

## TITOLO I

### **LA COMMISSIONE EDILIZIA**

#### **Art.1-COMPOSIZIONE**

La Commissione Edilizia Comunale è costituita con provvedimento della Giunta Comunale ed è composta da:

- dal Comandante dei Vigili del Fuoco della Spezia o Suo delegato
- il Responsabile dell'Ufficio tecnico Comunale, che la convoca e la presiede;
- dal Responsabile del Servizio Igiene Pubblica, Igiene dell'Ambiente, sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale o da altro medico dipendente dell'Azienda Sanitaria Locale competente designato dalla stessa A.S.L.;
- da 5 membri eletti dall'Organo competente e precisamente:
  - a) un Ingegnere civile iscritto all'Ordine Professionale;
  - b) un Architetto iscritto all'Ordine professionale;
  - c) un Geometra iscritto al Collegio professionale;
  - d) un Geologo iscritto all'Ordine Professionale;
  - e) un esperto in materia giuridico-amministrativa iscritto all'Ordine Professionale degli Avvocati.

Per l'esame di pratiche di particolare importanza il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale può invitare a prendere parte alle adunanze della Commissione Edilizia, funzionari o altre persona particolarmente esperte, senza diritto di voto.

Esercita la funzione di segretario senza diritto di voto un impiegato del Comune designato di volta in volta dal Sindaco.

In assenza del Responsabile dell'Ufficio Tecnico la Commissione sarà presieduta dal componente più anziano di età.

Il Sindaco o Assessore Delegato all'Edilizia può partecipare ai lavori della Commissione, senza diritto di voto.

La Commissione Edilizia dura in carica fino al rinnovo dell'Organo che ha proceduto alla sua nomina ed i suoi componenti possono essere rieletti una sola volta con divieto in tal caso di esercitare la propria attività professionale nell'ambito del territorio comunale durante l'esercizio del secondo mandato.

Alla scadenza del termine di durata in carica della Commissione Edilizia si applicano le disposizioni di cui al Decreto Legge 16 maggio 1994 n.293 convertito in Legge 15 luglio 1994 n.444 recante la disciplina della proroga degli Organi amministrativi.

La mancata partecipazione senza giustificato motivo a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza di diritto dei membri della Commissione da dichiararsi a cura dell'Organo competente alla nomina.

#### **Art.2-RIUNIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

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

La Commissione Edilizia è convocata dal Presidente con avviso di convocazione scritto inviato ai singoli membri almeno cinque giorni prima della data fissata per la riunione.

In caso di urgenza la convocazione può essere effettuata per fax, posta elettronica, telegramma, derogando al termine sopra citato, purché l'avviso pervenga ai componenti la Commissione almeno il giorno precedente la seduta della Commissione.

Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti di cui almeno due esterni di cui uno ingegnere o architetto o geometra. E' comunque necessaria la presenza del Presidente o del Vice Presidente.

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

Il Commissario elettivo che cessa dall'Ufficio prima della scadenza del mandato è sostituito con altro nominato dall'Organo competente alla nomina della Commissione.

Il sostituto esercita le funzioni fino al compimento del periodo di carica del Commissario sostituito.

Al Commissario è attribuito un gettone di presenza in misura da stabilirsi dall'Organo competente.

I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati anche se favorevoli.

I membri della Commissione Edilizia devono allontanarsi dalla seduta durante l'esame dei progetti che li riguardano direttamente in quanto progettisti ovvero in quanto ad altro titolo interessati, intendendosi per tali tutti coloro che siano titolari di diritti e interessi relativi agli immobili oggetto di trattazione.

Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento sono da considerarsi illegittime ed in tal caso resta fermo il potere-dovere del Presidente di risottoporre in via di autotutela la pratica o la questione alla Commissione Edilizia perché si esprima regolarmente.

I processi verbali delle sedute della Commissione Edilizia sono riportati in apposito registro e devono indicare i voti favorevoli, i voti contrari e le eventuali dichiarazioni di voto con le relative motivazioni: detti processi verbali, dopo la loro approvazione da parte della Commissione Edilizia, sono firmati dal Presidente e dal Segretario.

### **Art.3-COMPETENZE**

La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:

- a) tutte le opere soggette a concessione edilizia, con esclusione di meri rinnovi, vulture e proroghe nonché delle varianti a concessioni già rilasciate che siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività e delle varianti in corso d'opera di cui all'art.15 della L.n.47/1985;
- b) tutte le opere che, pur sottoposte al rilascio di autorizzazione ovvero non soggette a provvedimento abilitativo, comportino modifiche all'assetto urbano o territoriale tali da rendere opportuno il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata;
- c) provvedimenti di annullamento di concessione edilizia.
- d) Dinieghi di sanatorie e di condoni.

La Commissione edilizia può essere, altresì sentita, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, ivi compresa l'interpretazione delle norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio;

La Commissione Edilizia può essere sentita anche in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio o le pratiche di condono edilizio.

Nel caso di palese contrasto del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, il Settore Tecnico, previa istruttoria, comunica all'interessato la reiezione di detto progetto senza sottoporlo alla Commissione Edilizia.

Il richiedente può chiedere di essere ascoltato dalla Commissione edilizia dopo la reiezione di una proposta da lui presentata all'Amministrazione Comunale.

#### **Art.4-COMMISSIONE EDILIZIA COMUNALE INTEGRATA- COMPETENZE**

La Commissione Edilizia e viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali nei casi e nelle modalità previste dalla L.R. 18.03.1980 n. 15 e ss. mm..

Il funzionamento e la composizione della Commissione Edilizia Comunale Integrata sono disciplinati dalla della L.R. 18.03.1980 n. 15 come modificata ed integrata dalla L.R. 21/08/1991 n. 20 e sue modifiche e integrazioni.

La Commissione Edilizia, come sopra integrata, esprime il proprio parere in merito a:

- a) Tutti gli interventi di cui all'art.3, nei casi in cui l'oggetto del parere interessi una zona vincolata;
- b) opere pubbliche e quelle private soggette ad autorizzazione o a concessione edilizia, nonché ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, che interessino l'intero territorio comunale che è assoggettato al vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n.490 del 29/10/1999;
- c) rilascio dell'autorizzazione paesistica prevista dall'art. 151 del D.Lgs. n.490 del 29/10/1999, nei casi in cui ricorra la competenza comunale in merito;
- d) strumenti urbanistici attuativi a norma dell'articolo 4, comma 2, della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24;
- e) opere od interventi diversi che riguardino immobili o zone di interesse storico o di particolare pregio ambientale, ancorché non assoggettati a vincoli specifici, qualora se ne ravveda l'opportunità da parte del Settore Tecnico del Comune;
- f) le pratiche di condono edilizio relative ad immobili che ricadono in zone vincolate ex D.Lgs. n.490 del 29/10/1999.

#### **Art.5-RIESAME DEI PARERI**

La Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata riesaminano il loro parere quando, non ancora rilasciato il titolo autorizzativo o concessorio, emergano nel corso del procedimento, anche in istanza del richiedente, situazioni oggettivamente e giuridicamente nuove che non erano state considerate al momento della sua espressione.

Non è comunque consentita la personale audizione del richiedente né del progettista.

**Art.6 – PARERI PREVENTIVI**

La Commissione Edilizia e la Commissione Edilizia Integrata, a insindacabile giudizio dell'Amministrazione Comunale, può fornire dei pareri preventivi circa l'esecuzione di opere pubbliche e/o di interesse pubblico, sulla conformità edilizia-urbanistica ed ambientale di Strumenti Urbanistici Attuativi di rilevanza e afferenti pratiche edilizia di particolare complessità.

## **TITOLO II**

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

#### **Art.7-DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

La definizione degli interventi di recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, all'interno ed all'esterno delle zone di recupero di cui alle presenti Norme, così come degli interventi di trasformazione edilizia del territorio comunale, sono quelle previste dall'art.31 della L.457/1978.

A chiarimento e, ove necessaria, ulteriore specificazione delle modalità di intervento di cui alla legge 457/1978, si definiscono i seguenti modi:

#### **0. OPERE INTERNE**

##### **1. MANUTENZIONE ORDINARIA –MO-**

##### **2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA –MS-**

##### **3. RESTAURO SCIENTIFICO –RS-**

##### **4. RISANAMENTO CONSERVATIVO –RC-**

##### **5. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE –RE-**

##### **6. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA –RV-**

##### **7. NUOVA COSTRUZIONE –NC-**

##### **8. PARCHEGGI PERTINEZIALI**

##### **9. OPERE COSTITUENTI PERTINENZE OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO DI EDIFICI GIA' ESISTENTI**

##### **10. OCCUPAZIONI SI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO DI MATERIALI O ESPOSIZIONI DI MERCI A CIELO LIBERO**

##### **11. DEMOLIZIONI, REINTERRI E SCAVI CHE NON RIGUARDINO LA COLTIVAZIONE DI CAVE E TORBIERE**

##### **12. OPERE DI ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

### **Art.8-OPERE INTERNE**

Si qualificano opere interne alle costruzioni quelle opere che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con il Regolamento Edilizio vigente, che non comportino modifiche della sagoma delle costruzioni, dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso della costruzione e delle singole unità immobiliari, sempre che non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla lett. A) dell'art. 2 D.M. 02.04.1968 n. 1444, rispettino le originarie caratteristiche costruttive. Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

### **Art.9-MANUTENZIONE ORDINARIA**

Si qualificano di manutenzione ordinaria quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, risanamento e sostituzione di finiture deteriorate per effetto del tempo e dell'uso e di quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché tali opere non comportino alterazioni dell'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Sono in particolari opere di manutenzione ordinaria all'interno degli edifici:

- ) rifacimento o sostituzione pavimentazioni e sottofondi;
- a) rifacimento e riparazione di intonaci, rivestimenti e tinteggiature;
- b) riparazione e sostituzione di serramenti;
- c) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- d) riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
- e) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- f) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- g) risanamento e/o costruzione di vespai;
- h) rifacimento o riparazione degli scoli fognari fino al punto di allaccio con il collettore comunale o altro corpo ricettore.

