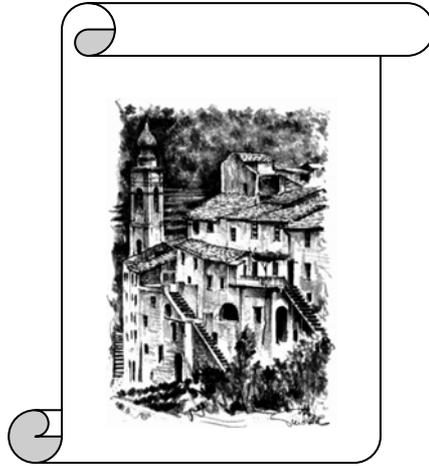


COMUNE DI NASINO

PROVINCIA DI SAVONA



REGOLAMENTO EDILIZIO

PREMESSA : Competenza del Regolamento Edilizio - STRALCIATO

CAPITOLO I - FUNZIONAMENTO E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA - STRALCIATO

ARTICOLO 1 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (COMMISSIONE)

La commissione è l'organo consultivo del Comune nel settore urbanistico-edilizio-architettonico. La Commissione è costituita con provvedimento della Giunta comunale ed è composta:

- ❖ dal Sindaco o persona da lui delegata, che la presiede;
- ❖ dal titolare del potere di rilascio dei titoli edilizi con funzioni anche di convocazione;
- ❖ dal comandante Provinciale dei Vigili del fuoco o suo delegato, il quale non concorre alla determinazione del numero legale per la validità delle sedute;

e da almeno cinque membri esterni e precisamente:

- ❖ un ingegnere e un architetto abilitati all'esercizio della professione;
- ❖ un geologo abilitato all'esercizio della professione;
- ❖ un geometra o un agronomo abilitati all'esercizio della professione;
- ❖ uno o più esperti nelle discipline giuridico-amministrative o tecnico-edilizie o urbanistiche o agro-forestali o naturalistiche o storico artistiche, abilitati all'esercizio della professione.

Esercita la funzione di Segretario della commissione, senza diritto di voto, il Segretario Comunale o un impiegato del Comune designato dal Sindaco.

Il responsabile del procedimento partecipa ai lavori della commissione, in qualità di relatore, senza diritto di voto; non possono far parte della commissione i rappresentanti di organi o di istituti ai quali per legge è demandato un parere specifico ed autonomo sulla opera in esame.

La commissione dura in carica per il periodo coincidente con la permanenza dell'organo comunale che ha proceduto alla sua nomina; i componenti elettivi sono rieleggibili per non più di due mandati, anche non consecutivi, ma con divieto di esercitare la propria attività professionale durante l'esercizio del secondo mandato.

Alla scadenza del termine di durata in carica della commissione si applicano le disposizioni della L. 15.07.1994 n° 444 recante la disciplina di proroga degli organi amministrativi.

La Commissione viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali con le modalità previste dalla L.R. 18.03.1980 n° 15 e s. m. i., reperiti nell'apposito albo regionale dei membri in materia di bellezze naturali ai sensi dell'articolo 3 della L.R. 21.08.1991 n° 20 e come modificata dalla L.R. n° 51 del 13.09.1994.

Il funzionamento e le competenze della Commissione Edilizia Integrata sono disciplinate dalla L.R. 21 agosto 1991 n° 20 rispettivamente art. 4 e 1; si veda anche la Circ. 113.180 del 18.10.1995.

Quando i pareri deliberati dalla C. E. I. si discostano dal voto anche di uno solo dei due esperti, i pareri devono essere congruamente motivati in relazione alle specifiche argomentazioni formulate dagli esperti. In tal caso al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali va trasmessa ai sensi dell'art. 82 comma 9 del D. P. R n° 616 del 24.07.1977, insieme alla documentazione, anche copia del verbale della C. E. I. che attesti quanto sopra.

ARTICOLO 2 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione, previa verifica della legittimità/conformità urbanistica ed edilizia da parte del responsabile del procedimento, deve essere chiamata ad esprimere il proprio parere su tutte le opere soggette a permesso di costruire, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, nonché su eventuali annullamenti di permessi e dinieghi di sanatorie e di condoni ed in merito a varianti di progetti già approvati, con l'esclusione di meri rinnovi, proroghe e volture e delle varianti a permessi già rilasciati che siano assoggettati a D.I.A. dalla vigente legislazione.

Inoltre si può ricorrere alla commissione edilizia anche nel caso di denuncia inizio attività, per un intervento che può essere migliorabile o che necessita di una particolare attenzione per l'inserimento ambientale.

La commissione edilizia potrà:

- ❖ essere sentita in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio;
- ❖ formulare proposte nell'ambito delle materie per le quali ha competenza consultiva;

- ❖ dare pareri di indirizzo nella redazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi sia di recupero, sia di espansione, relativamente agli schemi proposti;
 - ❖ suggerire modifiche, impartire raccomandazioni atte a meglio risolvere l'intervento proposto, imporre tipologie e materiali specifici;
 - ❖ essere consultata su progetti preliminari o di massima, riguardanti interventi edilizi relativi alla possibile ricostruzione dei diruti;
 - ❖ raccogliere documentazione anche fotografica di interventi reperiti in loco o nei comuni vicini, che possano utilmente integrare la normativa di Piano relativa a soluzioni e materiali utilizzati;
 - ❖ essere sentita in merito all'approvazione dei progetti delle opere pubbliche comunali.
- Sono soggetti al parere della C. E. I. anche i progetti di opere soggette al rilascio della autorizzazione paesistico ambientale ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e le pratiche di condono edilizio relative ad opere o immobili ricadenti in zone vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, parte III.

ARTICOLO 3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE

La commissione è convocata nella sede municipale o in altra sede concordata, di norma quando il Presidente lo ritenga necessario e comunque almeno due volte all'anno,

L'avviso di convocazione della commissione, contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato ai singoli componenti almeno cinque giorni prima di quello della riunione.

Le riunioni della commissione sono valide con la presenza di almeno la metà dei componenti di cui uno o ingegnere o architetto o geometra; è comunque richiesta la presenza del Presidente e di almeno un esperto in bellezze naturali ed ambientali.

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

I pareri della commissione sono scritti in apposito registro e devono indicare, con le relative motivazioni chiare e ben dettagliate, i voti favorevoli, i contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina ed in particolare con quella paesistica, e sono firmati dal Presidente, dal Segretario e dai membri presenti.

Il segretario della commissione provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta e il numero del relativo verbale.

L'obbligatorio parere ex art. 220 Testo Unico Leggi Sanitarie, approvato con R.D. n° 1265/1934, ha valore autonomo rispetto alle determinazioni della commissione stessa.

La commissione ha la facoltà di ascoltare, durante le sedute, i progettisti per acquisire chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame, anche con pareri preliminari al progetto definitivo per gli interventi complessi individuati dal Piano (grandi edifici diruti).

La commissione ha facoltà di sentire, durante le udienze, il richiedente ed il tecnico progettista per avere chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame. Il Sindaco, in casi di particolare importanza può predisporre sopralluoghi oppure invitare ad intervenire alle riunioni della commissione esperti ed altre persone di particolare competenza, con carattere consultivo.

Qualora uno dei membri della commissione sia autore e comunque interessato al progetto in esame, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame, alla valutazione dei progetti ed alla votazione relativa. E comunque prevista la possibilità di fornire chiarimenti, se espressamente richiesti.

L'assenza dell'interessato deve comunque essere riportata e motivata nel verbale della seduta.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime e resta fermo il potere dovere di sottoporre di nuovo in via di autotutela la pratica o la questione perché la commissione si esprima regolarmente.

La mancata partecipazione di un membro ai lavori della commissione per tre volte consecutive, nonché a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, senza giustificato motivo, comporta la decadenza della carica da dichiararsi a cura del Sindaco.

In tal caso la Giunta decide gli opportuni provvedimenti di decadenza e di sostituzione: il nuovo eletto a far parte della commissione durerà in carica sino al rinnovo della stessa.

ARTICOLO 4 – ISTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA

❖ art. 5 del Testo Unico

L'A.C., nell'ambito della propria autonomia organizzativa, può prevedere anche mediante l'esercizio in forma associata delle strutture ai sensi del capo quinto, titolo secondo del D.L. n° 267/2000 a costituire un ufficio denominato sportello unico per l'edilizia, che cura tutti i rapporti tra i soggetti privati, l'A.C. e dove occorra le altre Amministrazioni tenute a pronunciarsi in ordine ad attività edilizie oggetto di permesso di costruire e/o di denuncia di inizio attività.

Il funzionamento dello sportello è regolato dall'articolo 5, commi 2,3,4 del D.P.R. n° 380/2001.

L'obiettivo principale dello sportello unico per l'edilizia, nel pieno rispetto del Piano Urbanistico Comunale adottato, deve essere l'effettivo snellimento e la semplificazione delle procedure.

ARTICOLO 5 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il certificato di destinazione urbanistica indica:

- ❖ la disciplina urbanistica e edilizia prevista nella strumentazione urbanistico-territoriale operante sull'area interessata;
- ❖ la presenza e la qualità dei vincoli di carattere paesistico ambientale, idraulico, idrogeologico e di ogni altro vincolo gravante sull'area oggetto di intervento, ivi comprese le aree percorse dal fuoco.

La richiesta per ottenere il certificato deve contenere tutti gli elementi utili all'identificazione dell'area o dell'immobile, sia per gli interventi di nuova realizzazione sia per gli interventi di ristrutturazione e/o di recupero edilizio.

ARTICOLO 6 – STRALCIATO

ARTICOLO 7 – ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE AI PROGETTI

7.1. - Catasto Urbanistico

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale deve essere conservata copia delle mappe catastali in scala 1:2.000/1:1.000 che costituiscono il catasto urbanistico e che sono aggiornate da detto ufficio relativamente a tutte le domande di interventi edilizi, di asservimenti di aree, nonché di allacciamenti alle opere di urbanizzazione e di ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme per gli interventi edilizi e per quelli previsti sulle aree libere di pertinenza.

L'Ufficio Tecnico Comunale raccoglie in apposita scheda tutte le indicazioni relative alla destinazione d'uso, alla tipologia edilizia, alla dotazione di impianti e servizi sanitari, relative alla documentazione dell'unità d'intervento, con l'annotazione delle aree già asservite, firmate dal Responsabile del competente Ufficio comunale; quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali, ed infine tutti gli incrementi volumetrici ammessi.

Tale documentazione deve essere riportata sulle mappe comunali e conservata in apposito archivio.

L'attuatore dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi per la definitiva individuazione dell'intervento.

Il catasto urbanistico è assunto a tutti gli effetti per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza d'intervento, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

7.2. - Indicazioni generali

Per facilitare l'Ufficio Tecnico del Comune è opportuno che la relazione del progetto, indipendentemente dal titolo abilitativo utilizzato, contenga sempre i dati necessari alla compilazione del modello ISTAT 201/AE.

La documentazione da allegare per il recupero del patrimonio edilizio esistente deve dimostrare una reale conoscenza delle tecnologie costruttive e delle sovrapposizioni strutturali dell'edificio, corredata da indagini conoscitive non distruttive, indicando con precisione l'intervento proposto

per conservare gli elementi di pregio ed eliminare le alterazioni estranee all'edificio originario e specificando inoltre tutti i dettagli necessari ed il tipo di materiale da impiegare; la conoscenza dell'elaborato costitutivo del Piano "Considerazioni sul recupero" è fondamentale per qualsiasi tipo d'intervento.

