizzata l'ossatura principale (strutture portanti verticali e orizzontali, comprese la copertura e le scale), con o senza le chiusure perimetrali, ma senza le opere di finitura (impianti, intonaci, pavimenti, rivestimenti, servizi, ecc.); la struttura, insieme alla copertura, deve, comunque, essere tale da rendere bene individuabile il volume dell'edificio.

#### **ART. 99 SEDIME**

1. E' la parte di terreno su cui insiste il fabbricato, intendendosi per tale l'involuppo della figura ottenuta dall'intersezione dei muri perimetrali con il terreno stesso.

#### **ART. 100 PROSPETTI DELLA COSTRUZIONE**

1. Sono le superfici verticali che delimitano il volume di costruzione. Dette superfici sono limitate inferiormente dalla linea di spiccatto dell'edificio e superiormente dalla linea di intersezione con il piano orizzontale o inclinato di copertura dello stesso edificio.
2. Le bucatore e gli aggetti fanno parte integrante dei prospetti dell'edificio.

#### **ART. 101 CARATTERI TIPOLOGICI**

1. Sono costituiti dalla mutua organizzazione dell'assetto strutturale, dell'impianto distributivo e dell'esito formale dell'edificio.

## **ART. 102 CARATTERI ARCHITETTONICI**

1. Sono costituiti dai caratteri tipologici di cui al precedente articolo 101, laddove particolari intenzionalità stilistiche o linguistiche conferiscano all'edificio un peculiare valore estetico.

## **ART. 103 CARATTERI COSTRUTTIVI**

1. Sono costituiti dalle specifiche soluzioni impiegate in riferimento all'assetto statico dell'edificio, e cioè ai principali materiali utilizzati ed alle strutture nelle quali essi sono organizzati.

## **ART. 104 CARATTERI STILISTICI**

1. Si intende per caratteri stilistici l'insieme delle soluzioni architettoniche ispirate a modelli artistici che consentono di riferire la costruzione, nella quale detto insieme è adottato, ad una specifica elaborazione culturale in un particolare periodo storico.

## **ART. 105 CARATTERI LINGUISTICI**

1. Si intende per caratteri linguistici l'insieme delle soluzioni architettoniche e costruttive risultante da modelli di comportamento spontanei e storicamente radicati in un determinato ambito geografico.

## **ART. 106 CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA**

1. E' l'insieme dei parametri, calcolati a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, che distinguono il livello di edificazione di un'area, e cioè:
  - a) la superficie coperta
  - b) l'altezza dei fabbricati
  - c) la densità volumetrica risultante

## **ART. 107 SUPERFICIE COPERTA**

1. Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

## **ART. 108 QUOTA DI SPICCATO**

1. E' la quota del terreno sistemato nel punto in cui la relativa superficie interseca la parte in elevazione dell'edificio.

#### **ART. 109 LINEA DI SPICCATO**

1. E' la linea sulla quale giacciono i punti coincidenti con le quote di spiccatto lungo il prospetto dell'edificio.

#### **ART. 110 SUPERFICIE UTILE (SU)**

1. E' la superficie di solaio, fuori terra o interrata, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con esclusione di corpi scale, ascensori, portici, tettoie, poggiali, logge, superfici e volumi tecnici, autorimesse pertinenziali o comunque asservite alla costruzione, e relative rampe di accesso, nonché delle cantine e dei sottotetti con altezza interna massima non eccedente mt. 2,30 e con rapporto tra pareti finestrate e superficie di pavimento non superiore ad 1/10, ovvero, in riferimento ad altezza interna maggiore di mt. 2,30, con rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento non eccedente 1/16.

#### **ART. 111 SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)**

1. E' la superficie di solaio, fuori terra o interrata, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva degli eventuali divisori interni, necessaria ad accogliere corpi scale, ascensori, portici, tettoie, poggiali, logge, superfici e volumi tecnici, autorimesse pertinenziali o comunque asservite alla costruzione, e relative rampe di accesso, nonché cantine e sottotetti con altezza interna massima non eccedente mt. 2,30 e con rapporto tra pareti finestrate e superficie di pavimento non superiore ad 1/10, ovvero, in riferimento ad altezza interna maggiore di mt. 2,30, con rapporto tra superficie finestrata e superficie di pavimento non eccedente 1/16.
2. Qualora l'estensione della superficie di solaio relativa alle cantine ed ai sottotetti, ancorché provvisti delle caratteristiche di cui sopra, superi il 40% della SU, la parte eccedente è da computarsi a tutti gli effetti quale Superficie Utile.