Sono in particolare interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:

- ) riparazione e ripristino delle facciate in pietra;
- a) tinteggiatura e ripulitura delle facciate anche con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti;
- b) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi, o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
- c) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine, ecc.) con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
- d) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti:
  - dei manti di copertura;
  - delle pavimentazioni delle coperture piane;
  - delle pavimentazioni di cortili o di cavedi;
  - delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi;

- delle pavimentazioni esterne;
  - degli elementi di arredo esterno;
- e) riparazione e/o sostituzione, con materiale dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola e media orditura del tetto;
- f) riparazione e/o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo e forma di quelli preesistenti e ammessi;
- g) riparazione e/o sostituzione degli infissi in conformità con i tipi e materiali preesistenti o ammessi;
- h) riparazione o sostituzione, con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti, di recinzione, parapetti, ringhiere e simili;
- i) installazione di tende da sole o similari, che non aggettino su suolo pubblico;
- j) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
- k) installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole, con esclusione di impianti satellitari;
- l) rinnovo dell'intonaco esterno con scrostamento dell'esistente fino al vivo della muratura e successiva tinteggiatura che interessi non oltre il 50 % della superficie di tutti i prospetti dell'edificio anche se in aderenza.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche essenziali in conformità con quanto disposto dalla circolare ministeriale n. 1918 del 16.11.1977.

#### **Art.10-MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

Si qualificano di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rimuovere e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

Sono, in particolare, opere di manutenzione straordinaria all'interno degli edifici:

- ) demolizione e ricostruzione di solai e scale senza modifiche del piano di imposta;
- a) consolidamento e rinnovo delle strutture verticali;
- b) inserimento in genere o rifacimento totale di impianti tecnologici;
- c) eliminazione di scarichi fognari e canne fumarie sulle pareti esterne del fabbricato e creazione di nuove colonne interne;
- d) rinnovo, sostituzione e installazione di ascensori;
- e) rifacimento e costruzione di tramezzi divisorii all'interno di unità immobiliari a condizione che non producano un incremento del numero delle unità immobiliari preesistenti.

Sono, in particolare, interventi di manutenzione straordinaria all'esterno degli edifici:

- ) rinnovo dell'intonaco esterno con scrostamento dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento, esteso a tutti i prospetti dell'edificio, o comunque interessante più del 50% della superficie dei prospetti dell'intero edificio, e successiva tinteggiatura;
- a) rifacimento di strutture del tetto, senza modifiche del piano di imposta;
- b) rifacimento del manto del tetto o pavimentazione di lastricati o interi terrazzi di copertura con materiali diversi dai preesistenti;
- c) rimozione e ricostruzione di muri di sostegno o terrapieni senza modifiche nei materiali e dei sistemi statici, o con modifiche concordate con gli uffici comunali;
- d) creazione, con o senza modifiche della distribuzione, di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- e) costruzione di vespai e/o scannafossi;

- f) rifacimento di pavimentazioni esterne con materiali diversi da quelli originari;
- g) costruzione di ascensori esterni e montacarichi, qualora non compromettano i valori architettonici, la struttura tipologica dell'edificio ed il profilo altimetrico delle coperture;
- h) modifica delle bucatore esterne;
- i) modifica del tipo e del colore degli infissi esterni;
- j) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- k) interventi di arredo urbano che non comportino incrementi volumetrici;
- l) impianti e attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- m) distintivi urbani, decorazioni e pitture murali che concorrano alla formazione e riqualificazione del quadro urbano;
- n) sistemazione di spazi aperti anche comportanti modifiche alle quote del terreno;
- o) inserimento di pannelli solari o antenne satellitari;
- p) inserimento di coibentazione esterna ai fini del risparmio energetico.

### **Art.11-RESTAURO SCIENTIFICO**

Gli interventi di restauro scientifico riguardano gli edifici che hanno assunto particolare rilevanza nel contesto urbano e territoriale, come veri e propri beni culturali e valori storici artistici.

Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, distributivi, strutturali, costruttivi dell'unità immobiliare originaria e delle sue eventuali stratificazioni, ne consentono il recupero e la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche e agli obiettivi di trasformazione del territorio propri del PRG.

In particolare gli interventi di restauro sono volti a rendere gli immobili di particolare valore architettonico, storico-artistico e ambientale conformi ai valori che essi rappresentano. Tali interventi devono essere effettuati previa analisi filologica, attraverso la conservazione ed il ripristino degli originari elementi di fabbrica ovvero la loro sostituzione ricorrendo a tecnologie e materiali coerenti e compatibili con quelli originari di impianto, con l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti tecnologici e/o igienico sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso. Essi devono riguardare, di norma, l'intero organismo edilizio; possono tuttavia riguardare singole unità immobiliari a condizione che sia garantita la salvaguardia degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio. Possono altresì comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare volumi tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

Il tipo di intervento prevede:

- ) il restauro degli aspetti architettonici e, ove nel caso, il ripristino delle parti alterate;
- a) il consolidamento statico con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare posizione e quote degli elementi strutturali fondamentali quali: murature portanti, solai e volte, scale, coperture (queste ultime attraverso il ripristino delle coperture originali);
- b) l'eliminazione delle superfetazioni recenti e di quelle incongrue rispetto all'impianto originario e dei suoi ampliamenti organici;
- c) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

Sono riconducibili ad interventi di restauro:

- ) il restauro degli elementi storici, architettonici o artistici e/o il ripristino delle parti alterate e cioè:
  - dei fronti esterni ed interni;
  - degli ambienti interni;
  - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri;
  - il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
    - \* murature portanti sia interne che esterne;
    - \* solai e volte;
    - \* scale;
    - \* tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
- a) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

- b) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, architettonici o artistici sopra richiamati.

### **Art.12-RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi di risanamento conservativo riguardano le unità fondiarie che, pur non prestando particolari valori architettonici ed artistici, rappresentano elementi significativi dell'insediamento storico e del paesaggio delle Cinque Terre, sia come elementi costitutivi e ricorrenti a livello territoriale ed urbano, sia per il loro significato tipologico.

L'intervento dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- ) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, nonché dell'intero apparato decorativo ( cornici, marcapiani, lesene, etc.)
- a) conservazione dell'impianto strutturale originario, verticale ed orizzontale (quest'ultimo nel caso di volte e di pregevoli solai in legno)
- b) conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali, in quanto legati alla tipologia fondamentale dell'edificio;
- c) conservazione o ripristino delle aperture originarie in tutte le facciate nella posizione e nella forma, in quanto legate alla morfologia dell'edificio;
- d) conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, esedre, muri, scenari, edicole, lapidi antiche ect., nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati a orto o giardini;
- e) possibilità di modificare le unità immobiliari adiacenti per un adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione
- f) possibilità di inserire scale, ascensori, montacarichi ed altri impianti tecnologici che non compromettano la morfologia, la tipologia e le strutture dell'edificio, con la tassativa esclusione di volumi tecnici eccedenti le coperture esistenti
- g) possibilità di inserire igienici illuminanti ed aerati artificialmente e servizi cucina con ventilazione forzata, sistemati in nicchia in un locale dotato di illuminazione ed aerazione naturale
- h) possibilità di spostare ed integrare le aperture esclusivamente su facciate interne che non abbiano definiti caratteri architettonici ovvero sulle altre facciate allorché l'intervento preveda il ripristino dell'aspetto originario
- i) possibilità di traslazione dei solai privi di caratteri architettonici
- j) possibilità di utilizzare un'altezza minima dei vani abitabili pari a mt. 2,40 nel caso di recupero di edifici adibiti ad uso residenziale al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme; in caso non sia raggiungibile tale altezza minima neppure applicando la precedente norma sulla traslazione dei solai, dovrà essere escluso l'uso abitativo dei locali in questione.

In particolare gli interventi di risanamento conservativo si riferiscono al complesso degli interventi finalizzati a migliorare l'esigenza d'uso in atto degli edifici o di parti di essi nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

### **Art.13-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA SEMPLICE**

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia semplice gli interventi volti a trasformare le costruzioni e le relative aree di pertinenza senza alterarne l'involucro mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto od in parte, diverso dal precedente, anche in rapporto alle caratteristiche funzionali e distributive interne.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni stesse, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, dell'organismo. Tali interventi comprendono inoltre la possibilità di recupero di sottotetti, purchè si mantengano le linee di gronda preesistenti, con pendenza massima non superiore al 38%, anche ricorrendo a fonti aere-illuminanti non preesistenti, purchè ottenute con aperture complanari alle falde.

Si definiscono di ristrutturazione edilizia semplice quegli interventi comprendenti anche mutamento di destinazione d'uso che non comportino:

- ) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente ;
- a) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- b) compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- c) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate al precedente punto;
- d) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizio ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti.

### **Art.14-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA COMPOSITA**

Sono definiti di ristrutturazione edilizia composita gli interventi previsti nella categoria RE ristrutturazione semplice e comprendenti, oltre a quanto già previsto in tale Modo di intervento, anche alterazioni o incrementi volumetrici.