La documentazione da allegare per i nuovi fabbricati deve corrispondere alle caratteristiche tipologiche della costruzione che si vuole realizzare (fabbricato tradizionale, prefabbricato, costruzione in legno, ecc.) specificando norme tecniche di riferimento e materiali da impiegare e motivando in modo adeguato la collocazione del nuovo intervento in relazione all'ambiente naturale originario.

Bisogna porre molta attenzione al fatto che molti interventi non sono solamente interventi edilizi, ma si configurano come interventi globali, complessivi in cui devono sempre obbligatoriamente rientrare, con pari attenzione, le valutazioni delle opzioni possibili, le metodologie di corretto inserimento nel paesaggio, la fattibilità economica, le nuove tecnologie legate alle problematiche ambientali (ad esempio il risparmio energetico ¹, l'insonorizzazione, il recupero delle acque meteoriche, ecc.), le procedure gestionali, tutte finalizzate alla sostenibilità ambientale.

E' quindi fondamentale che tutti gli interventi nella relazione di progetto non prendano in considerazione solo l'aspetto strettamente edilizio, ma rispettino anche tutti gli obiettivi del PUC, ripercorran il percorso metodologico dell'elaborazione (spiegando con chiarezza le scelte possibili, quelle scartate con una motivazione plausibile, quelle proposte), ricerchino sempre le possibilità di attivare le sinergie tra i settori, affrontino/risolvano in modo pluridisciplinare tutti i problemi legati al fabbricato, alcuni esempi in caso di intervento su

- ❖ *emergenza storica architettonica*: oltre al progetto di restauro (che deve sempre essere redatto in funzione della destinazione definitiva del fabbricato!) è opportuno affrontare tutti gli altri problemi come elementi antivandalismo, accessibilità da parte dei disabili, valorizzazione notturna con idonea illuminazione, "protezione" ad hoc di un quadro o di un affresco antico, valorizzazione dell'acustica naturale se l'edificio è adatto a concerti oppure se c'è un organo musicale antico, segnalazione degli elementi storico architettonici, mantenimento delle visuali libere, ecc.
- ❖ *ampliamento di un fabbricato produttivo*: oltre al progetto edilizio, è opportuno indicare le motivazioni di un nuovo intervento anziché l'utilizzo e la riqualificazione dell'esistente, le condizioni di fattibilità economica della scelta che si vuole sviluppare, la non pericolosità dell'accesso rispetto alla viabilità principale, la sistemazione dei parcheggi alberati, gli eventuali altri servizi previsti come lo spazio per i giochi dei bambini, gli interventi di prevenzione degli inquinamenti, acustico compreso, relativo alle lavorazioni effettuate, ecc. [Si veda ad esempio l'articolo di "Costruire" n° 239 pagina 34/41 sulle profonde connessioni progettuali tra edificio produttivo, tecnologia avanzata dell'impiantistica ed inserimento architettonico-ambientale].
- ❖ *stalla*: sarà anche necessario valutare tutti i problemi inerenti al settore zootecnico e tale disamina non dovrà limitarsi solo alla struttura nuova da realizzarsi, ma dovrà anche considerare con attenzione quelle esistenti utilizzate attualmente durante i due periodi dell'anno e le aree coperte/scoperte funzionali all'azienda. [Si veda come traccia valida per l'elaborazione del progetto il dossier "Innovazione tecnologica sostenibile per gli allevamenti zootecnici" in "Genio Rurale" n° 7/8 del 2003 relativo a diverse regioni con zone montane marginali]
- ❖ *servizio pubblico*: nell'accettare o nel rifiutare la cessione di un'area, se non è ritenuta idonea all'utilizzo che ne è stato previsto; l'A.C. deve infatti valutare prioritariamente parametri di localizzazione anche molto diversi fra loro, che facilitino il corretto inserimento ambientale e la funzionalità stessa del servizio: ad esempio per la realizzazione di uno spazio attrezzato per i bambini è prioritaria la buona insolazione soprattutto pomeridiana, la posizione riparata dai venti, la possibilità di attrezzare l'area senza pericoli (niente pozzi, niente muri troppo alti, ecc.), l'accessibilità senza barriere architettoniche, mentre per un parcheggio si devono valutare la vicinanza alla viabilità veicolare e/o il contenimento delle opere di scavo/sbancamento, ecc.

In tale relazione deve essere fatto espressamente riferimento alle tavole e agli elaborati del PUC, compreso quello specifico delle considerazioni sul recupero, i particolari architettonici allegati

¹ (in cui bisogna necessariamente far confluire la coibentazione del fabbricato, il recupero del calore dell'aria in uscita, i sistemi passivi di raffreddamento per evitare i condizionatori estivi, ma anche l'organizzazione del lavoro per evitare ad esempio le dispersioni termiche dai portali esterni o per usufruire in modo ottimale della luce naturale, ecc.)

alle norme, la scheda del fabbricato con soluzioni idonee per riqualificare/rimuovere le alterazioni e per conservare/valorizzare gli elementi di pregio.

Nelle zone soggette all'autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 ed in applicazione della L.R. 21.08.1991 n° 20 gli elaborati tecnici sono quelli previsti dall'apposito allegato della Circolare Regionale n° 8 del 17.07.1996.

Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento previsto siano tali da non richiedere la produzione di tutti gli elaborati indicati, il responsabile del procedimento potrà ritenere ammissibili domande corredate da un minor numero di elaborati, sempre che quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame del relativo progetto.

Qualora i progetti presentati o le domande avanzate non siano redatti in conformità alle prescrizioni indicate successivamente o siano incomplete e mancanti delle firme richieste, il competente ufficio comunale potrà rinviarle al richiedente richiedendone il completamento secondo le modalità e i termini indicati all'art. 20 del T.U. Edilizio.

7.3. - Elaborati da allegare alla domanda

A corredo della domanda di permesso di costruire devono essere allegati i seguenti elaborati:

- ❖ relazione illustrativa nella quale devono essere precisati:
 1. estremi dei precedenti titoli abilitativi (licenza, autorizzazione e/o concessione edilizia, condono, ecc.) sempre relativi all'intera proprietà;
 2. l'ubicazione, le dimensioni ed eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera progettata o comunque da essa interessato;
 3. gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà dell'immobile con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
 4. il computo dettagliato del volume e della superficie lorda di piano delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e quelli della costruzione progettata, nonché il rapporto tra il volume globale delle costruzioni, esistenti ed in progetto, e la superficie del terreno da asservire;
 5. le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio o del terreno;
 6. le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne, copertura compresa;
 7. la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria eventualmente esistenti a servizio della costruzione;
 8. i risultati delle indagini di carattere conoscitivo preliminare relativamente agli accertamenti di tipo strutturale, archeologico, tecnologico per il benessere ambientale ed il risparmio energetico, nel caso d'interventi da eseguire sul patrimonio edilizio esistente; la non necessità di eseguire i suddetti accertamenti deve essere dichiarata dal progettista;
 9. l'impegno ad utilizzare i materiali conformi alle previsioni del Piano;
- ❖ documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici e cartografici predisposti secondo la normativa di cui al D. M. 11.03.1988;
- ❖ certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni ove sia riportata l'esatta superficie da asservire;
- ❖ stralcio cartografico del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto insediativo, vegetazionale e geomorfologico) con indicazione del sito di intervento;
- ❖ stralcio cartografico dello Strumento Urbanistico Generale vigente ed eventualmente di quello adottato, relativo sia al sito di intervento, sia ai terreni da asservire, con indicazione delle strade, dell'orientamento e del perimetro delle aree interessate e corredato da estratto della relativa normativa; nel caso l'intervento ricada in una zona con strumento urbanistico attuativo vigente o progetto urbanistico complesso stralcio della sistemazione generale e delle altre tavole ritenute necessarie;
- ❖ stralcio della carta tecnica regionale in scala 1:5.000 della zona in oggetto, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto d'intervento;
- ❖ la positiva pronuncia sulla compatibilità ambientale a norma e nei casi previsti dalla vigente legislazione in materia;
- ❖ documentazione illustrativa e/o progettuale dell'impianto termico idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della Legge 10 del 1991 e

- relativa normativa di attuazione; relazione tecnica, corredata di calcoli e grafici relativi alla situazione termo-igrometrica esistente e alla situazione che si avrà dopo gli interventi previsti;
- ❖ documentazione illustrativa e progettuale per gli insediamenti produttivi ai sensi della L.R. 07.07.1994 n° 35;
 - ❖ documentazione illustrativa e/o progettuale per il contenimento e la riduzione dell'inquinamento acustico ai sensi della vigente legislazione in materia;
 - ❖ documentazione illustrativa e/o progettuale degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza di persone, ai sensi della Legge 05.03.1990 n° 46 e relativa normativa di attuazione;
 - ❖ studio organico d'insieme ai sensi dell'art. 32 bis delle N.T.A. del P. T. C. P. nei casi previsti;
 - ❖ relazione agronomica per l'edificazione in zona agricola e piano di assestamento forestale nelle zone silvo-pastorali redatti da dottori Agronomi o in Scienze Forestali;
 - ❖ progetto formato dai seguenti elaborati:
 1. documentazione fotografica a colori del sito o del fabbricato oggetto d'intervento, di dettaglio o panoramica, corredata di planimetria con l'indicazione dei punti di presa in numero comunque sufficiente alla comprensione dell'intero progetto;
 2. planimetria generale della località in scala 1:1.000, aggiornata ed estesa per un raggio minimo di 100 metri a partire dall'opera progettata, comprendente:
 - a) indicazione in colore rosso dell'opera e delle relative pertinenze coperte o scoperte;
 - b) indicazione in colore verde dell'area da asservire o comunque di quella interessata dalle opere;
 - c) l'orientamento;
 - d) la denominazione dei luoghi;
 - e) l'indicazione delle volumetrie esistenti, diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso;
 - f) l'individuazione delle aree che sono state oggetto di eventi alluvionali nonché delle aree interessate da vincoli idrogeologici;
 3. planimetria quotata del lotto in scala 1:200 contenente:
 - a) individuazione delle volumetrie esistenti, con indicazione di quelle da mantenere anche parzialmente e di quelle da demolire;
 - b) il perimetro del sedime e l'orientamento dell'opera in progetto;
 - c) le distanze dai confini, dagli altri edifici, dalle strade, dagli eventuali corsi d'acqua ed altre da rispettare;
 - d) la larghezza delle strade adiacenti;
 - e) l'indicazione degli spazi riservati a verde con i muretti di contenimento delle fasce o a parcheggio sia pubblico che privato e pertinenziale;
 - f) l'indicazione di tutti gli edifici circostanti con le rispettive altezze;
 - g) gli estremi catastali interessati, nonché quegli degli immobili confinanti;
 - h) le eventuali alberature esistenti; è da precisare che sia il rilievo delle alberature esistenti, sia la proposta in progetto di sistemazione generale deve indicare con precisione che è soddisfatto il rapporto di copertura vegetale previsto dal piano;
 - i) gli accessi pedonali e carrabili;
 - l) scheda del fabbricato, se redatta nel Piano;
 4. tutte le piante, le sezioni ed i prospetti del fabbricato in scala 1:100 con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso esistenti ed in progetto;
 5. particolari di prospetto in scala 1:100 con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; per i particolari architettonici decorativi (per es. sguscia o infisso su misura) sono previsti dettagli in scala 1:20; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni o cancellate;
 6. planimetrie in scala 1:200 o in scala maggiore di tutti gli impianti previsti per l'edificio quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento d'aria, radiotelevisivo o telematico, del gas, degli ascensori o dei montacarichi, di protezione antincendio e di allarme: tali progetti devono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola;
 7. progetto esecutivo degli impianti da realizzare per lo smaltimento delle acque reflue o allacciamento della fognatura comunale;