#### **ART. 112 SUPERFICIE TOTALE (ST)**

1. E' la somma di Superficie Utile (SU) e di Superficie Accessoria (SA).

#### **ART. 113 ALTEZZA DI INTERPIANO**

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

#### **ART. 114 VOLUME TOTALE (VT)**

**STRALCIATO**

#### **ART. 115 VOLUME VIRTUALE (VV)**

1. Si definisce volume virtuale, ai fini del calcolo dei parcheggi di cui all'art. 41 sexies, legge 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché della valutazione di impatto ambientale, il prodotto della superficie utile per una altezza virtuale di mt. 3,50.

#### **ART. 116 PORTICATO**

1. Porzione di piano terreno di fabbricato con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta almeno su due lati adiacenti e comunque su almeno il 50% del perimetro.
2. I porticati chiusi su tre lati e comunque fino ad un massimo del 65% del loro perimetro non vengono computati ai fini volumetrici, ma vanno considerati ai fini della osservanza delle distanze.

#### **ART. 117 TETTOIA**

1. Copertura piana o inclinata di uno spazio aperto, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali, aperta almeno su due lati adiacenti e comunque su almeno il 50% del perimetro, lungo il quale appositi pilastri sorreggono la copertura.
2. Le tettoie chiuse su tre lati e comunque fino ad un massimo del 65% del loro perimetro non vengono computati ai fini volumetrici, ma vanno considerati ai fini della osservanza delle distanze.

#### **ART. 118 MISURAZIONE DELLE DISTANZE**

1. La distanza di un manufatto edilizio da qualsiasi elemento di riferimento è quella minore misurata dalle relative proiezioni orizzontali sul terreno, ad esclusione di tettoie (solo nel caso in cui abbiano le caratteristiche definite al precedente art. 117 comma 1), porticati (solo nel caso in cui abbiano le caratteristiche definite al precedente art. 116 comma 1), verande (solo nel caso in cui abbiano le caratteristiche definite nel Titolo IV), scale aperte, piani inclinati, ascensori, volumi tecnici, balconi.

#### **ART. 119 PERTINENZE DI UN FABBRICATO**

1. Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili, ma agibili, destinati al servizio funzionale esclusivo del medesimo.
2. Detti manufatti sono caratterizzati dall'assenza di carico urbanistico, oggettiva strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale, ridotta dimensione sia in senso assoluto sia in relazione a quella dell'immobile al cui servizio sono complementari sia alla superficie su cui insistono, univoca destinazione, allocazione e valore economico relativo rispetto all'unità principale.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra, comprendono le verande, i dehors non qualificabili come volumi, i locali adibiti ad autorimessa asserviti alle unità immobiliari, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi comuni e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno asservito al fabbricato in questione.

## **ART. 120     ALTEZZA DEL FABBRICATO**

### **STRALCIATO**

## **ART. 121     ALTEZZA INTERNA DI PIANO**

1. Per altezza interna di piano si intende la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante.
2. Nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, per altezza interna di piano si intende la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio soprastante stesso.

## **ART. 122     RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

1. Per rapporto di copertura (RC, espresso in metri quadrati per metro quadrato) si intende il rapporto tra la superficie coperta da una costruzione e la superficie asservita alla stessa.

## **ART. 123     ESTRADOSSO**

1. E' la superficie esterna di qualsiasi struttura di copertura di un vano.

## **ART. 124     INTRADOSSO**

1. E' la superficie interna di qualsiasi struttura di copertura di un vano.

## **ART. 125     INTERRAMENTO**

1. Un volume si considera interrato quando presenta tutte le facce verticali totalmente contro terra, prendendo come riferimento la quota del terreno prima dell'intervento di realizzazione di detto volume.
2. Qualora il volume sia destinato ad autorimessa autonoma, in quanto distinta funzionalmente e strutturalmente, si considera interrato quando presenta al massimo una sola faccia verticale parzialmente o totalmente fuori terra, prendendo come quota di riferimento quella del terreno prima dell'intervento di realizzazione di detto volume.
3. Ai fini dei commi precedenti una faccia verticale di detto volume si considera interrata qualora la stessa sia effettivamente addossata al terreno per tutta la sua altezza, ovvero ad un muro di contenimento del terrapieno svuotato allo scopo di realizzare il volume medesimo.