Per quanto riguarda le prescrizioni tecniche si rimanda al contenuto dell'articolo 13 -RV – ristrutturazione edilizia composita- del vigente Piano Regolatore Generale.

### **Art.15-NUOVE COSTRUZIONI**

Sono definiti interventi di nuova costruzione:

- ) nuova costruzione su area inedificata
- a) ampliamento o completamento edilizio intesi quale complesso di lavori avente come risultato quello di ingrandire un fabbricato esistente, sino al raggiungimento della volumetria consentita dagli indici di zona
- b) sopraelevazione intesa quale ampliamento della costruzione in senso verticale

E' consentito il frazionamento di unità immobiliari, tramite concessione edilizia onerosa e, purchè vengano soddisfatti gli standards urbanistici di legge in merito alla dotazione di parcheggi.

In caso di frazionamento di unità immobiliari, le stesse non potranno in seguito godere di ampliamenti per migliorie igieniche.

### **Art.16-PARCHEGGI PERTINENZIALI**

I proprietari degli immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero al piano terreno dei fabbricati, parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi.

Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo di residenti, anche nel sottosuolo di aree da rendere pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico, tenuto conto dell'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici.

Si possono considerare aree pertinenziali quelle poste entro un raggio di 500 metri dalle unità immobiliari cui i parcheggi sono destinati a servizio.

Restano in ogni caso ferme le procedure edilizie previste per legge e i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia paesaggistica ed ambientale.

**Art.17-OPERE COSTITUENTI PERTINENZE  
OD IMPIANTI TECNOLOGICI AL SERVIZIO  
DI FABBRICATI ESISTENTI**

Costituiscono pertinenze urbanistiche le opere destinate in modo durevole a servizio o ad ornamento di un'altra cosa, sempre che per la loro natura e consistenza non incidano in modo significativo sull'assetto del territorio.

Sono impianti tecnologici a servizio degli edifici esistenti quelli necessari alla loro illuminazione, climatizzazione, alle comunicazioni e alla movimentazione di cose e/o persone. I volumi destinati a contenere gli stessi impianti devono essere limitati alle dimensioni minime compatibili con la loro funzionalità. A queste condizioni i volumi stessi non sono da considerare derivanti da indici o asservimenti.

**Art.18-OCCUPAZIONI DI SUOLO MEDIANTE DEPOSITO DI MATERIALI  
O ESPOSIZIONI DI MERCI A CIELO LIBERO**

Lo strumento urbanistico disciplina le occupazioni di suolo privato nelle aree libere dalle costruzioni, ove è consentito il deposito di materiale o l'esposizione di merci a cielo libero.

**Art.19-DEMOLIZIONI, REINTERRI E SCAVI**

Si definiscono opere di demolizione quelle rivolte a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area di sedime.

Le opere di demolizione devono essere eseguite salvaguardando la stabilità della residua parte e nel rispetto delle altre norme vigenti in materia di sicurezza.

La demolizione di immobili vincolati è soggette alla preventiva autorizzazione dell'ente cui compete la tutela del vincolo.

Sono opere di reinterro e scavo quelle volte a modificare permanentemente, mediante riporti di terreno ovvero opere di sterro, la morfologia del terreno medesimo.

Non costituisce opera di reinterro e scavo quella effettuata per le normali operazioni colturali nonché quelle di livellamento del terreno effettuate a scopo agricolo-produttivo, nell'ambito dello stesso appezzamento di terreno.

Le attività di cava restano disciplinate dalla normativa regionale vigente in materia.

**Art.20-OPERE DI ELIMINAZIONE  
DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Sono opere di eliminazione delle barriere architettoniche quelle da realizzarsi negli edifici e spazi aperti esistenti pubblici e privati rivolte ad eliminare gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa abbiano una capacità motoria ridotta o impedita, in forma permanente o temporanea.

Le opere di cui al primo comma, quando consistono nella installazione di percorsi attrezzati, di dispositivi di segnalazione, di servoscala e altre strutture mobili, non sono soggette né a concessione né ad autorizzazione.

Qualora le opere di cui al primo comma consistano in rampe o ascensori esterni ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio, si applicano le disposizioni relative all'autorizzazione di cui all'art. 48 della Legge 5/8/1978 n. 457, ovvero quelle di cui all'art. 2, comma 60, punto 7, Legge 23/12/1996 n. 662.

Ove gli immobili interessati dalle opere di cui al primo comma siano soggette al vincolo di cui all'art. 1 della Legge 29/6/1939 n. 1497, l'autorizzazione in tal senso deve essere data, entro il termine perentorio di 90 giorni dalla richiesta, anche imponendo, ove necessario, apposite prescrizioni. La mancata pronuncia entro il suddetto termine equivale ad assenso.

In caso di diniego, gli interessati possono, entro i trenta giorni successivi, richiedere l'autorizzazione al Ministro per i Beni Culturali ed Ambientali, che deve pronunciarsi entro centoventi giorni dalla data di ricevimento della richiesta.

L'autorizzazione può essere negata solo ove non sia possibile realizzare le opere senza serio pregiudizio del bene tutelato.

Il diniego deve essere motivato con la specificazione della natura e della serietà del pregiudizio, della sua rilevanza in rapporto al complesso in cui l'opera si colloca e con riferimento a tutte le alternative eventualmente prospettate dall'interessato.

Ove gli immobili interessati dalle opere di cui al primo comma siano soggetti alle disposizioni di cui alla Legge 1/6/1939 n. 1089, la Soprintendenza è tenuta a provvedere al rilascio della autorizzazione di competenza entro novanta giorni dalla richiesta, termine che può essere sospeso fino a 30 giorni per una sola volta al fine della richiesta di chiarimenti e integrazioni, anche impartendo, ove necessario, apposite prescrizioni. La mancata pronuncia nel termine di sopra equivale ad assenso. Si applicano le disposizioni di cui ai commi 6 e 7.

### TITOLO III

#### TITOLI EDILIZI

##### Art.21-OPERE INTERNE

La realizzazione di “opere interne” di cui all’art. 8 del presente regolamento è comunicata al **Comune** con le modalità di cui all’art. 26 della Legge 28.2.1985 n. 47, ovvero con quelle di cui al successivo art. 23.

Nel caso di cui al comma precedente, contestualmente all’inizio lavori, il proprietario dell’unità immobiliare deve presentare al **Comune** apposita comunicazione contenente:

- ) generalità, domicilio, e numero di codice fiscale della persona che effettua la comunicazione;
- a) generalità e domicilio del proprietario, oltre al suo assenso, debitamente sottoscritto, alla esecuzione delle opere, se persona diversa dal dichiarante;
- b) dati identificativi, toponomastici e catastali, dell’immobile oggetto di intervento;
- c) descrizione sommaria delle opere da compiersi;
- d) generalità, domicilio, numero di codice fiscale e numero di iscrizione all’Albo o collegio professionale del progettista e del direttore dei lavori il quale deve sottoscrivere, per accettazione, la comunicazione;
- e) relazione, a firma del professionista abilitato, che asseveri le opere da compiersi ed il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti;
- f) idonea documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell’immobile oggetto di intervento (estremi licenza / concessione / autorizzazione edilizia anche in sanatoria, planimetria catastale - per immobili edificati ante 1942 -, atto notorio, dichiarazione sostitutiva dell’atto di notorietà);
- g) elenco dei documenti presentati.

Alla relazione di cui al comma precedente devono essere allegati i seguenti elaborati:

- ) Estratto cartografico della carta tecnica comunale in scala 1:2.000/1:500, esteso ad un abito significativo, con evidente indicazione in rosso, dell’ubicazione dell’intervento;
- a) Estratto cartografico della vigente strumentazione urbanistica a livello comunale e sovracomunale, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell’ubicazione dell’intervento;
- b) Estratto cartografico della mappa N.C.T. aggiornata, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso dell’ubicazione dell’intervento;
- c) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale:
  - Piante di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.), con indicata la destinazione d’uso di ogni vano;
  - Sezioni significative debitamente quotate in relazione all’altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc., qualora l’intervento preveda la sostituzione o la realizzazione a quote diverse di strutture orizzontali;
- d) Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato di progetto:
  - Piante di ogni piano quotate in ogni elemento (dimensioni esterne e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento, ecc.), con indicata la destinazione d’uso di ogni vano;
  - Sezioni significative, debitamente quotate in relazione all’altezza dei vani abitabili e accessori, spessori dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc.,

- qualora l'intervento preveda la sostituzione o la realizzazione a quote diverse di strutture orizzontali;
- e) Elaborati di raffronto (piante, sezioni) opportunamente colorati (giallo/demolizioni, rosso/costruzioni) tra la situazione attuale e quella di progetto;
  - f) Elaborati grafici indicanti lo schema di raccolta ed immissione delle acque nere nella pubblica fognatura od in altro corpo ricettore;
  - g) Nel caso di interventi soggetti alle disposizioni di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13:
    - Dichiarazione dalla quale risulti la conformità delle opere progettate alle disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13 redatta da professionista abilitato;
    - Relazione tecnica, debitamente firmata da tecnico all'uopo abilitato, contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, corredata da specifici elaborati grafici particolareggiati, delle parti di edificio o delle singole unità immobiliari oggetto della particolare disciplina di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive prescrizioni tecniche;
  - h) Progetto degli impianti di cui alla Legge 5.3.1990 n. 46 (*quando non vi sia obbligo di progettazione deve essere prodotta dichiarazione del progettista in tal senso*);
  - i) Progetto dell'impianto termico redatto in conformità alle disposizioni di cui alla Legge 9.1.1991 n. 10 (*quando non vi sia obbligo di deposito del progetto deve essere prodotta dichiarazione del progettista in tal senso*).