8. le opere di urbanizzazione primaria devono essere indicate in nero quelle esistenti ed in rosso quelle in progetto;
9. computo della superficie di riferimento per il calcolo in riduzione degli oneri del contributo concessorio ai sensi della L. R. 07.04.1995 n° 25 con idonea rappresentazione ed apposita richiesta da presentare a sé stante;
10. computo relativo alle superfici utili dei vari locali;
11. documentazione illustrativa o grafica attestante il rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per la realizzazione dei *fabbricati nuovi* debbono inoltre essere allegati in scala 1:100:

- a) tutti i prospetti;
- b) le piante di ogni piano (compresi interrati e sottotetto), nonché delle pertinenze o dei locali accessori esterni al fabbricato;
- c) la planimetria delle pertinenze scoperte del fabbricato con indicazione delle superfici;
- d) la pianta della copertura con la rappresentazione dettagliata della quota di imposta, della percentuale o dei gradi di inclinazione della falda, dei volumi tecnici, ecc.;
- e) almeno due sezioni verticali con le quote riferite al punto fisso indicate nella planimetria di cui almeno una situata secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una congrua estensione a monte e a valle rispetto all'altezza del fabbricato;
- f) ogni pianta ed ogni sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni:
 - ❖ larghezza interna di ogni locale;
 - ❖ larghezze ed altezze delle aperture interne ed esterne;
 - ❖ spessore dei muri;
 - ❖ altezze interne utili dei piani con specificazione per quelli inclinati o voltati dell'altezza massima, minima e media;
 - ❖ spessore dei solai;
 - ❖ altezza, larghezza e profondità del fabbricato;
 in caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche prevalgono queste ultime.

La possibile realizzazione di murature eccedenti i 30 cm. rispetto ai muri perimetrali ai fini del risparmio energetico ed i 20 cm. tra i vari corpi di fabbrica ai fini dell'isolamento acustico, deve essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale, e deve essere esente dagli oneri di urbanizzazione.

In aggiunta agli elaborati di cui sopra, per gli interventi sul patrimonio edilizio, devono essere allegati:

- a) un elaborato recante il rilievo dello stato di fatto comprendente piante, sezioni e prospetti quotati in scala 1:100 di tutti i piani dell'edificio con indicazione della destinazione d'uso in atto, degli elementi di pregio, delle alterazioni;
- b) un elaborato di raffronto in cui siano indicati:
 - ❖ in colore nero le opere esistenti;
 - ❖ in colore giallo le demolizioni e gli scavi;
 - ❖ in colore rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti;
- c) tutti gli elaborati volti all'individuazione delle relazioni alle varie scale tra l'organismo ed il contesto in cui si colloca in modo da dimostrare una buona conoscenza dei meccanismi costruttivi storico architettonici.

Limitatamente agli interventi previsti per i fabbricati diruti, soffocati da vegetazione infestante, è necessario prevedere un intervento di pulizia del terreno e contestualmente constatare, alla presenza del tecnico comunale, la situazione volumetrica preesistente documentata da fotografie, ecc. per la ricostruzione del volume all'interno dei muri perimetrali o anche eventualmente con altra forma e posizione.

Successivamente per la ricostruzione di tali edifici è indispensabile allegare uno o più fotomontaggi del fabbricato oggetto d'intervento inserito nella cortina edilizia circostante, indicativo di tutti i prospetti interessati.

Nelle zone soggette all'autorizzazione ai sensi dell'art. 159 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 ed in applicazione della L.R. 21.08.1991 n° 20 gli elaborati tecnici sono quelli previsti dall'apposito allegato della Circolare Regionale n° 8 del 17.07.1996.

STRALCIATO

Qualora trattasi di *strade* deve essere indicato il profilo longitudinale e le sezioni trasversali in ogni punto caratteristico e, comunque, con intervallo non superiore a mt. 20,00, in scala non inferiore a 1:200 o 1:500, riportanti le quote attuali del piano di campagna, quelle di progetto, le pendenze, le caratteristiche tecniche di tutte le curve, l'indicazione dei manufatti progettati, l'evidenziazione degli sbancamenti previsti con colorazione in giallo e dei riempimenti progettati con colorazione in rosso. Dovranno essere presentate anche le sezioni tipo in scala 1:50, riportanti le esatte dimensioni della sede stradale e di tutte le opere accessorie ed impianti previsti, sia sotterranei che fuori terra.

Qualora trattasi di *manufatti* quali muri di sostegno, di sottoscarpa, di controripa, ecc., sia a sé stanti sia come opere accessorie ad interventi edilizi, infrastrutturali e di sistemazione di aree, un numero sufficiente di sezioni verticali atte ad illustrare le opere previste in scala non inferiore a 1:200, effettuate trasversalmente alle opere stesse e/o secondo le linee di maggiore acclività del terreno, riportanti lo stato attuale del piano di campagna e le sue eventuali previste modifiche, nonché le esatte dimensioni delle opere progettate.

7.3 bis – Elaborati da allegare alla D.I.A.

- 1) Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio del permesso di costruire la denuncia di inizio attività, l'interessato deve fornire a corredo di detta denuncia, quanto segue:
 - a) la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
 - b) le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
 - c) le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e del direttore dei lavori, nonché le generalità dell'impresa;
 - d) una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la riconducibilità degli interventi da realizzare alle fattispecie assoggettabili a DIA in base alla vigente legislazione, la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, al regolamento edilizio vigente, ai piani territoriali di livello sovra comunale nonché il rispetto delle norme di sicurezza, ambientali ed igienico-sanitarie e di tutte le disposizioni applicabili per l'esecuzione delle opere- tale relazione dovrà essere integrata da una valutazione, resa dal progettista incaricato, che l'intervento oggetto di D.I.A., in relazione alle opere da esso previste ed alle caratteristiche geologiche della zona in cui ricade, non comporti la necessità di effettuare specifiche indagini geologiche o geotecniche ai sensi del D.M. 11 marzo 1988. Laddove tali indagini siano necessarie, le stesse dovranno essere presentate prima dell'inizio dei lavori, sottoscritte da professionista abilitato a termini di legge;
 - e) visura catastale aggiornata della proprietà, rilasciata dal competente Ufficio Tecnico erariale, ed estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;
 - f) elementi progettuali, in unica copia, costituiti da:
 - documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
 - planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità immobiliare in scala 1:100;
 - prospetti in scala 1:100;
 - sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
 - tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti;
 - documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione.
- 2) Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:
 - a) larghezze esterne ed interne di ogni locale;
 - b) larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
 - c) spessore dei muri;
 - d) altezze interne utili dei piani, con

- specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima; e) spessore dei solai; f) altezza del fabbricato;
- 3) Il progettista o un tecnico abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.
 - 4) Resta ferma l'applicazione delle disposizioni cautelari e sanzionatorie di legge ove sia stata presentata denuncia di inizio attività al di fuori dei casi ed in difetto dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione in materia.
 - 5) Per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia e ristrutturazione edilizia eseguibili mediante DIA ai sensi della vigente legislazione, la denuncia dovrà essere altresì corredata dell'ulteriore documentazione progettuale prescritta per le opere soggette a permesso di costruire, salvo che la stessa non sia già contenuta o desumibile da progetti urbanistici (SUA o PUO) la cui approvazione sia propedeutica al titolo edilizio.

7.4. - STRALCIATO

Prima dell'inizio dei lavori oggetto del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività il committente o il responsabile dei lavori deve trasmettere al Comune la documentazione di cui all'art. 3, comma 8 del D.Lgs. 14.08.1996 n. 494, come modificato dall'art. 20, comma 2, del D.Lgs. 6 ottobre 2004 n. 251, pena l'inefficacia del titolo abilitativo.

7.5. - Strumenti Urbanistici Attuativi

I progetti urbanistici operativi (P.U.O.) sono soggetti alle disposizioni degli art. 50 - 54 della L.R. n° 36 del 04.09.1997.

Possono essere compresi anche i programmi urbani complessi variamente definiti dalla legislazione vigente. Nei PUO deve essere obbligatoriamente inserito lo studio di sostenibilità ambientale.

ARTICOLO 7 BIS - ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il rilascio del permesso di costruire, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente:

a) acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di Amministrazioni esterne al Comune prescritti come preventivi al rilascio del permesso di costruire dalla legislazione vigente quali, a titolo esemplificativo:

a 1) le autorizzazioni di cui al D. Lgs n. 42/2004, parti II e III e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, in difetto dei relativi vincoli, apposita autocertificazione in tal senso;

a 2) le autorizzazioni relative a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici di cui al regio decreto 30 dicembre 1923 n. 3267 e sue successive modificazioni ed integrazioni;

a 3) i nulla osta in materia di prevenzione incendi

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

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

b) pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, determinato a norma della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 come modificata dalla legge regionale 8 luglio 1996 n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fidejussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione;

c) presentazione di apposito progetto o, in alternativa, di relazione descrittiva ed illustrativa delle opere di sistemazione dei luoghi previste dall'articolo 9, comma 1, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nei casi in cui in presenza di intervento di insediamento, ampliamento o ristrutturazione di edifici produttivi come definiti dall'articolo 7, comma 1, lettera e), della

medesima legge, le opere stesse siano ritenute necessarie dal Comune in conseguenza degli effetti sul territorio prodotti dall'intervento stesso;

d) in caso di esecuzione diretta di opere di urbanizzazione da parte del richiedente, presentazione di atto di impegno e di computo metrico-estimativo dai quali risultino l'accettazione da parte dello stesso delle modalità e delle garanzie stabilite dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, nonché i costi da sostenere dall'interessato fermo restando comunque il loro scomputo nei limiti indicati dall'articolo 12, comma 2, della ridetta legge regionale 7 aprile 1995 n. 25, al netto della media dei ribassi d'asta rilevati dall'Ufficio Tecnico Comunale sulle opere pubbliche di oggetto simile, aggiudicate nell'ultimo anno solare.

e) relazione tecnico-illustrativa con la quale venga dimostrata la conformità di un intervento di ristrutturazione edilizia ad una delle fattispecie previste dalla Deliberazione del Consiglio Comunale di cui all'articolo 13, comma 5, della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 ai fini dell'applicazione dello sconto del contributo concessorio, qualora con detto provvedimento conciliare siano state previste più categorie di ristrutturazione edilizia a questi fini;

f) richiesta di esonero dal pagamento della quota di contributo aderente al costo di costruzione;

In caso di nuove costruzioni, l'asservimento dei terreni a tal fine necessari (e all'uopo individuati nell'estratto aggiornato di Mappa del Nuovo Catasto Terreni allegato alla domanda di concessione) a favore del Comune consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo edilizio. Gli atti di asservimento e di vincolo saranno richiesti dopo l'avvenuta approvazione della pratica da parte della Commissione Edilizia e prima del rilascio del titolo abilitativo. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Il permesso di costruire rilasciato a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensivo dell'autorizzazione paesistico-ambientale di cui al D.Lgs. n.42/2004, a termini dell'art. 2 della legge regionale 18 marzo 1980 n.15 e successive modificazioni ed integrazioni, è trasmesso con i relativi allegati al Ministero per i Beni e le Attività Culturali ai sensi e per gli effetti dell'articolo 82, comma 9, del Decreto Presidente della Repubblica 24 luglio 1977 n. 616 come integrato dal Decreto Legge 27 giugno 1985 n. 312, come convertito nella legge 8 agosto 1985 n. 431.

Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia da parte del Comune mediante affissione per estratto all'Albo Pretorio con la specificazione delle opere da eseguire, del titolare e della località interessata.

Nel permesso devono essere indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.

Chiunque abbia interesse, previa presentazione di domanda indirizzata al Comune, può prendere visione presso gli uffici comunali del permesso di costruire e dei relativi atti di progetto e ricorrere contro il suo rilascio se ritenuto in contrasto con le disposizioni di leggi o di regolamenti o con le prescrizioni degli Strumenti Urbanistici generali o attuativi vigenti o comunque adottati.

ARTICOLO 8 - ESAME DELLA DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

❖ T. U. Capo II - articoli 10 - 11 - 12 - 13 - 15 - 20

Le opere oggetto di permesso di costruire sono indicate nell'articolo 10

Le caratteristiche del permesso di costruire sono definite dall'art. 11 T. U.

I presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono definiti dall'art. 12 T. U.

La competenza al rilascio del permesso di costruire è definita dall'art. 13 T. U.

L'efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire sono definite dall'art. 15 T. U.

Il procedimento per il rilascio del permesso di costruire è definito dall'art. 20 T. U.

ARTICOLO 9 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ URBANISTICO ED EDILIZIE E RESPONSABILITÀ

Si vedano gli articoli del T. U.:

- ❖ art. 27 vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia e responsabilità [opere private]
- ❖ art. 28 vigilanza su opere di amministrazioni statali
- ❖ art. 29 responsabilità
- ❖ art. 68 controlli
- ❖ art. 69 accertamenti delle violazioni
- ❖ art. 70 sospensione dei lavori

Altre disposizioni particolari nella sospensione dei lavori possono essere stabilite o concordate in caso di situazioni climaticamente avverse.

Anche nel caso di rinvenimenti di presumibile interesse archeologico, storico o artistico nel corso dell'esecuzione dei lavori il titolare del permesso dell'intervento deve sospendere i lavori per la parte interessata dai ritrovamenti e darne comunicazione immediata al Sindaco che provvederà a richiedere l'intervento immediato delle autorità competenti.

ARTICOLO 10 – MANUTENZIONE/SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI OPERE PRESCRITTE D'AUTORITÀ

I proprietari sono obbligati a mantenere le costruzioni in condizione di sicurezza, agibilità e decoro. Quando tali condizioni vengano a mancare, i proprietari stessi devono provvedere alle opportune riparazioni, ai completamenti e ai rifacimenti nei termini eventualmente fissati dal Sindaco, previo rilascio, se necessario del titolo abilitativo necessario.

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco, oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano costruzioni pericolose per la pubblica incolumità o pregiudizievoli sotto il profilo igienico può far eseguire d'autorità le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario dell'immobile, ove questi non provveda nei termini stabiliti.

Il Comune, su parere della Commissione Edilizia, può ingiungere opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, rimozioni, ripristini o modifiche che si rendano necessari per la salvaguardia del patrimonio architettonico, nonché quelle ritenute necessarie per la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati e per il decoro ambientale ; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione dell'intervento intimato al proprietario, attribuendo al medesimo i relativi costi.

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove possibile, costituire aree a giardino; è vietato procurare o consentire lo stato di abbandono di detti spazi ed è vietato altresì l'accumulo e l'abbruciamento di materiali o di rifiuti.

ARTICOLO 11 - OPERE URGENTI

- ❖ L. 01.08.2002 n° 166 articolo 4 in particolare

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

E' comunque fatto obbligo al proprietario o soggetto avente titolo di darne preavviso al Comune e presentando la domanda volta al rilascio del relativo titolo abilitativo, corredata dai necessari documenti, entro trenta giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, comporta l'abusività delle opere eseguite. Tale diniego può essere motivato sia da una verificata inesistente urgenza di esecuzione dei lavori, di cui si richiede il titolo abilitativo, sia dal fatto che tali lavori sono in contrasto con le normative vigenti.

CAPITOLO III – INDICAZIONI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ARTICOLO 12 - INDIVIDUAZIONE DEI CAPISALDI E PUNTI FISSI

Prima di iniziare un intervento di nuova costruzione o ad esso equiparabile e/o finalizzato ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico funzionali, l'attuatore è tenuto a richiedere al Comune l'assegnazione sul terreno dei capisaldi planimetrici ed altimetrici ai quali deve essere riferita la costruzione, oltre ai punti d'immissione degli scarichi nella fognatura comunale ed ai punti di presa dell'acquedotto e di tutti gli altri impianti esistenti relativi alle opere di urbanizzazione.

Le operazioni del comma precedente vengono effettuate da personale del Comune oppure messo a disposizione dagli attuatori sotto la direzione di un funzionario comunale.

Di tale operazione viene redatto apposito verbale in doppio originale che viene firmato da entrambe le parti per presa d'atto. La visita deve essere eseguita da parte degli uffici tecnici comunali entro trenta giorni dalla richiesta.

Trascorso il tempo per l'effettuazione della visita, i lavori possono essere iniziati; in tal caso il direttore dei lavori trasmetterà al Comune una apposita relazione sottoscritta anche dalla impresa esecutrice, che contenga in modo dettagliato le quote di livello del fabbricato, riferite ai capisaldi individuati ed alle opere di urbanizzazione esistenti.

Prima dell'inizio dei lavori, per le costruzioni con le strutture in c.a. e comunque ricadenti nel disposto della legge 5.11.1971 n° 1086, dovrà essere fatta pervenire al Comune comunicazione dell'avvenuto deposito agli Enti competenti della denuncia di cui all'art. 4 della legge suddetta con l'indicazione del numero dell'avvenuto deposito e, nel corso dei lavori, dovranno osservarsi scrupolosamente le disposizioni della legge medesima.

Qualora nel corso delle operazioni di individuazione dei capisaldi di riferimento vengano riscontrate tangibili difformità tra la situazione altimetrica del sito e la rappresentazione di esso nella documentazione progettuale, si ricorrerà ai normali rimedi giuridici previsti dalla vigente legislazione.

ARTICOLO 12 bis – INIZIO DEI LAVORI

Il titolare del permesso di costruire prima dell'inizio dei lavori deve darne comunicazione al Comune – a mezzo di raccomandata o consegna a mano – con specificazione:

- a) del nominativo, della qualifica e della residenza del direttore dei lavori;
- b) del nominativo e della residenza del costruttore.

Il direttore dei lavori ed il costruttore a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare al Sindaco, sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro assegnato.

E' fatto obbligo al committente o al costruttore di comunicare ai competenti Uffici Tecnici Comunali, prima dell'inizio dei lavori, come avverrà lo smaltimento del terreno di scavo dei detriti e dei materiali di risulta, siano essi inerti o di altra natura, con l'indicazione delle quantità presunte.

Ai sensi dell'art. 1 commi 6 e 7 della L. R. 18 aprile 1975 n. 4 costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e la esecuzione di opere volte all'effettiva realizzazione della costruzione; per contro nel caso di interventi di nuova costruzione non concreta l'inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro che, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

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.

Ogni e qualsiasi variazione successiva, anche relativa ai nominativi di cui al comma 1 lettere a) e b), deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il titolare del permesso di costruire, il committente e il costruttore sono responsabili delle conformità delle opere alla normativa urbanistica, alle previsioni dello strumento urbanistico generale nonché – unitamente al direttore dei lavori – a quelle del permesso rilasciato e alle modalità esecutive stabilite dalla medesima, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia .

Contestualmente alla denuncia di inizio lavori deve essere depositata copia dell'avvenuta denuncia lavori prevista dall'art. 65 DPR 380/2001 e s.m.i. relativa alle opere in conglomerato cementizio armato normale e precompresso ed a struttura metallica.

ARTICOLO 13 - CARTELLO INDICATORE

❖ T. U. art. 66 per i documenti del cantiere

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

- a) generalità e domicilio di chi ha il titolo abilitativo;
- b) generalità e domicilio dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici e geotecnici, impianti, ecc.);
- c) generalità e domicilio del direttore dei lavori;
- d) ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire, comprensivi anche degli elaborati registrati al protocollo per la denuncia di inizio attività.

La mancata apposizione del cartello indicatore comporta sanzione amministrativa.

Per le opere pubbliche il cartello deve essere conforme alle disposizioni della Circolare Ministeriale LL. PP. 01.06.1990 n° 1729/UL.

All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativa ai lavori in corso di esecuzione, che deve comunque essere a disposizione dell'autorità competente in materia di controllo sull'attività edilizia, nonché copia dell'autorizzazione per lo svolgimento di attività rumorose e della allegata relazione tecnica.

ARTICOLO 14 - VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI

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

- 4) Qualora per effetto delle varianti vengano modificati i presupposti urbanistico edilizi dell'atto rilasciato, così che la nuova progettazione necessiti di un differente titolo abilitativo, si procederà agli opportuni adeguamenti del titolo stesso previa acquisizione degli eventuali atti e documentazione necessari e previo adeguamento del contributo di costruzione.

ARTICOLO 15 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI

- 1) Conformemente a quanto previsto dall'art. 23 comma 7 del DPR 380/2001 e s.m.i., dell'avvenuta ultimazione dei lavori, il titolare del titolo abilitativo, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato all'Ufficio Tecnico comunale, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività
- 2) Nel caso di interventi di nuova costruzione, per ultimazione dei lavori si intende l'avvenuto completamento di ogni parte della costruzione e cioè dei locali interni alle singole unità immobiliari, dei locali interni di servizio comune, degli impianti, degli allacciamenti alle reti di distribuzione e di smaltimento, delle opere di finitura esterna e delle opere relative alle sistemazioni delle aree esterne.
- 3) La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere effettuata anche posteriormente alla ultimazione dei lavori sentito il Civico Servizio competente, esclusivamente per specifici motivi botanici.
- 4) Nella comunicazione di cui al comma 1 devono essere citati i titoli abilitativi edilizi conseguiti per il progetto originario e per le varianti richieste in corso d'opera.
- 5) Devono inoltre essere allegati alla comunicazione di cui al comma 1:
 - a) dichiarazione di avvenuta esecuzione dei lavori in conformità ai titoli abilitativi ottenuti, comprese eventuali varianti, ed alle prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti;
 - b) copia dell'autorizzazione allo smaltimento dei liquami fognari rilasciata dall'organo competente ;
 - c) documentazione comprovante l'avvenuto regolare allacciamento ai pubblici servizi ;
 - d) certificato di esecuzione a regola d'arte di tutte le opere realizzate ai fini della stabilità, della sicurezza ed incolumità pubblica e privata, redatto e firmato dal direttore dei lavori;
 - e) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciato da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 e successive modifiche e integrazioni sulle caratteristiche degli impianti termici degli edifici, compresa la verifica dei requisiti di isolamento termico previsti dalla vigente normativa ;
 - f) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciati da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 e successive modifiche e integrazioni sulla sicurezza degli impianti in genere ;
 - g) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori e del geologo all'uopo incaricato che attestino la rispondenza delle opere eseguite a quanto prescritto in applicazione della legislazione vigente in materia di edilizia antisismica, del D.M. 11 marzo 1988 e della circolare Regione Liguria del 13 giugno 1991 n° 3010, per essere il territorio comunale compreso in zona sismica e per essere parte di esso soggetta a vincolo idrogeologico;
 - h) verbale di visita, relazione e certificato di collaudo, conforme allo schema-tipo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 7665 del 4 novembre 1994, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della legge regionale 11 giugno 1989 n. 15, della legge regionale 5 maggio 1992 n.11, del decreto ministeriale 14 giugno 1989 n.236, della legge 5 febbraio 1990 n.104 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
 - i) eventuali atti di vincolo prescritti nelle concessioni edilizie o nei relativi atti di convenzione.