## **ART. 126 LOCALI TECNICI**

1. I locali tecnici, come definiti dalla Circolare del Ministero dei Lavori Pubblici 31/01/1973 n. 2474 oltre a quelli così classificati dallo Strumento Urbanistico Generale, non vengono computati ai fini della determinazione di superfici e volumi utili e accessori.

## **ART. 127 CORPO DI FABBRICA**

1. Per corpo di fabbrica di una costruzione si intende una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura.
2. Il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte della costruzione, una propria autonomia funzionale.

## **ART. 128 PESO INSEDIATIVO**

### **STRALCIATO**

## **ART. 129 SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (S.N.V)**

1. Si definisce superficie netta di vendita la porzione di superficie agibile destinata alla vendita e/o all'esposizione, compresa la superficie occupata da pilastri e arredi posti internamente al perimetro della stessa, con esclusione dei magazzini, dei depositi, dei locali di lavorazione, degli uffici e dei servizi.
2. Le gallerie, i passaggi di comunicazione e gli spazi retrocassa non sono considerati superficie netta di vendita.
3. Ai soli fini della legge regionale 07/04/1995 n.25 la somma della superficie netta di vendita e delle altre superfici (magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi ) si assimila alla superficie di riferimento commerciale, ad eccezione del caso in cui le altre superfici siano funzionalmente autonome e distinte dalla superficie netta di vendita.

## **ART. 130 MANUFATTO ESISTENTE**

1. Si definisce esistente il manufatto censito a catasto e munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria, oppure realizzato in un momento in cui non necessitava per legge pertinente titolo abilitativo.
2. Si considera esistente il manufatto non censito a catasto, ma munito di titolo edilizio abilitativo, anche in sanatoria, oppure realizzato in un momento in cui non necessitava per legge pertinente titolo abilitativo.

## **ART. 131 SUPERFICIE ASSERVITA (SA)**

1. Per superficie asservita (SA, espressa in metri quadrati) si intende quella superficie necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento Urbanistico

Generale.

2. Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.
3. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo nonché di Piani Urbanistici Operativi, la superficie asservita è quella stabilita dalla norma vigente al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia; ove per la costruzione legittimamente realizzata non esista agli atti asservimento registrato, s'intende asservita una fascia minima di 5,00 metri attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data del 14/03/1975.
4. E' comunque fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi, sempreché nello stesso Strumento Urbanistico generale non sia contenuta espressa indicazione contraria.
5. Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.
6. Negli Strumenti Urbanistici Attuativi o Piani Urbanistici Operativi la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate, con l'osservanza dei parametri vigenti.
7. L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni.
8. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

#### **ART. 132 DESTINAZIONI D'USO**

1. Si intende per destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ad essi annesse.
2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile o di una singola unità immobiliare si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente o in subordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.
3. E' generalmente ammesso, salvo diverse indicazioni dello strumento urbanistico vigente, il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto salvo l'allontanamento delle attività nocive, rumorose o polverose o in contrasto con confortevoli condizioni residenziali.
4. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, con le modalità di seguito specificate, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dallo strumento urbanistico vigente nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti e della tipologia edilizia preesistente.
5. Nei nuovi progetti d'intervento devono sempre essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici, delle loro pertinenze, delle aree asservite e delle aree libere.
6. Dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguente ad un intervento riconducibile a mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie (strutturale), così come definito dall'art. 12 del presente Regolamento.
7. Nei casi di trasformazione dell'immobile a fini produttivi, tale trasformazione dovrà essere conforme alla vigente normativa statale e regionale in materia di tutela

ambientale.