La comunicazione di cui al comma 2, la relazione di cui al comma 3 e la documentazione ad essa allegata, deve essere presentata in duplice copia. Il competente servizio abilitato a riceverla, restituirà una copia munita di timbro di avvenuta presentazione. La documentazione restituita deve essere tenuta in cantiere per tutta la durata dei lavori, anche ai fini del controllo delle autorità competenti sulla vigilanza dell'attività edilizia.

I lavori di cui al comma 1 devono essere ultimati entro tre anni dalla data di avvenuta comunicazione.

Il direttore dei lavori, ultimate le opere, deve rilasciare idonea certificazione sulla conformità delle opere eseguite alla comunicazione fattane.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere orientati uniformemente ed in modo conforme agli estratti di cui al terzo comma.

**Art.22-OPERE SOGGETTE A DENUNCIA  
DI INIZIO ATTIVITA'**

Sono soggetti a denuncia di inizio attività gli interventi di cui all'art.4 della Legge Regionale 10.07.2002 n.29.

Nel caso di cui al comma precedente, l'interessato, venti giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, deve presentare denuncia di inizio attività accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato corredata dagli opportuni elaborati progettuali.

La denuncia di cui al comma precedente, deve contenere:

- generalità, domicilio e numero di codice fiscale di chi effettua la comunicazione;
- indicazione del titolo in base al quale viene effettuata la comunicazione (se diverso dal proprietario);
- descrizione sommaria delle opere da compiersi e degli impianti da installarsi;
- indicazione del direttore dei lavori (che dovrà sottoscrivere la comunicazione per accettazione dell'incarico);
- indicazione e complete generalità dell'impresa che effettuerà i lavori;
- idonea documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento (estremi licenza/concessione/autorizzazione edilizia anche in sanatoria, planimetria catastale - per mobili edificati ante 1942 -, atto notorio, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà);
- elenco della documentazione presentata.

La relazione di cui al comma 2 deve contenere:

- generalità, dati anagrafici, estremi di iscrizione all'Albo o Collegio Professionale di appartenenza del tecnico sottoscrittore;
- compiuta descrizione delle opere da compiersi con tutti i dati (toponomastici e catastali) per l'univoca individuazione dell'immobile oggetto di intervento, nonché con l'indicazione di materiali e cromatismi da utilizzare per le sistemazioni esterne;
- asseverazione circa la riconducibilità dell'intervento alle fattispecie in cui può essere richiesta la DIA a norma della vigente legislazione nonché circa la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici vigenti, al rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico sanitarie;
- indicazione degli impianti tra quelli di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), dell'art. 6 della Legge 5.3.1990 n. 46 che verranno installati, ovvero trasformati od ampliati;
- indicazione delle misure di prevenzione incendi che verranno osservate.

Alla relazione di cui al comma precedente devono essere allegati i seguenti grafici (in unico foglio ripiegato nel formato A4 timbrato e firmato dal professionista incaricato oltreché dal soggetto che effettua la comunicazione con riportata la scala di rappresentazione, la data di redazione ed ogni altra indicazione necessaria ad individuare l'elaborato medesimo):

- 1 - Estratto cartografico della carta tecnica regionale in scala 1:5000, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, della ubicazione dell'intervento;
- 2 - Estratto cartografico della carta tecnica comunale in scala 1:2.000/1:500, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;
- 3 - Estratto cartografico della vigente strumentazione urbanistica a livello comunale e sovracomunale, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;
- 4 - Estratto cartografico della mappa N.C.T. aggiornata, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;

- 5 - Estratto cartografico del vigente P.T.C.P. esteso ad un ambito significativo, con evidente perimetrazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento, nei tre assetti: insediativo, geomorfologico e vegetazionale;
- 6 - Rilievo plano-altimetrico quotato, in scala non inferiore a 1:200, relativo all'area oggetto di intervento esteso alle aree limitrofe per una profondità non inferiore a mt. 10, riferito a capisaldi certi, facilmente riconoscibili sul terreno, con la rappresentazione delle alberature esistenti e con la sovrapposizione a tratteggio delle opere da realizzare (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 7 - Rappresentazione planimetrica delle opere oggetto di intervento, su rilievo plano-altimetrico sufficientemente esteso, con l'indicazione delle distanze delle opere stesse dai confini di proprietà, da fabbricati esistenti, da strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, da corsi d'acqua pubblici, dalle aree demaniali marittime, dalle linee ferroviarie, dalle aree cimiteriali (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 8 - Rappresentazione plano-altimetrica riferita a tutte le sistemazioni esterne previste a progetto, estesa alle immediate adiacenze non sistemate, con la rappresentazione delle alberature da abbattere, della piantumazione da conservare e del riassetto vegetazionale previsto nonché con le indicazioni dei materiali previsti per le sistemazioni esterne (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 9 - Sezioni longitudinali e trasversali del terreno esistente, debitamente quotate in scala 1:200 estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 mt., riferite a capisaldi certi, facilmente riconoscibili (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 10 - Sezioni longitudinali e trasversali di progetto, estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 mt., con chiara indicazione di scavi e riporti (giallo/rosso), delle opere d'arte relative e del riassetto vegetazionale, debitamente quotate, estese a capisaldi con quote certe (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 11 - Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale:
- 11a. Pianta del piano terra con rappresentazione delle sistemazioni esterne, debitamente quotate (dimensioni esterne, dimensioni dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci, e delle vedute, rapporto di superficie finestrata apribile e superficie di pavimento, ecc.)
  - 11b. Pianta di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.);
  - 11c. Sezioni estese oltre tutte le sistemazioni esterne, debitamente quotate in relazione alla quota di imposta sul terreno sistemato (altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc.);
  - 11d. Prospetti;
- 12 - Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato di progetto:
- 12a. Pianta del piano terra con rappresentazione delle sistemazioni esterne, debitamente quotate (dimensioni esterne, dimensioni dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci, e delle vedute, rapporto di superficie finestrata apribile e superficie di pavimento, ecc.);
  - 12b. Pianta di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.);
  - 12c. Sezioni comprendenti oltre tutte le sistemazioni esterne, debitamente quotate in relazione alla quota di imposta sul terreno sistemato (altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc.);
  - 12d. Prospetti;
- 13 - Elaborati di raffronto (sistemazioni esterne, piante, sezioni, prospetti) opportunamente colorati (giallo/demolizioni, rosso/costruzioni) tra la situazione attuale e quella di progetto;

- 14 - Elaborati grafici e relazione tecnico-illustrativa delle modalità di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche (*qualora siano previste sistemazioni esterne e/o modifiche della modalità di raccolta delle acque meteoriche*);
- 15 - Elaborati grafici indicanti lo schema di raccolta ed immissione delle acque nere nella pubblica fognatura od in altro corpo ricettore (*nel caso di nuova immissione occorre munirsi della specifica autorizzazione da rilasciarsi dagli Enti competenti secondo le vigenti norme*);
- 16 - Dichiarazione dalla quale risulti la conformità delle opere progettate alle disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13 redatta da professionista abilitato (*se le opere da eseguire sono soggette alle disposizioni della Legge 13/89*);
- 17 - Relazione tecnica, debitamente firmata da tecnico all'uopo abilitato, contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, corredata da specifici elaborati grafici particolareggiati, delle parti di edificio o delle singole unità immobiliari oggetto della particolare disciplina di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive prescrizioni tecniche (*se le opere da eseguire sono soggette alle disposizioni della Legge 13/89*);
- 18 - Documentazione fotografica a colori dell'ambito territoriale, dell'area o del fabbricato (tutte le fronti) oggetto di intervento - riferita allo stato di fatto della zona e/o dell'immobile, rilevabile al momento dell'istanza, nel formato minimo cm. 10 x 15; montata su cartoncino cm. 21 x 29.7 (non sono ammesse né copie fotostatiche in bianco e nero né istantanee autosviluppanti, il tutto corredato da un'unica planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica).
- 19 - Progetto impianti di cui all'art. 6 della Legge 5.3.1990 n. 46 (*quando non vi sia obbligo di progettazione dovrà essere prodotta dichiarazione del progettista in tal senso*);
- 20 - Relazione e progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della Legge 9.1.1991 n. 10 sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la rispondenza alle prescrizioni contenute nella legge stessa (*quando non vi sia obbligo di deposito, il progetto deve essere prodotta dichiarazione del progettista in tal senso*);
- 21 - Parere di conformità del progetto alle norme di prevenzione incendi di cui all'art. 2 del D.P.R. 12.1.1998 n. 37 (*ove non richiesto, dovrà essere prodotta dichiarazione del progettista che attesti, comunque, l'osservanza delle norme di prevenzione incendi*);

La denuncia di cui al comma 2, la relazione di cui al comma 4 e la documentazione ad essa allegata, deve essere presentata in duplice copia. Il competente servizio abilitato a riceverla, eseguiti i necessari riscontri di conformità, restituirà una copia al soggetto che ha effettuato la comunicazione, munita di timbro di avvenuta presentazione. La documentazione restituita, deve essere tenuta in cantiere per tutte la durata dei lavori, anche ai fini del controllo delle autorità competenti in materia di vigilanza sull'attività edilizia.

I lavori di cui al comma 1 devono essere ultimati entro tre anni dalla data di avvenuta denuncia.

Ogni variazione ai lavori deve essere denunciata con le stesse modalità di cui al comma 1, sempre che la modifica al progetto originario sia riconducibile alla DIA.