- 6) Qualora si tratti di opere eseguite in forza della denuncia di inizio di attività il progettista abilitato, all'atto della fine lavori deve emettere e trasmettere in copia al Comune un certificato di collaudo finale che attesti la conformità di quanto realizzato rispetto al progetto presentato.

ARTICOLO 15 bis - VISITA FINALE

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

ARTICOLO 15 ter - AGIBILITA'

- 1) Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di agibilità, attestante la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti in essi installati valutati secondo quanto disposto dalla normativa vigente, gli interventi:
 - a) di nuova costruzione
 - b) di recupero del patrimonio edilizio costituiti da:
 - ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate dallo strumento urbanistico generale finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitario o tecnologico funzionali, semprechè influiscano sulle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità e risparmio energetico,
 - ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scale;
 - interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a frazionamenti o a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili.
- 2) Per quanto attiene i procedimenti, la documentazione e le modalità relative alla obbligatoria presentazione della domanda da parte dell'avente titolo o aventi causa nonché quelle per il rilascio del certificato di agibilità da parte del Comune, si applicano le disposizioni di cui agli articoli 24 e 25 del DPR 380/2001 e s.m.i
- 3) Il certificato di agibilità non esplica alcuna efficacia sanante in ordine ad irregolarità edilizie.

ARTICOLO 16 – OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITÀ DI CANTIERE

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso del Comune, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dall'attuatore, dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e versamento del connesso deposito cauzionale per eventuali ripristini.

Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare, il periodo di occupazione e l'eventuale apertura di passi carrai funzionali al cantiere e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità dal passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

Quando sia necessario prolungare l'occupazione oltre il termine stabilito, il titolare del titolo abilitativo ha l'obbligo di presentare, prima della scadenza domanda di proroga della concessione d'uso.

Allo scadere l'attuatore è tenuto a ripristinare lo stato del suolo pubblico. La concessione d'uso è subordinata all'adempimento delle formalità richieste.

Il Comune può consentire l'occupazione permanente di suolo pubblico per la creazione di intercapedini coperte sotto il suolo stradale, e l'occupazione permanente di spazio pubblico con sporgenze e balconi, quando lo consentano le normative vigenti e le esigenze della viabilità.

Il Comune può consentire l'occupazione del sottosuolo stradale con canalizzazioni idriche, elettriche, oppure la realizzazione di parcheggi interrati ai sensi della legge 122 del 1989.

Il titolare oltre al pagamento dei contributi prescritti, è tenuto ad osservare tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia reso in alcun modo difficile o pericoloso il pubblico transito. In particolare è necessario convogliare le acque, comprese quelle meteoriche, nei rii in modo che anche gli interventi di cantiere non comportino rischi.

Per eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, per immettere o restaurare condutture nel sottosuolo o per qualsiasi altro motivo, si dovrà richiedere speciale autorizzazione al Comune, il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

Il restauro del pavimento stradale, dei marciapiedi o di altri manufatti alterati dal titolare sarà eseguito d'ufficio a spese del titolare stesso.

ARTICOLO 17 – SICUREZZA DEL CANTIERE

- ❖ C. M. Lavoro e Previdenza sociale n° 77 del 23.12.1976 verifiche di controllo delle gru e degli apparecchi di sollevamento;
- ❖ C. M. Lavoro e Previdenza sociale n° 50 del 28.05.1978 sicurezza per le gru;
- ❖ D. L. 19.09.1994 n° 626
- ❖ D. M. ?Circ. M. 01.03.1995 in attuazione direttiva CEE 391/1989;
- ❖ D. L. 14.08.1996 n° 494 in attuazione della direttiva CEE 640/1979 sulla segnaletica di sicurezza sul luogo di lavoro e successive integrazioni e/o modificazioni
- ❖ D.Lgs n. 276 del 10.09.2003.

Nel cantiere devono essere adottate le misure precauzionali a tutela del decoro e della pubblica incolumità.

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. n° 3 del 1988 in attuazione del titolo I della legge 22.02.1974 n° 64 nonché per gli interventi in zone dichiarate sismiche quelle di cui al titolo II della stessa legge.

Per le strutture in cemento armato o in acciaio sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della Legge n° 1086 del 05.11.1971, in particolare quelle relative alla documentazione di cantiere. Tali opere sono soggette a denuncia agli Enti competenti e a collaudo.

I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge vigenti in materia (si veda in particolare 24.03.1997 n° 494 e s. m. ed i.).

Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato con assito decoroso alto almeno due metri e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone e non deve determinare pericolo per la pubblica incolumità.

Le recinzioni, gli elementi anti-intrusione ed ogni altro eventuale impedimento, debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne, dispositivi rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso, anche durante la notte.

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 ai 3,50 metri.

Montaggio e smontaggio dei ponteggi metallici devono essere conformi alle disposizioni del regolamento emanato con D. M. Lav. Prev. Soc. 22.05.1992 n° 466. Qualora si tratti di ponti a sbalzo sul piano della strada, l'altezza, dal punto più alto del suolo al punto più basso dell'armatura del ponteggio, non potrà essere inferiore a metri 4,00.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali sia durante i lavori, sia nel tragitto di trasporto verso l'apposita discarica.

Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricato, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio di persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'istallazione di apposite transenne e segnalazioni.

Il cantiere deve essere provvisto di un razionale WC con lavabo, o quanto meno deve essere dimostrata la disponibilità di uso di un servizio igienico esistente nelle immediate vicinanze.

Il costruttore deve mantenere costantemente pulita la via pubblica su tutta l'estensione dei lavori e nelle immediate vicinanze. Le materie provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano utilizzabili, devono essere trasportate entro cinque giorni. I mezzi di trasporto devono evitare qualsiasi spargimento di materiale lungo tutto il percorso.

ARTICOLO 18 - SCAVI, SBANCAMENTI E DEMOLIZIONI

Scavi e sbancamenti sono quegli interventi sul territorio che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del suolo e che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere.

Sono escluse le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e le sistemazioni del terreno ad esso connesse.

In qualunque scavo, demolizione e ricostruzione, dovranno essere usate le cautele ed i mezzi d'opera valevoli ad impedire qualunque danno, disturbo o pericolo in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici ed impianti poste nelle vicinanze, nonché delle persone.

Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici ed in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi deve essere richiesta esplicita autorizzazione.

Tutti i lavori che possono produrre polvere e caduta di materiali verso il suolo pubblico, d'uso pubblico o privato, dovranno essere fatti con sufficienti ripari che possano completamente proteggere i cittadini da ogni danno o pericolo, ed in caso di demolizione si dovrà evitare il sollevamento di polvere prodotto dal movimento dei materiali, nonché la caduta di materiali voluminosi e pesanti con conseguenti scosse del terreno e possibile danneggiamento a fabbricati vicini.

Le targhe stradali, i numeri civici ed ogni infisso di proprietà del Comune, di Enti pubblici o di privati, devono essere consegnati ai relativi proprietari prima di iniziare le demolizioni.

Per l'esecuzione di scavi di sbancamento si richiedono calcoli di stabilità dei fronti di scavo ed eventualmente dei versanti, come previsto dal D.M. 11.03.1988, sezione G.

CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO

ARTICOLO 19 - CAMPO DI APPLICAZIONE

Le norme del presente capitolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi scala nonché negli interventi edilizi o nelle modifiche di destinazione d'uso senza opere che comportino la realizzazione di nuove o diverse unità immobiliari.

La progettazione degli interventi di cui sopra dovrà garantire per quanto possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico, di ottimizzazione dell'uso delle risorse e dei servizi.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio e edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra sempre che venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in

atto. Tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico sanitari della A.S.L. competente per territorio.

ARTICOLO 20 – ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI

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

- a) nel caso di residenze, uffici e attività turistico ricettive:
- 2,70 m. per i locali abitabili, riducibili a 2,40 m. per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2 m.;
 - per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 m. sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 m., riducibili a 2,40 m. per corridoi, disimpegni in genere, bagni, gabinetti e ripostigli; nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 1,85 m..
- b) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione artigianale o commerciale:
- 3 m., riducibili a 2,40 m. per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 m.;
 - per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 m. sul livello del mare, analogamente a quanto prescritto per le abitazioni, possono essere consentite altezze non inferiori a 2,70 m., riducibili a 2,40 m. per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore al valore sopra indicato, con un minimo assoluto non inferiore a 2 m..

ARTICOLO 21 - CUCINE O POSTI COTTURA

- ❖ D. M. San. 5.07.1975 art. 6

Le cucine possono essere collocate in un locale a sé stante di dimensioni non inferiori ai 9,00 metri oppure essere parte del soggiorno, come angolo cottura; devono essere dotate di ventilazione naturale o, quando non sia possibile, di ventilazione forzata tramite un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione.

ARTICOLO 22 – FATTORE LUCE E SUPERFICI FINESTRATE NEI LOCALI ABITABILI

- ❖ Circ. M. LL.PP. 27.02.1965 n° 86 ter art. 24;
- ❖ Circ. 22.05.1967 n° 3151 punto 1.1.03 relativa all'illuminazione naturale;
- ❖ D. M. San. 5.07.1975, art. 5, [primo e secondo comma illuminazione naturale diretta]
- ❖ L. R. n° 24 del 06.08.2001 (art. 2 comma VI) e circolare esplicativa per i sottotetti [rapporto aeroilluminante non inferiore ad un sedicesimo]

Per i fabbricati esistenti, quando non sia possibile adeguare le aperture, si può ricorrere ad accorgimenti quali:

- ❖ l'imbiancatura dello stipite con malte addizionate a polvere di marmo bianco, che accentuano i riflessi della luce naturale;
- ❖ la caratteristica "*mampaa*" genovese (cioè un telo bianco posto su un telaio metallico agganciato al davanzale ed inclinato verso l'alto per meglio riflettere all'interno la luce);
- ❖ porte interne vetrate o tagli nelle murature con vetro cemento o pannelli vetrati; tale soluzione può anche essere utilizzata per i solai sia con inserimento di vetro cemento, sia di tratti vetrati di consistente spessore, [si consigliano anche altri sistemi prodotti e

commercializzati di recente, che risolvono con un sistema di tubi con specchi interni il convogliamento di luce nelle zone più buie del fabbricato), ecc.
La permanenza di persone e l'utilizzo residenziale è da valutare attentamente a termini di legge, caso per caso, in funzione della destinazione d'uso del locale ed eventualmente ricorrendo ad aerazione forzata.

ARTICOLO 23 - LOCALI IGIENICI – STANZE DA BAGNO

- ❖ L. 27.05.1975 n° 166 art. 18
- ❖ D. M. San. 5.07.1975 art. 7

Devono essere dotati di ventilazione naturale o in alternativa di idoneo sistema di aerazione forzata.