8. Si definisce “**funzionale**” il mutamento di destinazione d’uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, senza la realizzazione di opere edilizie.
9. Si definisce “**strutturale**” il mutamento di destinazione d’uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, accompagnato dalla realizzazione di opere edilizie.

#### **ART. 133 CENTRO ABITATO**

1. Agli effetti del presente Regolamento si recepisce quale limite del centro abitato l’area urbana perimetrata con Deliberazione del Commissario Straordinario n. 163 del 24/3/94 ai sensi dell’art. 4 del codice della strada emanato con decreto legislativo 30/04/1992 n. 285.
2. La suddetta delimitazione ha anche gli effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell’art.18 della legge 22/10/1971 n. 865 e di centro abitato ai fini della legge regionale 28/01/1993 n.9 e della legge 06/08/1967 n.765.

#### **ART. 134 EDIFICI PUBBLICI**

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

#### **ART. 135 EDIFICI DI CARATTERE PUBBLICO**

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

#### **ART. 136 EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

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

## **TITOLO X DISPOSIZIONI VARIE**

### **ART. 137      IMPIANTI PUBBLICITARI**

1. Sono impianti pubblicitari:
  - a) la pubblicità esposta e visibile da spazi pubblici o di uso pubblico;
  - b) le pubbliche affissioni costituite da ogni mezzo pubblicitario esposto a cura del Comune negli appositi spazi riservati dallo stesso nell'ambito del territorio comunale.
2. Fermo restando quanto disposto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni nonché dal regolamento di attuazione del codice della strada, gli impianti pubblicitari devono essere localizzati in modo da non occultare o alterare le linee architettoniche degli edifici e le visuali del paesaggio.
3. Qualora gli impianti pubblicitari e gli altri mezzi di pubblicità riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, la posa in opera degli stessi è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

### **ART. 138      NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI**

1. In caso di necessità di attribuzione di nuovo numero civico per edifici oggetto di concessione o autorizzazione edilizia, dovrà essere presentata la relativa istanza presso l'Ufficio Toponomastica del Comune.

### **ART. 139      APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

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

### **ART. 140      MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI, DECORO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI**

1. I proprietari sono obbligati a provvedere alla manutenzione degli edifici o manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché delle aree verdi anche esterne al centro abitato.
2. Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può ingiungere rimozioni, ripristini o modifiche che si rendano necessari per la salvaguardia del patrimonio architettonico e ambientale; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.
3. Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove

possibile, costituire aree a giardino.

#### **ART. 141 PUBBLICA INCOLUMITA' ED 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.
2. E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne immediata comunicazione al Comune, fermo restando l'obbligo di presentare la denuncia di inizio attività o la domanda di autorizzazione o concessione edilizia entro trenta giorni dall'inizio dei lavori e di acquisire le autorizzazioni a vario titolo prescritte dalla vigente legislazione.
3. Qualora il Sindaco abbia notizia che un edificio od altro manufatto permanente o provvisorio costituisca situazione di pericolo per la pubblica incolumità o per l'igiene pubblica, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.
4. Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale procederà all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.

## **TITOLO XI DISPOSIZIONI FINALI**

### **ART. 142 RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

1. La Commissione Edilizia decade decorsi 90 giorni dall'entrata in vigore del presente Regolamento; entro tale termine deve pertanto essere nominata la nuova Commissione ai sensi del Titolo I del presente Regolamento.