Il direttore dei lavori o il progettista nel caso in cui non sia prescritta la direzione lavori, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve rilasciare certificato di collaudo finale che attesti la conformità delle opere alla avvenuta denuncia. Il certificato di collaudo deve essere consegnato a cura del soggetto che ha effettuato la comunicazione, entro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere orientati uniformemente ed in modo conforme agli estratti di cui al quinto comma, punti da 1 a 5.

Restano ferme le disposizioni cautelari e sanzionatorie previste dalla vigente legislazione nel caso di presentazione di denuncia di inizio attività in mancanza dei presupposti e delle condizioni previste dalla vigente legislazione in materia.

### **Art.23-INTERVENTI SOGGETTI A NULLA OSTA**

Si tratta di interventi che, ancorché non rilevanti sotto il profilo urbanistico-edilizio, tanto da richiedere specifico titolo abilitativo, sono soggetti a nulla osta in quanto particolarmente caratterizzanti in termini ambientali e di arredo urbano.

Essi sono:

- ) tinteggiatura esterna di fabbricati o di parti di essi
- a) installazione di insegne e bacheche, da richiedere nei termini e con le modalità del vigente Regolamento in materia;
- b) occupazioni di suolo pubblico, anche con tende aggettanti da richiedere nei termini e con le modalità che saranno stabilite da apposito regolamento da emanarsi entro un anno dalla data di entrata in vigore del presente Regolamento.

L'istanza per la tinteggiatura dei prospetti di fabbricati esistenti deve essere corredata di idonea documentazione fotografica particolareggiata e riferita ad un ambito significativo, nonché di eventuale bozzetto contenente le soluzioni cromatiche proposte.

Per i nuovi edifici, la documentazione da presentare a corredo dell'istanza di concessione deve contenere anche un bozzetto colorato da ambientarsi nel contesto di intervento. Devono comunque sempre essere specificati, nell'istanza, i cromatismi proposti. La concessione edilizia può contenere prescrizioni in ordine ai materiali da impiegare, ai colori di fondo ed alle eventuali decorazioni.

Il rilascio del nulla-osta è di competenza del Dirigente, il quale può sentire la Commissione Edilizia;

Sono fatte salve le disposizioni di cui alle leggi 01.06.1939 n. 1089, 19.06.1939 n. 1497, 08.08.1985. n. 431 e s.m.i.

## **Art.24-OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

Nei casi di opere soggette, a norma della vigente legislazione in materia, ad autorizzazione edilizia, l'istanza, sottoscritta dall'interessato, indirizzata al Comune, deve contenere:

- generalità, domicilio e numero di codice fiscale del richiedente;
- generalità e domicilio del proprietario oltre al suo assenso, debitamente sottoscritto, alla esecuzione delle opere, se persona diversa dal richiedente;
- dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'immobile oggetto di intervento;
- descrizione sommaria delle opere da compiersi;
- generalità, domicilio e numero di codice fiscale, estremi di iscrizione all'Albo o Collegio professionale di appartenenza del tecnico progettista;
- idonea documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento (estremi licenza / concessione / autorizzazione edilizia anche in sanatoria, planimetria catastale - per immobili edificati ante 1942 - atto notorio, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà);
- elenco della documentazione presentata.

Ogni variazione concernente i soggetti indicati nel 1° comma deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

All'istanza di autorizzazione edilizia deve essere allegata in duplice copia, la seguente documentazione tecnica:

1 - Relazione tecnico-giuridica comprendente le valutazioni di conformità degli interventi alle indicazioni del P.T.C.P., alla strumentazione urbanistica vigente, al Regolamento Edilizio Comunale ed a tutte le norme che regolano l'attività edilizia, ivi comprese quelle di sicurezza e prevenzione incendi, nonché dei vincoli gravanti sulla zona interessata e/o sugli edifici oggetti di intervento.

2 - Relazione tecnico-illustrativa, con brevi cenni storici e tipologici degli interventi con la descrizione dei luoghi, della morfologia, della vegetazione, dell'edificazione circostante, dei materiali da utilizzare specie per quanto attiene: intonaci, coloriture, eventuali decorazioni, manti di copertura, canali di gronda e pluviali, stipiti, davanzali, mezzanini, copertine, infissi, zoccolature e rivestimenti, pavimentazioni esterne, ringhiere, cancelli e recinzioni, sistemazioni esterne in genere con le relative piantumazioni;

3 - Estratto cartografico della Carta Tecnica Regionale in scala 1:5.000, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;

4 - Estratto cartografico della carta tecnica comunale in scala 1:2.000/1:500, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;

5 - Estratto cartografico della vigente strumentazione urbanistica a livello comunale e sovracomunale, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;

6 - Estratto cartografico della mappa N.C.T. aggiornata, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento;

7 - Rilievo plano-altimetrico quotato, in scala non inferiore a 1:200, relativo all'area oggetto di intervento esteso alle aree limitrofe per una profondità non inferiore a mt. 10, riferito a capisaldi certi, facilmente riconoscibili sul terreno, con la rappresentazione delle alberature esistenti e con la sovrapposizione a tratteggio delle opere da realizzare (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);

8 - Rappresentazione planimetrica delle opere oggetto di intervento, su rilievo plano-altimetrico sufficientemente esteso, con l'indicazione delle distanze delle opere stesse dai confini di proprietà, da fabbricati esistenti, da strade pubbliche o private aperte al pubblico transito, da corsi d'acqua pubblici, dalle aree demaniali marittime, dalle linee ferroviarie, dalle aree cimiteriali (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);

- 9 - Rappresentazione plano-altimetrica riferita a tutte le sistemazioni esterne previste a progetto, estesa alle immediate adiacenze non sistemate, con la rappresentazione delle alberature da abbattere della piantumazione da conservare e del riassetto vegetazionale previsto nonché con le indicazioni dei materiali previsti per le sistemazioni esterne (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 10 - Sezioni longitudinali e trasversali del terreno esistente, debitamente quotate in scala 1:200 estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 mt., riferite a capisaldi certi, facilmente reperibili (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 11 - Sezioni longitudinali e trasversali di progetto, estese oltre l'ambito di intervento per almeno 10 mt., con chiara indicazione di scavi e riporti (giallo/rosso), delle opere d'arte relative e del riassetto vegetazionale, debitamente quotate, estese a capisaldi con quote certe (*qualora siano previste opere di sistemazione del terreno o di riassetto vegetazionale*);
- 12 - Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato attuale:
- 12a. Pianta del piano terra con rappresentazione delle sistemazioni esterne, debitamente quotate (dimensioni esterne, dimensioni dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci, e delle vedute, rapporto di superficie finestrata apribile e superficie di pavimento, ecc.);
- 12b. Piante di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.);
- 12c. Sezioni estese oltre tutte le sistemazioni esterne, debitamente quotate in relazione alla quota di imposta sul terreno sistemato (altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc.);
- 12d. Prospetti.
- 13 - Rappresentazione delle opere in scala 1:100 riferita allo stato di progetto:
- 13a. Pianta del piano terra con rappresentazione delle sistemazioni esterne, debitamente quotata (dimensioni esterne, dimensioni dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci, e delle vedute, rapporto di superficie finestrata apribile e superficie di pavimento, ecc.);
- 13b. Piante di ogni piano debitamente quotate in ogni elemento (dimensioni esterne, dimensioni e superfici dei vani, spessore dei muri, dimensione delle luci e delle vedute, rapporto tra superficie finestrata apribile e superficie di pavimento ecc.);
- 13c. Sezioni estese oltre tutte le sistemazioni esterne, debitamente quotate in relazione alla quota di imposta sul terreno sistemato (altezza dei vani abitabili e accessori, spessore dei solai, altezza di gronda e di colmo dal terreno sistemato, ecc.);
- 13d. Prospetti;
- 14 - Elaborati di raffronto (sistemazioni esterne, piante, sezioni, prospetti) opportunamente colorati giallo/demolizioni, rosso/costruzioni) tra la sistemazione attuale e quella di progetto;
- 15 - Elaborati grafici e relazione tecnico-illustrativa delle modalità di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche (*qualora siano previste sistemazioni esterne e/o modifiche della modalità di raccolta delle acque meteoriche*);
- 16 - Elaborati grafici indicanti lo schema di raccolta ed immissione delle acque nere nella pubblica fognatura od in altro corpo ricettore (*nel caso di nuova immissione occorre munirsi della specifica autorizzazione da rilasciarsi dagli Enti competenti secondo le vigenti norme*);
- 17 - Dichiarazione dalla quale risulti la conformità delle opere progettate alle disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13 redatta da professionista abilitato (*se le opere da eseguire sono soggette alle disposizioni della Legge 13/89*);
- 18 - Relazione tecnica, debitamente firmata da tecnico all'uopo abilitato, contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico - strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale scopo, corredata da specifici elaborati grafici particolareggiati, delle parti di edificio o delle singole unità immobiliari oggetto della particolare disciplina di cui alla Legge 9.1.1989 n. 13 e successive prescrizioni tecniche (*se le opere da eseguire sono soggette alle disposizioni della Legge 13/89*);

- 19 - Documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici e cartografici (*quando richiesti secondo la normativa di cui al D.M. 11.3.1988*);
- 20 - Deposito progetto degli impianti di cui all'art. 4 D.P.R. 6.12.1991 n. 447 (*quando non vi sia obbligo di progettazione dovrà essere presentata dichiarazione sottoscritta dal progettista in tal senso*);
- 21 - Relazione e progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della Legge 9.1.1991 n. 10 sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la rispondenza alle prescrizioni contenute nella legge stessa (*qualora non vi sia obbligo di deposito del progetto, deve essere prodotta dichiarazione sottoscritta dal progettista in tal senso*);
- 22 - Parere di conformità del progetto alla norme di prevenzione incendi di cui all'art. 2 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 (ove non richiesto dovrà essere prodotta dichiarazione del progettista che attesti, comunque, l'osservanza delle norme di prevenzione incendi);
- 23 - Documentazione fotografica a colori dell'ambito territoriale, dell'area o del fabbricato (tutte le fronti) oggetto di intervento - riferita allo stato di fatto della zona e/o dell'immobile, rilevabile al momento dell'istanza nel formato minimo cm. 10 x 15; montata su cartoncino cm. 21 x 29, (il tutto corredato da un'unica planimetria in scala adeguata con l'indicazione dei punti di ripresa fotografica e della data di scatto).