La realizzazione di un antibagno è sempre consigliabile, ma è obbligatoria per le attività economiche aperte al pubblico.

E' anche consigliabile l'utilizzo dei servizi sanitari con il meccanismo doppio di scarico e gli accorgimenti (tipo vasca d'accumulo) che consentono di sciacquare il gabinetto con l'acqua della doccia e non sprecare l'acqua potabile.

E' consentita anche la realizzazione separata della stanza da bagno dotata di vasca e/o doccia, lavabo con eventuali attrezzi da ginnastica e/o sauna dal locale con gabinetto, bidet e piccolo lavabo sciacquamani, secondo la tradizione nord-europea.

Sono vietate le costruzioni, le ricostruzioni, le ristrutturazioni di latrine esterne ai muri perimetrali degli edifici, posti su terrazzi e/o balconi.

In caso d'intervento devono essere demolite con possibilità di recupero volumetrico secondo le indicazioni del Piano.

ARTICOLO 24 - SCALE INTERNE

Le scale interne esistenti che presentano elementi voltati o altri elementi di pregio non possono essere modificate, né posizionate diversamente.

Quelle in legno o in muratura o in metallo possono essere mantenute allo stato di fatto, demolite, ricostruite, accorpate in altro modo, anche eventualmente interessando più unità immobiliari contigue, purché non alterino altri elementi di pregio (per es. bucando locali voltati, ecc.) e non siano posizionate all'esterno.

Le scale contigue di accesso ai piani superiori, in funzione di più unità immobiliari possono dar luogo ad un accordo-convenzione tra privati per l'accorpamento delle scale stesse. Il conseguente aumento di superficie delle singole unità immobiliari non è in contrasto con le norme del presente Piano né soggetto ad oneri.

Possono essere realizzate con prodotti artigianali o industriali o direttamente in muratura: la soluzione ottimale è da valutarsi caso per caso. Intervento innovativo all'interno della singola unità immobiliare può essere l'utilizzo di scale con struttura a vista in metallo, realizzata con la semplice pedata, prive di alzata: in questo modo viene accentuato il fattore d'illuminazione tra i vari piani.

Si veda anche il disegno, allegato alla normativa, della scala contenitore per evitare di realizzare l'intervento esternamente e per meglio utilizzare le limitate dimensioni interne.

Per quelle dei fabbricati nuovi si vedano le indicazioni seguenti:

- ❖ Circ. 27.02.1965 n° 86 ter art. 31
- ❖ L. 27.05.1975 n° 166 art. 19

ARTICOLO 25 – SOPPALCHI PRATICABILI, DUPLEX APERTI, LOCALI MANSARDATI

- ❖ L.R. 06.08.2001 n° 24 e circolare illustrativa Prot. n. 8135/40 del 15.01.2002

Le realizzazioni di soppalchi praticabili, duplex aperti, ecc. sono consentite all'ultimo piano e nei locali sottotetto degli edifici esistenti nel caso di grave rischio di alterazione della logica distributiva delle aperture esistenti e delle caratteristiche architettoniche dovuto a sopraelevazione, per adeguamento delle norme vigenti sulle altezze o per lesione di diritti di terzi nella sopraelevazione.

In tali casi è consentita una deroga alle altezze interne (D. M. 05.07.1975) alle seguenti condizioni:

- ❖ che l'altezza totale tra il solaio ed il colmo del tetto sia almeno uguale o superiore ai 4,80 metri;
- ❖ che la superficie del soppalco non sia superiore ad un terzo della superficie utile del locale nel quale è ricavato;
- ❖ che il rapporto aero-illuminante complessivo sia soddisfatto:
 - a) dalle aperture preesistenti;
 - b) da aperture tipo "velux" a filo della falda del tetto;
 - c) da lucernaio;
 - d) da parti del manto di copertura realizzate con vetrate complanari l'inclinazione della falda del tetto;
 - e) con terrazzi ricavati all'interno del tetto con conseguente riduzione della superficie utile.

La realizzazione di soppalchi praticabili al piano terreno è consentita solo nei casi di attività professionali, commerciali, artigianali:

- ❖ con altezza uguale o superiore a m. 5,00;
- ❖ di superficie non superiore al 25% della superficie del locale nel quale è ricavato;
- ❖ con destinazione di locale di servizio (biblioteca, studio, archivio, ecc.), di deposito.

E' sempre da valutare l'apertura al pubblico di tali spazi.

Soppalchi praticabili, duplex aperti sono ammessi anche negli interventi nuovi, ma secondo le disposizioni vigenti relative ad altezze, parametri igienico-edilizi ed altri relativi a fattori aeroilluminanti.

ARTICOLO 26 – SUPERFICIE MINIMA ABITABILE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

- ❖ D. M. San. 5.07.1975, artt. 2 e 3, secondo comma

L'alloggio minimo deve essere costituito da un bilocale anche per una sola persona e deve avere una superficie utile abitabile, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a mq. 50.

Sono considerati ammissibili, con dimensioni inferiori, solo quegli alloggi che, alla data di adozione del Piano, non raggiungano tali parametri.

La motivazione di un alloggio "grande" sono dovute alle esigenze di avere più spazio per le provviste alimentari, per la legna, ecc.

CAPITOLO V - NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITA' COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO ECOLOGICO AMBIENTALE

ARTICOLO 27 - BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per le disposizioni relative alle barriere architettoniche si fa riferimento a:

- ❖ Legge 30.03.1971 n° 118
- ❖ Legge 9.01.1989 n° 13
- ❖ Legge 27.02.1989 n° 62 (integrativa della precedente)
- ❖ Regolamento di attuazione (D.M. n° 236 del 14.06.1989)
- ❖ Circolare esplicativa
- ❖ Legge Regionale 12.06.1989 n° 15 modif. dalla L. R. 05.05.1992 n° 11
- ❖ D.P.R. 24.07.1996 n° 503
- ❖ T. U. art. 77 - 82

Le presenti norme devono costituire un minimo inderogabile di riferimento e non devono essere in contrasto con le disposizioni sulle barriere architettoniche, che sono prevalenti in caso di costruzioni nuove, ricostruzioni, ristrutturazioni e recuperi di edifici non di pregio, fermo restando la necessità di adeguare le situazioni di effettiva difficoltà, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche storiche dell'edilizia preesistente.

L'adeguamento in questi casi deve essere particolarmente attento a non stravolgere l'identità dei luoghi, pur facilitando accesso e fruizione da parte di tutti gli utenti.

ARTICOLO 28 – CONDIZIONI INERENTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI

- ❖ T. U. Capo V - art. 107 - 114
- ❖ L. R. n° 24 del 02.07.2002 (relativa ai condizionatori d'aria)

ARTICOLO 29 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI

- ❖ Circ. 27.02.1965 n° 86 ter art. 75 sulla prevenzione della condensazione del vapore
- ❖ D. M. San. 5.07.1975, art. 4
- ❖ L. 09.01.1991 n° 10 e regolamenti d'attuazione
- ❖ D.P.R. 26.08.1993 n° 412 in attuazione dell'art. 4 L. 10/1991
- ❖ D. M. Industria 02.04.1999 certificazione sui prodotti per risparmio energetico
- ❖ T. U. Capo VI
- ❖ D.L. 164/2000 in attuazione direttiva n° 98/30/CE
- ❖ D.L. 24.04.2001 relativo all'allegato A tipologia d'intervento 3
- ❖ Rivista "Costruire" n° 235 del 2002 pagine 71/78 dossier specifico
- ❖ Direttiva CE 2002/91 [che da precise disposizioni sul rendimento energetico differenziando fabbricati esistenti da quelli di nuova realizzazione e che indica la necessità di un approccio globale al risparmio energetico]

L'architettura rurale storica, per natura e caratteristiche, è intrinsecamente:

- ❖ semplice ed essenziale senza rinunciare alle possibilità offerte dall'innovazione tecnologica;
- ❖ sostenibile in quanto realizzata con materiali naturali, locali, ecologicamente privi di controindicazioni indotte da fattori patogeni o inquinanti;
- ❖ compatibile con l'ambiente circostante per la valutazione a priori dell'orientamento, della ventilazione naturale e della salubrità del suolo;
- ❖ riconducibile ai più moderni principi della bioclimatica passiva;

è quindi opportuno intervenire approfondendo e verificando sistemi di recupero a impatto controllato, compatibili con l'evoluzione delle forme d'uso del territorio e con fattori economici che ne regolano lo sviluppo.

Per il miglioramento energetico dei fabbricati da ristrutturare o di nuova costruzione si consiglia:

- ❖ interventi passivi per il raffreddamento estivo/accumulo di calore invernale come piantumazioni, serre solari, terrazze;
- ❖ pannelli solari piani e relativi serbatoi di accumulo per acqua calda, riscaldamento;
- ❖ pannelli solari fotovoltaici e relativi impianti per la produzione di energia elettrica ed illuminazione;
- ❖ sistema di riscaldamento centralizzato da preferire all'impianto singolo; è consigliabile la caldaia unica con la possibilità di servirsene singolarmente tramite la propria centralina;
- ❖ eventuali predisposizione per gli attacchi alla rete del gas o del teleriscaldamento.

Si vedano anche le "considerazioni sul recupero" relative al problema umidità.

ARTICOLO 30 - CONDIZIONI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

- ❖ L. 05.01.1994 n° 36 (detta Legge Galli);
- ❖ D.P.R. 04.03.1996 disposizioni in materia di risorse idriche;
- ❖ Circolare applicativa Regione Liguria n° 2746 del 20.04.1995;
- ❖ D.P.R. 236/1988 in attuazione Direttiva CEE 80/778
- ❖ D. L. n° 152 del 1999
- ❖ D. L. n° 258 del 2000
- ❖ L. R. n° 43 del 1995
- ❖ L. R. n° 17 del 1998
- ❖ L. R. n° 18 del 1999
- ❖ L. R. n° 29 del 10.07.2002 articolo 12 in particolare
- ❖ D. L. n° 185 del 12.06.2003 sul riutilizzo delle acque reflue

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua in quantità e qualità riconosciute idonee dall'Autorità Sanitaria competente, ai sensi della vigente legislazione.

I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, possono essere riuniti in apposito locale o inseriti in un armadietto specifico in un muro (di perimetro, di recinzione, ecc.) facilmente accessibile da parte degli addetti comunali al servizio.

La chiusura può rientrare nelle soluzioni di arredo urbano adottate eventualmente dai privati.

Sarebbe opportuno realizzare anche condutture di seconda linea e/o serbatoi di accumulo per il risparmio dell'acqua potabile (vedi art. 23 del presente regolamento).

ARTICOLO 31 - CONDIZIONI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE E REFLUE PROVENIENTI DAI FABBRICATI CIVILI E DI ALLONTANAMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E DEI FUMI.

- ❖ L. R. 21.02.1995 n° 11 sulle attività di smaltimento
- ❖ D.G.R. 03.11.1995 n° 3631 ai sensi dell'art. 8 LR 11/1995

Il tetto od il terrazzo di copertura dei fabbricati devono essere muniti di canali di gronda, o altri accorgimenti tecnici, di dimensioni e caratteristiche idonee per la raccolta ed il convogliamento delle acque pluviali in tubazioni verticali di discesa e di adeguata sezione terminanti in basso, se esterne, con una parte di altezza non inferiore a mt. 3,00 in ghisa.