### **ART. 143 INOSSERVANZA DELLE NORME DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

1. Le violazioni alle norme del presente Regolamento sono sanzionate, se non contemplate da specifiche disposizioni di legge, secondo la normativa e procedura di cui alla Legge 689/81 e Testo Unico 3/3/1943 n. 383, articoli 106 - 110 in quanto fatti salvi dall'articolo 64 comma 1 della Legge 142/90.
2. A titolo esemplificativo si indicano le seguenti fattispecie di violazione:
  - a) impiego di tipologia e materiale di copertura non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - b) posa in opera di antenne radiotelevisive e similari non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - c) esecuzione di tinteggiature e decorazioni di facciata non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - d) esecuzione di cornici, decorazioni fisse e finiture in genere di portoni, atrii e negozi non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - e) posa in opera di serramenti non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
  - f) coloritura di serramenti esterni in modo difforme da quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio;
  - g) esecuzione di opere esterne in genere in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento sotto il profilo estetico ed architettonico;
  - h) esecuzione in assenza di nulla osta di opere per le quali è prescritto tale titolo;
  - i) inosservanza delle prescrizioni del presente Regolamento in materia di decoro, manutenzione e sicurezza degli edifici e spazi esterni;
  - j) inosservanza delle norme edilizie di interesse igienico, tecnologico ed ecologico-ambientale stabilite nel presente Regolamento;
  - k) inosservanza delle prescrizioni relative alle caratteristiche degli spazi per parcheggi, stabilite dal presente Regolamento;
  - l) inosservanza delle disposizioni relative a comunicazioni ed adempimenti contenute nell'autorizzazione o concessione edilizia;
  - m) inosservanza delle norme per l'esecuzione dei lavori stabilite nel presente Regolamento;
  - n) inosservanza delle norme stabilite dal presente Regolamento in materia di impianti pubblicitari, apposizione di numeri civici, di indicatori ed altri apparecchi;
  - o) inosservanza delle norme stabilite dal presente Regolamento in materia di manutenzione e revisione periodica delle costruzioni e decoro degli immobili e degli spazi, di pubblica incolumità ed opere urgenti.

#### **ART. 144 ABROGAZIONE DI NORME**

1. Sono abrogate dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento le disposizioni contenute in altri regolamenti comunali incompatibili con lo stesso.
2. Sono in particolare abrogati l'art. 143 ter ed il comma 2 dell'art. 143 quinquies del vigente Regolamento di Polizia Municipale, come modificato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 26/01/1996.

#### **ART. 145 REQUISITI TECNICI, IGIENICO – SANITARI E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE<sup>6</sup>**

1. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano agli impianti ed alle attrezzature per l'esercizio di attività ginniche, di muscolazione, di formazione fisica e di attività motorie per la terza età, secondo quanto definito dalla legge regionale 5.2.2002 n. 6 "Norme per lo sviluppo degli impianti e delle attività sportive e fisico-motorie" e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 11.2.2003 n.4/Reg.
2. Sono esclusi gli impianti sportivi scolastici, le aree attrezzate ludico-sportive e gli ambienti inseriti in impianti sportivi utilizzati esclusivamente in funzione dell'attività ivi svolta.
3. Tutti gli impianti di cui al comma 1 debbono rispondere ai requisiti tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza di cui al TITOLO II del richiamato Regolamento di attuazione della LR 6/2002.

#### **ART. 146 COSTRUZIONE,INSTALLAZIONE,MANUTENZIONE E PULIZIA DEGLI IMPIANTI AERAILICI<sup>7</sup>**

1. Al fine di tutelare la salute e la sicurezza collettive, a tutti gli impianti aeraulici installati in ambienti con volume d'aria superiore a metri cubi 1000, sia di nuova costruzione che esistenti, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 2.7.2002 n. 24 "Disciplina per la costruzione, installazione, manutenzione e pulizia degli impianti aeraulici" e relativo Regolamento di attuazione, approvato con D.P.G.R. 16.4.2003 n. 8/Reg.
2. Tutti gli impianti aeraulici negli edifici di nuova costruzione, ovvero oggetto di ristrutturazione, debbono rispondere ai requisiti di cui alle norme tecniche definite dal suddetto Regolamento di attuazione.
3. Per quanto attiene a progettazione, installazione, manutenzione, controlli, collaudi, verifiche, pulizia, vigilanza degli impianti di cui al presente articolo si rimanda a quanto disposto dalla legge regionale e dal Regolamento sopra richiamati.

<sup>6</sup> variante adottata con DCC n. 54 del 17.12.2004, e approvata, per intervenuto decorso dei termini di cui all'art. 5, comma 1, della LR 13.09.1994 n. 52, in data 26.05.2005, come da nota Regione Liguria prot. 86417/543 del 26.5.2005.

<sup>7</sup> variante adottata con DCC n. 54 del 17.12.2004, e approvata, per intervenuto decorso dei termini di cui all'art. 5, comma 1, della LR 13.09.1994 n. 52, in data 26.05.2005, come da nota Regione Liguria prot. 86417/543 del 26.5.2005