La documentazione di cui ai commi precedenti dovrà essere prodotta in duplice copia. Gli elaborati grafici (da prodursi esclusivamente nel formato UNI A4 - cm. 21 x 29,7) dovranno essere firmati e timbrati dal professionista incaricato oltre che dal richiedente; riportare la scala di rappresentazione, la data di redazione ed ogni altra indicazione necessaria alla univoca individuazione degli elaborati medesimi.

Il rilascio, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione, della autorizzazione edilizia, è subordinato altresì alla previa acquisizione, se necessaria, da parte del richiedente, dei pareri ed atti autorizzativi di competenza di altre Amministrazioni, indicativamente elencati nell'art. 26, punto 32.

Qualora, in particolare, gli interventi, ricadano in zona sottoposta al vincolo di cui alla Legge 29.06.1939 n. 1497, ovvero di cui alla Legge 8.8.1985 n. 431 e l'autorizzazione in tal senso sia di competenza sub-delegata al Comune secondo l'ordinamento vigente, il richiedente oltre a farne specifica menzione nella istanza di cui al 1° comma, dovrà produrre, anche idonea scheda di valutazione (in triplice copia) di compatibilità paesaggistica, sottoscritta dal progettista e dal richiedente, contenente tutti i dati amministrativi e descrittivi dell'intervento, gli elementi paesistici cui deve essere rapportato l'intervento stesso e le ragioni per le quali le soluzioni prospettate possano ritenersi ammissibili in relazione alla strumentazione paesaggistica vigente ed ai valori oggetto di tutela. In tal caso dovrà essere prodotta ulteriore copia degli elaborati di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), 7), 8), 9), 10), 11) 12), 13), 14), 15), 16), 24) del precedente terzo comma per i fini di cui al comma successivo.

L'atto autorizzativo, nella fattispecie di cui al comma precedente, conterrà anche le determinazioni assunte con riguardo alle specifiche valutazioni sotto il profilo paesistico ambientale ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della Legge 29.6.1939 n. 1497 e verrà partecipato alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il controllo ministeriale previsto dal IX comma dell'art. 82 D.P.R. 616/76, come modificato dal D.L. 312/85 convertito, con modificazioni, nella Legge 8.8.1985 n. 431.

Tutti gli elaborati planimetrici devono essere orientati uniformemente ed in modo conforme agli estratti di cui al terzo comma, punti da 3 a 6.

### **Art.25-OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE EDILIZIA**

Nei casi di opere soggette, a norma della vigente legislazione in materia, a concessione edilizia, l'istanza, diretta al Comune, deve contenere:

- generalità, domicilio e numero di codice fiscale del proprietario dell'area e/o dell'immobile o di chi abbia titolo a richiedere la concessione;
- dati identificativi, toponomastici e catastali, dell'area e/o dell'immobile oggetto di intervento;
- descrizione sommaria delle opere da compiersi;
- generalità, domicilio e numero di codice fiscale, estremi di iscrizione all'Albo o Collegio professionale di appartenenza del tecnico progettista;
- idonea documentazione atta a comprovare la legittimazione giuridica dello stato di fatto dell'immobile oggetto di intervento (estremi licenza / concessione / autorizzazione edilizia anche in sanatoria, planimetria catastale - per immobili edificati ante 1942 - atto notorio, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà);
- la richiesta di esenzione, esistendone i presupposti, dal pagamento dei contributi di concessione, ovvero la loro riduzione nei termini e alle condizioni stabilite dall'art. 7 della Legge 28.01.1977 n. 10 e dei provvedimenti regionali emanati per la sua attuazione;
- l'eventuale proposta di convenzionamento nei casi in cui lo strumento urbanistico generale preveda il ricorso alla concessione edilizia convenzionata;
- titolo a richiedere la concessione edilizia ai sensi dell'art. 4 della Legge 28.1.1977 n. 10;
- elenco dei documenti presentati.

Ogni variazione concernente i soggetti indicati nel 1° comma deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

All'istanza di concessione edilizia deve essere allegata la seguente documentazione:

1 - Estratto cartografico della carta tecnica regionale in scala 1:5000, esteso ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, della ubicazione dell'intervento, e con l'indicazione delle coordinate geografiche nel sistema Gauss-Boaga riferite al punto centrale di intervento (per le strade ed altri manufatti a sviluppo lineare al punto di innesto principale);

2 - Estratto cartografico della carta tecnica comunale, esteso ad un ambito significativo, in scala 1:2000 / 1:500 con la rappresentazione, in rosso, dell'ubicazione dell'intervento, e con l'indicazione delle coordinate geografiche nel sistema Gauss-Boaga, riferite al punto centrale dell'intervento (ovvero per opere a sviluppo lineare al punto di innesto principale) delle opere da realizzare;

3 - Estratto cartografico del P.T.C.P. vigente, esteso ad un ambito significativo, (nei tre assetti: insediativo, geomorfologico, vegetazionale) con evidente indicazione, in rosso, della ubicazione dell'intervento;

4 - Estratto cartografico della vigente strumentazione urbanistica di livello comunale e sovracomunale, estesa ad un ambito significativo, con evidente indicazione, in rosso, della ubicazione dell'intervento;

5 - Estratto cartografico della mappa N.C.T. aggiornata, estesa ad un ambito significativo con riportate le seguenti indicazioni:

- la scala di rappresentazione;
- la rappresentazione, in rosso, dell'opera o del tracciato da realizzare;
- la rappresentazione, in verde, delle aree in proprietà e quelle, comunque, asservite alla costruzione;
- l'orientamento;
- la denominazione dei luoghi;
- l'indicazione di tutte le volumetrie esistenti sui lotti asserviti e su quelli confinanti;

6 - Rilievo planialtimetrico in scala non inferiore a 1:200, relativo all'area oggetto di intervento, esteso alle aree limitrofe per una profondità non inferiore a mt. 10 oltre ogni trasformazione progettata con riportate le seguenti indicazioni:

- scala di rappresentazione, orientamento, reticolato della rappresentazione Gauss-Boaga;
- “caposaldo di riferimento” e sua quota altimetrica assoluta (facilmente riconoscibile sul terreno e individuato sulla carta tecnica comunale);
- quote altimetriche del terreno in numero sufficiente a comprendere ogni dettaglio della sua morfologia;
- rappresentazione dei confini di proprietà, dei fabbricati esistenti, della viabilità pubblica e privata, dei percorsi pedonali, dei corsi d'acqua di qualsiasi natura, degli elettrodotti, di eventuali servitù, delle alberature esistenti e di ogni altro elemento significativo alla conoscenza dei luoghi;
- le reti di urbanizzazione primaria esistenti;

7 - Rappresentazione plano-altimetrica delle opere in progetto, nella stessa scala di rappresentazione del rilievo e riferita allo stesso “caposaldo di riferimento”, estesa alle aree limitrofe per una profondità non inferiore a mt. 10,00 oltre ogni trasformazione progettata con riportate le seguenti indicazioni:

- perimetro di sedime dell'opera da realizzarsi e di tutte le sistemazioni esterne;
- le distanze delle opere dai confini di proprietà, dagli altri edifici, anche insistenti sul lotto di proprietà (ove non ne sia prevista la demolizione), dalla viabilità pubblica, o di uso pubblico, dai corsi d'acqua pubblici, dalla linea ferroviaria, dalle aree demaniali marittime, dalle aree cimiteriali;
- l'indicazione degli spazi da destinare a verde privato (con la rappresentazione del riassetto vegetazionale proposto- progetto del verde, nei casi prescritti dalle N.T.A del P.R.G.) a spazi di parcheggio pubblici e privati pertinenziali;
- la legenda dei materiali da utilizzare e delle piantumazioni previste per le sistemazioni esterne;
- l'indicazione delle connessioni delle opere da realizzare con le strade pubbliche, la denominazione e la larghezza di queste ultime, gli accessi pedonali e carrabili da formare.