Dette acque meteoriche provenienti dalle coperture, nonché le altre provenienti dai cortili e dai giardini, devono essere scaricate nelle apposite canalizzazioni comunali o, in mancanza di queste, nei torrenti e nelle cunette stradali, essendo assolutamente vietato che dette acque invadano la superficie del suolo pubblico: strade, piazze, parcheggi, ecc. ed adottando a tale scopo tutti gli accorgimenti tecnici necessari o che saranno indicati dal Sindaco per ogni situazione non prevista.

Tutti gli scarichi delle acque reflue provenienti dai fabbricati, devono essere allacciati alla fognatura comunale delle acque nere, secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio tecnico comunale, separando sempre le acque bianche e le acque nere e, nel caso non sia esistente, scaricate ai sensi della Legge 319 del 1976.

Qualsiasi variazione qualitativa o quantitativa degli scarichi autorizzati è soggetta alla procedura di richiedere una nuova autorizzazione allegando la planimetria delle reti di scarico aggiornata secondo le nuove attività o destinazioni.

Le fosse settiche e relativi pozzi perdenti, sono ammessi soltanto per le costruzioni ricadenti in zona agricola ove non esistano fognature comunali, purché realizzati a norma delle prescrizioni del Regolamento d'Igiene e comunque tali da assicurare lo smaltimento delle acque luride ed il non inquinamento delle falde acquee sottostanti e comunque nel rispetto della L. 38 del 1982. Tali impianti dovranno essere in rapporto al numero delle persone servite.

Le acque provenienti da attività industriali, artigianali, o zootecniche devono essere convogliate esclusivamente nei luoghi e con le modalità che saranno prescritte in sede di rilascio delle apposite autorizzazioni e sanitarie ed a quelle eventualmente occorrenti a termine delle norme vigenti. Ma tali scarichi saranno concordati in fase preliminare di progetto edilizio ed oggetto di apposita indicazione. [Si vedano le norme di conformità e di congruenza del Piano articoli 18, 20, 21, 22 e 23]

Le canne fumarie devono essere costituite da materiale idoneo, resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccate ai giunti.

Quando sono prevedibili temperature elevate si devono proteggere con materiali isolanti le strutture aderenti ed i muretti di tamponamento e chiusura; in questi casi sono da evitare i diretti contatti con i vani d'ascensore.

I contatori del gas e le bombole di gas liquido dovranno essere collocate in appositi vani ubicati nei muri perimetrali con copertura all'esterno.

ARTICOLO 32 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI

- ❖ Circ. 27.02.1965 n° 86 ter art. 76
- ❖ D. M. 05.07.1975
- ❖ D.P.C.M. 01.03.1991 sui limiti massimi
- ❖ Dlgs 15.08.1991 n° 277 attuazione direttive CEE
- ❖ Legge quadro 26.10.1995 n° 447 in generale sull'inquinamento acustico

- ❖ D.G.R. 16.06.1995 n° 1977 prescrizioni tecniche
- ❖ D.P.C.M. del 01.03.1991 per la limitazione dei rumori
- ❖ L. R. 04.07.1994 n° 31 contenimento e riduzione dello inquinamento acustico
- ❖ Circ. esplicativa n° 9 protocollo 15.978 del 11.08.1994
- ❖ D.P.C.M. 05.12.1997 requisiti acustici passivi
- ❖ D.P.C.M. 14.11.1997 valori limite delle sorgenti sonore
- ❖ disposizioni CEE 86/188 del 12 05 1986 per gli ambienti di lavoro
- ❖ D. M. 18.12.1975 per le attrezzature scolastiche
- ❖ Circ. del Min. degli Interni 15.02.1951 n. 16 e m. (art. 60) per i locali di spettacolo
- ❖ istruzioni tecniche fornite dal CONI - 6.1.3. per le palestre
- ❖ DL 04.09.2002 n° 262 per emissioni acustiche ambientale delle macchine ed attrezzature desinate a funzionare all'aperto
- ❖ perimetrazione acustica del Comune D.C.C. n° 17 del 08.05.2000

Il problema della prevenzione del rumore si deve sempre affrontare in fase di progettazione e prima di qualsiasi altro intervento in modo da contenere i costi di insonorizzazione e/o di correzione acustica ed ottimizzare il risultato ottenuto.

I materiali utilizzati per la costruzione di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire una adeguata protezione acustica degli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi attigui o da locali o spazi destinati a servizi comuni.

E' importante che i requisiti acustici degli edifici siano rispettati non solo per gli edifici nuovi, ma anche per gli interventi dalla manutenzione straordinaria in poi. Per migliorare l'isolamento acustico è consentito l'utilizzo di maggiori spessori delle strutture murarie sino ad un massimo di trenta cm. oltre quelle esistenti senza conteggiare tale volume.

Nel caso di emissioni acustiche fuori scala, nelle attività economiche inserite sia in edifici esistenti sia in nuovi fabbricati, è necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante:

- ❖ barriere vegetali;
- ❖ barriere artificiali;
- ❖ pavimentazioni fonoassorbenti;
- ❖ altri interventi studiati specificatamente.

[Si veda ad esempio il numero 228 della rivista Costruire pagina 134 e seguenti l'articolo su "Acustica. Meno rumore dentro" per migliorare l'acustica negli ambienti interni].

ARTICOLO 33 - DECORO DEGLI SPAZI, DEPOSITI ALL'APERTO

Gli edifici o manufatti ed ogni altra opera fissa o mobile devono essere conservati in modo tale da rispettare il decoro pubblico.

Possono essere consentite, ma limitatamente al periodo invernale, le cataste di legna da ardere, purché non siano situate sul percorso principale, non costituiscano pericolo e siano rimosse all'inizio della primavera.

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

Il Sindaco, su parere della commissione edilizia, ha la facoltà di imporre gli interventi ritenuti necessari per il decoro degli edifici, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati e la rimozione di oggetti, depositi, materiali, insegne e quanto altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

Si veda anche l'articolo 9 - Risanamento ambientale delle Norme di conformità e congruenza.

ARTICOLO 34 - NORME IGIENICHE PER IL SUOLO. ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITÀ DEL TERRENO.

- ❖ R. D. 03.02.1901 n° 45 Capo IX articoli 88 - 106 dell'igiene del suolo e dell'abitato
- ❖ R. D. 27.07.1934 n° 1265 Testo Unico delle leggi sanitarie
- ❖ Capo IV dell'igiene degli abitati urbani e rurali e delle abitazioni art. 218 - 224

I terreni di proprietà privata, qualunque ne sia l'uso e la destinazione, anche a pubblico transito, devono essere tenuti costantemente liberi da ristagni d'acqua a cura dei proprietari, provvedendo, ove occorra, ad eseguire opportuni canali di scolo, che devono essere mantenuti in buono stato di funzionamento.

E' proibito costruire nuovi edifici su di un terreno che abbia avuto la funzione di deposito di rifiuti e di materiali putrescibili, di letame e di altre materie inquinanti, putrescibili o insalubri se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo ed opportuni accertamenti eseguiti dalle autorità competenti.

Per l'esecuzione di reinterri o colmature e per la costruzione di murature di edifici è vietato utilizzare materiale di demolizione comunque inquinato. Il riutilizzo degli inerti derivanti da demolizioni edilizie può essere consentito solo nel caso che siano conosciute:

- ❖ la composizione dei singoli scarti;
- ❖ le possibili relazioni di sinergia tra i prodotti utilizzati;
- ❖ le caratteristiche del prodotto ottenuto.

(Si veda a proposito la rivista Costruire n° 133 p. 93 articolo specifico sui rifiuti di cantiere e sul loro riutilizzo).

E' auspicabile che in zone umide si esegua per le nuove costruzioni un isolamento delle murature contro l'umidità ascendente tramite stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio interno.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o a contatto con il terreno devono:

- ❖ avere il piano di calpestio isolato mediante vespaio dello spessore minimo di cm. 30, efficacemente aerato e ventilato, anche mediante l'utilizzo di elementi tipo "igloo";
- ❖ essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
- ❖ avere una efficiente intercapedine aerata che circondi i predetti locali per la parte interrata.

Il solaio più basso deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e a livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione idrogeologica, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta del titolo abilitativo; in alternativa dovrà essere dimostrata la sua impermeabilità.

I locali abitabili devono avere, indipendentemente dalla quota di pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata o vespaio, che assicuri il deflusso di eventuali acque di infiltrazione.

Nel caso di terreno in pendio gli edifici potranno essere addossati su un solo lato al terreno circostante a condizione che da esso siano separati da una intercapedine larga almeno cm. 50, la cui base sia al di sotto del solaio abitabile di almeno 40 cm e sia munita di cunetta di raccolta e deflusso delle acque di infiltrazione.

Per gli interventi esistenti si veda come riferimento storico quello dietro il mappale 244 di Vignolo.

In tale intercapedine non potranno essere aperte finestre se non per l'aerazione di eventuali locali per i servizi igienici e ripostigli.

L'intercapedine deve essere convenientemente sistemata per l'allontanamento delle acque di infiltrazione, sia con una leggera pendenza del fondo, sia con una parete controterra inclinata rispetto alla verticale non inferiore al 5%; abbondantemente ventilata mediante griglie e facilmente accessibile per la pulitura. Inoltre essa non potrà raccogliere acque meteoriche né di altra natura, se non convogliate in opportune tubazioni impermeabili, nel qual caso dovrà avere larghezza sul fondo non minore di cm. 70.

Per eseguire un'intercapedine lungo il suolo stradale dovrà essere ottenuta la preventiva concessione dall'A.C., previa stipula di una convenzione fra il Comune e l'interessato che fissi le seguenti condizioni:

- a) il concessionario si impegna a costruire a perfetta regola d'arte ed a mantenere in perfetto stato di solidità i muri perimetrali e la copertura dell'intercapedine, riparandoli ogni qualvolta occorresse o rifacendoli anche totalmente se per qualsiasi motivo non risultassero sufficienti a sostenere le spinte del terreno stradale. Se il concessionario non provvedesse tempestivamente quanto sopra, l'A.C. vi provvederà d'ufficio a spese del concessionario secondo le procedure di legge;
- b) l'intercapedine non potrà avere altra destinazione che quella di permettere la circolazione dell'aria intorno al muro perimetrale della casa, rimanendo vietata qualsiasi comunicazione tra l'intercapedine e l'interno dell'edificio. Il concessionario può richiedere di illuminare l'intercapedine con una o più griglie opportunamente dimensionate;

- c) il concessionario si impegna a pagare al Comune per la concessione di utilizzazione di sottosuolo stradale una tassa annua in base ad apposita tariffa stabilita dall'A.C. In caso di mancato pagamento il Sindaco potrà revocare la concessione, senza pregiudizio dei mezzi fiscali consentiti dalla legge per conseguire il pagamento delle somme dovute;
- d) il Comune ha la facoltà di revocare in qualunque momento, per comprovati motivi di necessità o per il motivo di cui al comma precedente, la concessione, senza che il concessionario possa pretendere alcuna indennità. In tal caso il concessionario dovrà a sue spese provvedere con materiale adatto a colmare l'intercapedine, in modo da formare un suolo stradale solido e compatto come quello circostante;
- e) se il Comune dovesse variare la livelletta del suolo stradale circostante l'intercapedine, o la pavimentazione sovrapposta, il concessionario dovrà eseguire tutte le opere d'adeguamento dell'intercapedine e della sua copertura, senza pretendere alcuna indennità. Nel caso che i lavori non fossero eseguiti a dovere, per quanto previsto nel presente comma ed in quello precedente, l'Amministrazione comunale provvederà direttamente d'ufficio a spese del concessionario;
- f) il Comune non assume responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o di umidità dal suolo stradale, o da canalizzazioni esistenti nel sottosuolo stradale, o da lavori eseguiti nella sede stradale. Il concessionario manleva il Comune da pretese di terzi per danni o disturbi in dipendenza della concessione;
- g) la convenzione dovrà essere stipulata e trascritta a spese del concessionario.