8 - Elaborato di rappresentazione sovrapposta tra il rilievo dell'area e delle opere progettate;

9 - Sezioni verticali significative (almeno due di cui una secondo la linea di massima pendenza del terreno) in scala non inferiore a 1:100, estese oltre ogni sistemazione prevista per almeno mt. 10,00 e con le seguenti indicazioni:

- scala di rappresentazione;
- linea del terreno con quote altimetriche riferite al “caposaldo di riferimento”;
- sistemazioni previste con quote di progetto;
- scavi e riporti di terreno evidenziati con opportuna colorazione;

10 - Planimetria quotata, in scala non inferiore a 1:200 con la rappresentazione delle reti di raccolta delle acque bianche (provenienti dalle coperture dei nuovi fabbricati e dalle aree sistemate rese impermeabili), con riportate le seguenti indicazioni:

- la scala di rappresentazione, l'orientamento ed il “caposaldo di riferimento”;
- le quote di progetto;
- il diametro dei tubi, la loro pendenza, il corpo ricettore;
- i particolari costruttivi (pozzetti di ispezione, griglie di raccolta, cunette - nel caso di tracciati stradali);
- ogni altra modalità esecutiva degli impianti;

11 - Planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 con la rappresentazione della rete di raccolta ed immissione delle acque nere nella pubblica fognatura, o in altro corpo ricettore, con riportate le seguenti indicazioni:

- la scala di rappresentazione, l'orientamento e il “caposaldo di riferimento”;
- le quote di progetto;

- il diametro dei tubi, la loro pendenza, il corpo ricettore, i particolari costruttivi (pozzetti di ispezione, sifoni, pozzetti sulle condotte comunali esistenti o di previsione, fossa biologica, pozzo perdente);
  - ogni altra modalità esecutiva dell'impianto;
- 12 - Relazione tecnico-giuridica comprendente le valutazioni di conformità degli interventi alle indicazioni del P.T.C.P., alla strumentazione urbanistica vigente di livello comunale e sovracomunale, al Regolamento Edilizio Comunale ed a tutte le norme che regolano l'attività edilizia, ivi comprese quelle di sicurezza e prevenzione incendi, nonché dei vincoli gravanti sulla zona interessata e/o sugli edifici oggetto di intervento;
- 13 - Relazione tecnico-illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati:
- la descrizione dei luoghi: ubicazione, morfologia, esposizione, vegetazione, uso del terreno oggetto di intervento;
  - la descrizione, comprendente cenni storici, dei caratteri della edificazione circostante, della rete viaria e dello stato delle urbanizzazioni;
  - tutti i dati dimensionali dell'intervento, dei terreni da asservire, delle costruzioni eventualmente già esistenti sui terreni asserviti;
  - le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;
  - le caratteristiche tipologiche ed i materiali da impiegarsi nella costruzione, con particolare riguardo alle strutture portanti ed alle finiture esterne: intonaci, coloriture, eventuali decorazioni, manto di copertura, infissi, canali di gronda, pluviali, stipiti, davanzali, mezzanini, copertine, zoccolature, rivestimenti, pavimentazioni esterne, ringhiere, cancelli e recinzioni, sistemazione a verde e piantumazioni di alto fusto;
  - 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 di interventi da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente;
- 14 - Relativamente alla costruzione di nuovi edifici la rappresentazione delle opere in scala 1:100 costituita da:
- 14a - le piante di ogni piano (compreso l'eventuale interrato ed il sottotetto) con l'indicazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, la superficie del vano ed il rapporto tra detta superficie e quella finestrata apribile;
- 14b - la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici;
- 14c - sezioni significative in scala 1:100 (almeno due ortogonali tra loro), con indicata la quota di imposta delle opere rispetto al "caposaldo di riferimento";
- 14d - tutti i prospetti dell'edificio;
- 15 - Relativamente a interventi sugli edifici esistenti dovranno essere prodotti gli elaborati di cui al precedente punto 14, sia riferiti allo stato attuale che a quello di progetto. Inoltre dovranno essere prodotti elaborati di raffronto opportunamente colorati che evidenzino:
- le parti di edificio che rimangono inalterate (non colorate);
  - le porzioni di edificio di cui è prevista la demolizione (in giallo);
  - le previsioni di nuove opere (in rosso);
  - le parti di edificio da demolire e ricostruire (giallo alternato a rosso);
- 16 - Relativamente a costruzioni stradali o comunque aventi prevalente sviluppo lineare la rappresentazione delle opere in scala 1:100 costituita da:
- 16a - piano quotato dell'area interessata dalle opere con indicazione delle curve di livello (equidistanza mt. 2,00), dei manufatti e dei tracciati stradali eventualmente esistenti e l'individuazione delle alberature presenti nonché con sovrapposizione del massimo ingombro delle opere da eseguire;
- 16b - piano quotato con curve di livello ove siano indicati il tracciato in progetto, le opere d'arte complementari e di arredo, tutte le sistemazioni di terreno previste ed il riassetto vegetazionale proposto (progetto del verde nei casi previsti dalla N.T.A. del P.R.G.);
- 16c - sezioni trasversali significative quotate, sufficientemente estese oltre le opere d'arte previste ed in numero adeguato alla debita rappresentazione delle opere e delle sistemazioni d'area previste, con la indicazione degli scavi e dei riporti;

- 16d - profilo longitudinali del tracciato con indicazione delle quote altimetriche riferite al caposaldo di riferimento, delle distanze parziali, progressive e totali, delle pendenze, degli scavi e riporti;
- 16e - sezioni tipo con i materiali ed i particolari costruttivi;
- 17 - Relativamente agli interventi di cui ai precedenti punti 14 e 15: particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colori; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;
- 18 - Tavola sinottica con dimostrazione dei calcoli delle volumetrie in progetto e con contestuale raffronto con gli indici ed i parametri previsti dalla strumentazione urbanistica vigente, specificando gli articoli e le norme tecniche di attuazione di riferimento, il soddisfacimento, ove richiesto, degli standards urbanistici, la quantificazione della superficie asservita alle nuove costruzioni o ampliamenti;
- 19 - Computo analitico della superficie di riferimento come definita dall'art. 10, 1° comma L.R. 7.4.1995 n. 25 ai fini dell'applicazione del contributo di concessione edilizia, distinto per destinazioni d'uso qualora trattasi di intervento a funzione mista, nonché, limitatamente agli edifici a funzione residenziale, la dichiarazione della presenza o meno di una o più delle caratteristiche tipologiche superiori di cui all'articolo 8, comma 2, della Legge Regionale 7.5.1995 n. 25;
- 20 - Dichiarazione dalla quale risulti la conformità delle opere progettate alle disposizioni delle opere progettate alle disposizioni della Legge 9.1.1989 n. 13;
- 21 - Relazione tecnica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali e delle opere previste per la eliminazione delle barriere architettoniche, degli accorgimenti tecnico-strutturali ed impiantistici e dei materiali previsti a tale uopo, corredata da specifici elaborati grafici particolareggiati (in scala non inferiore a 1:50) delle parti di edificio o delle singole unità immobiliari oggetto della particolare disciplina vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- 22 - Studio organico di insieme, composto da elaborati grafici, fotografici e relazione, ai sensi dell'art. 32 bis N.T.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nei casi previsti dagli artt. 42, 46, 50, 54 delle Norme stesse, ovvero nei casi ove richiesto dallo Strumento Urbanistico Generale;
- 23 - Documentazione fotografica a colori dell'ambito territoriale, dell'area o del fabbricato (tutte le fronti) oggetto di intervento - riferita allo stato di fatto della zona e/o dell'immobile, rilevabile al momento dell'istanza, nel formato minimo cm. 13x18; montata su cartoncino cm. 21x29,7, il tutto corredato da un'unica planimetria, in scala adeguata, con l'indicazione del punto e della direzione di ripresa fotografica e della data di scatto. Almeno su una ripresa panoramica dovrà essere riportato, su foglio traslucido, la sagoma delle nuove opere.
- 24 - Relazione tecnico-agraria, ove prescritta dallo Strumento Urbanistico Generale che riporti:
- ubicazione, qualificazione e quantificazione dei terreni che costituiscono l'azienda agricola, con l'indicazione dei fabbricati, sia abitativi che produttivi, già presenti e il loro stato di conservazione;
  - miglioramenti culturali necessari alla riqualificazione dei fondi rustici;
- 25 - Pronuncia di compatibilità ambientale nei casi previsti dalla vigente legislazione statale e regionale;
- 26 - Documentazione comprensiva di relazione tecnica, elaborati geotecnici, geologici a cartografici predisposti secondo la normativa di cui al D.M. 11.03.1988;
- 27 - Relazione illustrativa e descrittiva, corredata di opportuni elaborati grafici, delle opere di sistemazione dei luoghi nei casi, ove necessario, in relazione agli effetti prodotti sul territorio, di interventi di ristrutturazione, ampliamento o nuovo insediamento di edifici produttivi ai sensi dell'art. 13, 5° comma, Legge Regionale 7.4.1995 n. 25;
- 28 - Documentazione illustrativa e progettuale come definita dalla Legge Regionale 7.7.1994 n. 35, nel caso di insediamenti produttivi;
- 29 - Progetto degli impianti di cui all'art. 4 della Legge 5.3.1990 n. 46, ovvero dichiarazione del progettista della non necessità di deposito;