Quando l'edificio è a ridosso di terrapieni o rialzi, la distanza da questi non dovrà essere minore della metà dell'altezza del terrapieno e comunque non minore di metri 2,00. Ai piedi del terrapieno dovrà essere sistemato un canale per il deflusso delle acque.

Qualora lo sterro consenta la realizzazione di una scarpata con pendenza tale da assicurare la stabilità del pendio, è ammessa la realizzazione senza muri di contenimento o con un semplice cordolo di protezione al piede. Le scarpate devono essere piantumate ed inerbite in modo tale da impedirne l'erosione e dovranno essere previste in progetto anche le opere di governo delle acque superficiali necessarie ad allontanare le acque di ruscellamento provenienti dal pendio soprastante.

Gli interventi di ingegneria naturalistica sono sempre preferibili agli interventi più pesanti.

ARTICOLO 35 - NORME TECNICHE PER LA STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI

- ❖ L. 02.02.1974 n° 64 Costruzioni in zone sismiche
- ❖ D. M. 11.03.1988 norme tecniche per l'esecuzione degli interventi edilizi e relative circolari esplicative
- ❖ D. M. 11.03.88 e Circ. Min. LL.PP. 24.09.88 n. 30483 per le opere di sostegno e le fondazioni
- ❖ D. M. 14.02.1992 norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche
- ❖ C. M. LLPP n° 37406 STC del 24.06.1993 circolare esplicativa
- ❖ D. M. LLPP 09.01.1996 norme tecniche per l'esecuzione delle opere in cemento armato normale e precompresso e per le strutture metalliche
- ❖ C.M. 15.10.1996 n° 252 circolare esplicativa
- ❖ D. M. 16.01.1996 per carichi e sovraccarichi e relativa circolare esplicativa del 04.07.1996
- ❖ D. M. 3.12.87 e Circolare dei LL.PP. 16.03.1989 n. 31104 per costruzioni prefabbricate con annessi circolari, quesiti, pareri
- ❖ T. U. art. 52 - 58 ed adempimenti art. 64/65

Le strutture portanti delle costruzioni in genere, di qualsiasi tipo o materiale esse siano, dovranno essere realizzate sulla base del progetto e dei calcoli eseguiti, secondo i principi della scienza delle costruzioni, da tecnici all'uopo abilitati ai sensi delle norme vigenti in materia.

Le condizioni di carico da adottare per il proporzionamento delle strutture, sono quelle previste dall'ipotesi redatte dal Consiglio Nazionale delle ricerche e quelle particolari prescritte dalle vigenti disposizioni in relazione all'uso dei vari locali.

Nel caso di costruzioni realizzate con altre tecniche costruttive (prefabbricati, costruzioni in legno, costruzioni in acciaio) devono invece essere conformi alle disposizioni vigenti.

Per quanto riguarda la difesa dagli agenti atmosferici le chiusure esterne verticali ed orizzontali, considerate nel loro complesso e particolarmente nei giunti e negli infissi, debbono essere

realizzate in modo da assicurare che non possano verificarsi, attraverso di esse, infiltrazioni di acqua piovana.

Dette infiltrazioni non dovranno verificarsi anche quando sulla facciata esterna si eserciti una pressione statica di mm. 50 di colonna d'acqua.

Per quanto riguarda l'impermeabilità all'acqua la chiusura esterna sottoposta, per un periodo di tre ore alla pressione statica di cui sopra, non dovrà presentare un aumento di peso superiore a 5‰ (si legga 5 per mille).

Tutti gli impianti e le apparecchiature installate nelle costruzioni dovranno essere tali da non causare danni diretti o indiretti alle persone. Nella loro installazione dovranno essere osservate tutte le norme vigenti in materia. In particolare dovranno essere osservate:

- 1) Le norme del Comitato Elettronico Italiano (C.E.I.) per tutte le installazioni elettriche;
- 2) Le norme vigenti per quanto riguarda l'esecuzione degli impianti idro-sanitari;
- 3) Le norme vigenti per la difesa contro l'inquinamento domestico, acustico, ecc.;
- 4) Le norme vigenti per la protezione contro gli incendi;
- 5) Le norme vigenti per la prevenzione degli infortuni sia sul lavoro e sia nelle costruzioni;
- 6) Le norme dell'art. 7 del D.M. 5.07.1975 sulla proibizione dell'installazione di impianti a fiamma libera nei locali da bagno sprovvisti di apertura all'esterno;
- 7) le norme relative al risparmio energetico.

Tutte le costruzioni nuove o ad esse assimilabili, con la sola esclusione degli interventi di ristrutturazione edilizia leggera, sono soggetti a collaudo statico ai sensi dell'articolo 67 del T.U.

ARTICOLO 36 - PASSI CARRABILI

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiede con veicoli, per accedere ai propri locali, devono chiedere l'autorizzazione all'Ente proprietario e provvedere a loro spese all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede o di strada attraversato, secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione competente.

Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdrucchiolevole, opportunamente pigmentato nei colori della pietra locale, con scanalature per il deflusso delle acque e, tra l'inizio della livelletta inclinata e lo spazio pubblico, dovrà essere previsto un tratto pianeggiante o di pendenza non superiore al 5% per una larghezza idonea alla sosta di una autovettura.

ARTICOLO 37 - SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO

L'Amministrazione Comunale ha diritto per ragioni di pubblico servizio di collocare sui muri esterni degli edifici privati e pubblici, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche ed attrezzature segnaletiche.

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

ARTICOLO 38 - SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO

Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a 1,50 m. ed ad una altezza non inferiore a 4,00 m. dalla quota di calpestio del suolo pubblico; al di sotto di tale quota sono vietati elementi sporgenti oltre i 10 cm.

CAPITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI

ARTICOLO 39 – STRALCIATO

ARTICOLO 40 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione dei competenti organi e dopo l'avvenuta pubblicazione del 15 gg. consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

ARTICOLO 41 – RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia decade nel termine di 90 gg. dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio o di specifica variante allo stesso ove la stessa risulti diversamente strutturata con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal D.L. 293/1994 come convertito in Legge 15.7.1994 n. 444.

ARTICOLO 42 – NORME ABROGATE

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

PREMESSA : COMPETENZA DEL REGOLAMENTO EDILIZIO - STRALCIATO	1
CAPITOLO I - FUNZIONAMENTO E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ARTICOLO 1 – COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA (COMMISSIONE)	2
ARTICOLO 2 - COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	2
ARTICOLO 3 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE	3
CAPITOLO II - TITOLI EDILIZI	3
ARTICOLO 4 – ISTITUZIONE DELLO SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA	4
ARTICOLO 5 - CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	4
ARTICOLO 6 – STRALCIATO	4
ARTICOLO 7 – ELABORATI TECNICI DA ALLEGARE AI PROGETTI	4
7.1. - Catasto Urbanistico	4
7.2. - Indicazioni generali	4
7.3. - Elaborati da allegare alla domanda	6
7.3 bis – Elaborati da allegare alla D.I.A.	9
7.4. – STRALCIATO	10
7.5. - Strumenti Urbanistici Attuativi	10
ARTICOLO 7 BIS - ADEMPIMENTI FUNZIONALI AL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	10
ARTICOLO 8 – ESAME DELLA DOMANDA E RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	11
ARTICOLO 9 - VIGILANZA SULLE ATTIVITÀ URBANISTICO ED EDILIZIE E RESPONSABILITÀ	12
ARTICOLO 10 – MANUTENZIONE/SICUREZZA DELLE COSTRUZIONI OPERE PRESCRITTE D'AUTORITÀ	12
ARTICOLO 11 - OPERE URGENTI	12
CAPITOLO III – INDICAZIONI PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	14
ARTICOLO 12 - INDIVIDUAZIONE DEI CAPISALDI E PUNTI FISSI	14
ARTICOLO 12 bis – INIZIO DEI LAVORI	14
ARTICOLO 13 - CARTELLO INDICATORE	15
ARTICOLO 14 - VARIANTI AI TITOLI ABILITATIVI	15
ARTICOLO 15 – ULTIMAZIONE DEI LAVORI	16

ARTICOLO 15 bis - VISITA FINALE	17
ARTICOLO 15 ter - AGIBILITA'	17
ARTICOLO 16 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITÀ DI CANTIERE	17
ARTICOLO 17 - SICUREZZA DEL CANTIERE	18
ARTICOLO 18 - SCAVI, SBANCAMENTI E DEMOLIZIONI	19
CAPITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO IGIENICO SANITARIO	19
ARTICOLO 19 - CAMPO DI APPLICAZIONE	19
ARTICOLO 20 - ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI	20
ARTICOLO 21 - CUCINE O POSTI COTTURA	20
ARTICOLO 22 - FATTORE LUCE E SUPERFICI FINESTRATE NEI LOCALI ABITABILI	20
ARTICOLO 23 - LOCALI IGIENICI - STANZE DA BAGNO	21
ARTICOLO 24 - SCALE INTERNE	21
ARTICOLO 25 - SOPPALCHI PRATICABILI, DUPLEX APERTI, LOCALI MANSARDATI	21
ARTICOLO 26 - SUPERFICIE MINIMA ABITABILE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI	22
CAPITOLO V - NORME RELATIVE ALLE PRINCIPALI CARATTERISTICHE DELL'ATTIVITÀ COSTRUTTIVA SOTTO IL PROFILO ECOLOGICO AMBIENTALE	22
ARTICOLO 27 - BARRIERE ARCHITETTONICHE	22
ARTICOLO 28 - CONDIZIONI INERENTI GLI IMPIANTI TECNOLOGICI	23
ARTICOLO 29 - ISOLAMENTO TERMICO DEGLI EDIFICI	23
ARTICOLO 30 - CONDIZIONI DI APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	23
ARTICOLO 31 - CONDIZIONI DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE E REFLUE PROVENIENTI DAI FABBRICATI CIVILI E DI ALLONTANAMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI E DEI FUMI.	24
ARTICOLO 32 - ISOLAMENTO ACUSTICO DEGLI EDIFICI	24
ARTICOLO 33 - DECORO DEGLI SPAZI, DEPOSITI ALL'APERTO	25
ARTICOLO 34 - NORME IGIENICHE PER IL SUOLO. ISOLAMENTO DEGLI EDIFICI DALL'UMIDITÀ DEL TERRENO.	25
ARTICOLO 35 - NORME TECNICHE PER LA STABILITÀ DELLE COSTRUZIONI	27
ARTICOLO 36 - PASSI CARRABILI	28

ARTICOLO 37 – SERVITÙ DI PUBBLICO SERVIZIO	28
ARTICOLO 38 - SPORGENZE SU SUOLO PUBBLICO	28
CAPITOLO VI – DISPOSIZIONI FINALI	29
ARTICOLO 39 – STRALCIATO	29
ARTICOLO 40 – ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO	29
ARTICOLO 41 – RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	29
ARTICOLO 42 – NORME ABROGATE	29