- 30 - Relazione tecnica e progetto delle opere di cui agli artt. 25 e 26 della Legge 9.1.1991 n. 10, sottoscritta dal progettista che ne attesti la rispondenza alle prescrizioni contenute nella legge stessa e nella normativa di attuazione;
- 31 - Documentazione tecnico-progettuale atta a dimostrare il rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di contenimento e riduzione dell'inquinamento acustico;
- 32 - Acquisizione dei pareri e degli atti autorizzativi di competenza di altre amministrazioni cui è soggetta, secondo l'ordinamento vigente, l'attività edilizia, tra i quali:
- 32a - autorizzazione di cui all'art. 7 della Legge 1.4.1939 n. 1497 (nel caso di competenza non sub-delegata al Comune ai sensi della Legge Regionale 21.8.1991 n. 20);
  - 32b - autorizzazione di cui alla Legge 1.6.1939 n. 1089 (ove trattasi di immobili soggetto alle disposizioni della legge medesima);
  - 32c - parere igienico-sanitario da rilasciarsi dalla ASL competente ai sensi dell'art. 220 T.U. LL. SS.; R.D. 1265/1934;
  - 32d - deroga nel caso che le opere da realizzare ricadano a minore distanza di quella prescritta a tutela delle acque pubbliche di cui alla L.R. 28.1.1993 n. 9;
  - 32e - nulla osta rilasciato dall'Autorità Demaniale, in caso di opere da realizzarsi in prossimità del demanio marittimo ai sensi del R.D. 30.3.1942 n. 327;
  - 32f - nulla osta da rilasciarsi dall'Ente Ferrovie dello Stato in caso di opere da realizzarsi in prossimità della linea ferroviaria ai sensi del D.P.R. 11.7.1980 n.753;
  - 32g - nulla osta da rilasciarsi dall'Ente Parco "5 Terre" per i casi di opere da realizzare in aree sottoposte alle disposizioni di cui alla L.R. 22.2.1995 n. 12;
  - 32h - autorizzazione di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 relativa a terreni soggetti a vincolo per scopi idrogeologici;
  - 32i - parere di conformità del progetto alle norme di prevenzione incendi di cui all'art. 2 del D.P.R. 12.01.1998 n. 37 (ove non richiesto, dovrà essere prodotta dichiarazione che attesti, comunque, l'osservanza delle norme di prevenzione incendi);
  - 32l - istanza di autorizzazione allo scarico delle acque reflue che non recapitano nella rete della pubblica fognatura, secondo le modalità di cui alla L.R. 16.8.1995 n. 43;
- 33 - Nel caso di obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali dovrà essere prodotto, nelle forme notarili, debitamente registrato e trascritto, atto d'obbligo di costituzione vincolo ai sensi e per gli effetti dell'art. 18 della Legge 6.8.1967 n. 765 e s.m.i.;
- 34 - Per le nuove costruzioni, o comunque quando lo S.U.G. prevede l'asservimento di terreni, dovrà essere prodotto, nelle forme notarili, debitamente registrato e trascritto, atto in tal senso a favore del Comune;
- 35 - Nel caso di costruzione di autorimesse o spazi di parcheggio pertinenziali, può essere prodotto, in luogo della documentazione di cui al punto 33, atto unilaterale d'obbligo a costituire vincolo pertinenziale, entro sei mesi dalla ultimazione delle opere;
- 36 - Pagamento del contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione di cui all'art. 3 della Legge 27 gennaio 1977 n. 10, determinato a norma della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25 come modificata dalla Legge Regionale 8 luglio 1996 n. 28, e prestazione di idonee garanzie, sotto specie di fideiussione bancaria o di polizza cauzionale rilasciata da impresa di assicurazione regolarmente autorizzata, in caso di rateizzazione a norma dell'articolo 11, comma 2, della Legge 27 gennaio 1977 n. 10 e dell'articolo 47 della Legge 5 agosto 1978 n. 457 come modificato dalla Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25;
- 37 - Nel 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'art. 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'art. 12, comma 2, della ridetta Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25;
- 38 - Convenzione, debitamente redatta nelle forme notarili, registrata e trascritta, nei casi previsti dallo S.U.G.

Tutti gli elaborati tecnici, a corredo della istanza di concessione, devono essere prodotti in almeno tre copie, devono recare timbro e firma del professionista abilitato a redigerli, la data di redazione e di aggiornamento ed ogni altra informazione necessaria alla individuazione univoca dell'elaborato medesimo. Essi devono essere riuniti possibilmente in un unico fascicolo, ripiegati nel formato UNI A4 (cm. 21x29,7), devono contenere l'indicazione dell'oggetto e l'ubicazione delle opere, il titolo dell'elaborato, le generalità, la firma del proprietario o di chi abbia titolo a richiedere la concessione edilizia.

Tutti gli elaborati devono essere orientati uniformemente ed in modo conforme agli estratti di cui al terzo comma, punti da 1 a 5. Le quote altimetriche devono sempre essere rapportate al "caposaldo di riferimento". Le opere rappresentate nelle piante e sezioni devono essere compiutamente quotate nelle principali dimensioni quali:

- misure interne di tutti i locali;
- larghezze ed altezze delle aperture interne ed esterne;
- spessore dei muri;
- altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massime, medie e minime;
- spessore dei solai;
- altezza di gronda e di colmo;
- dimensioni esterne dell'edificio.

In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono queste ultime.

Qualora nell'istanza di concessione edilizia sia contenuta la richiesta di riduzione del contributo concessorio a seguito della previsione di opere di riqualificazione ambientale di cui all'articolo 9, comma 2, della Legge Regionale 7 aprile 1995 n. 25, dovrà essere presentata a cura del richiedente apposita relazione tecnico-descrittiva e i necessari elaborati progettuali illustrativi delle opere stesse, redatti da professionista abilitato.

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

Qualora, in particolare, gli interventi, ricadano in zona sottoposta al vincolo di cui alla Legge 29.06.1939 n. 1497, ovvero di cui alla Legge 8.8.1985 n. 431 e l'autorizzazione in tal senso sia di competenza sub-delegata al Comune secondo l'ordinamento vigente, il richiedente oltre a farne specifica menzione nella istanza di cui al 1° comma, dovrà produrre, anche idonea scheda di valutazione (in n. 3 copie) di compatibilità paesaggistica, sottoscritta dal progettista, contenente tutti i dati amministrativi e descrittivi dell'intervento, gli elementi paesistici cui deve essere rapportato l'intervento stesso e le ragioni per le quali le soluzioni prospettate possano ritenersi ammissibili in relazione alla strumentazione paesaggistica vigente ed ai valori oggetto di tutela.

In tal caso l'istanza di concessione dovrà essere corredata di ulteriore copia degli elaborati progettuali per i fini di cui al successivo comma.

La concessione, nel caso di cui all'8° comma, comprensiva dell'autorizzazione paesistico ambientale di cui all'art. 7 della Legge 29.06.1939 n. 1497, verrà inoltrata alla Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici per il controllo ministeriale previsto dal IX comma dell'art. 82 D.P.R. 616/76, come modificato dal D.L. 312/85 convertito, con modificazioni, nella Legge 8.8.1985 n. 431.

## TITOLO IV

### NORME GENERALI COMUNI A TUTTI GLI INTERVENTI

#### **Art.26-PRESCRIZIONI DI CARATTERE GENERALE**

Gli interventi, sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova realizzazione, devono essere inseriti nell'ambiente circostante nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

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

#### **Art.27-MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI**

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

## TITOLO V

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

#### **Art.28-DISPOSIZIONI GENERALI**

Le disposizioni riportate nei successivi articoli si intendono come integrazione e completamento della disciplina a livello puntuale contenuta nel vigente Piano Regolatore Generale, fermo restando il rispetto di quelle nello stesso contenute.

Le disposizioni del presente titolo, pur avendo valore prescrittivo possono essere derogate, a fronte di documentate ed oggettive situazioni particolari, nel senso che possono essere abilitate, soprattutto in riferimento alla sicurezza degli edifici, soluzioni diverse da quelle stabilite previo motivato parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale Integrata ai sensi dell'art. 4 del presente Regolamento.

Sono fatte salve le opere soggette a disciplina specifica (edilizia industriale, scolastica, ospedaliera, ecc.) per le quali si applica la legislazione di settore.

#### **Art.29-COPERTURE A FALDE**

Le coperture a falde devono essere realizzate secondo i seguenti criteri:

- a) con una inclinazione non maggiore di 30 gradi sul piano orizzontale;
- b) imposta coincidente con la quota del piano del pavimento dell'ultimo solaio orizzontale;
- c) ogni falda di copertura deve essere realizzata con unica pendenza;
- d) non sono consentite emergenze, ad eccezione di volumi tecnici dell'ascensore, camini, canne di ventilazione, antenne, lucernari, velux, parafulmini; tutti questi elementi ed altri analoghi sono ammessi purché giustificati da criteri funzionali e realizzati con soluzione architettonica congruente;
- e) i materiali impiegati dovranno essere omogenei per la copertura di uno stesso edificio, ed in particolare potranno essere utilizzati:
  - I) tegole in laterizio tipo marsigliese;
  - II) ardesia;
  - III) altro materiale previa verifica di congruenza con il contesto;Tali materiali dovranno essere comunque rispondenti alle prescrizioni impartite dalle Norme Tecniche di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente che disciplina le varie zone urbanistiche.
- f) il manto di copertura dei tetti degli edifici dei Nuclei Storici deve essere realizzato esclusivamente in ardesia

- g) nelle zone ove predomina un tipo di materiale per la copertura dei tetti deve essere impiegato il tipo di materiale prevalente;
- h) è vietato l'uso di ondulux e lamiera ondulata;
- i) i canali di gronda ed i pluviali esterni devono essere realizzati di norma in rame e, comunque, in materiale analogo a quello degli edifici circostanti;
- j) i parapetti dei terrazzini non devono emergere dalla linea di falda;
- k) è vietata l'installazione di pannelli solari anche se complanari alla falda del tetto.

### **Art.30-COPERTURE A TERRAZZO**

Le coperture a terrazzo devono essere realizzate con caratteristiche, materiali e finiture tali da non contrastare con le coperture circostanti.

Al di sopra del piano del terrazzo non è consentita alcuna costruzione ad eccezione delle seguenti:

- a) parapetti, balaustre, ringhiere di altezza non superiore a metri. 1,10 dal piano del terrazzo, di materiale e disegno conforme alle N.T.A. del vigente S.U.;
- b) camini e sfiatatoi dei servizi igienici;
- c) parafulmini, antenne e simili;
- d) lucernari;
- e) strutture di arredo quali fioriere, sedili, tende, sempre che non costituiscano elementi di totale chiusura e siano realizzati nel rispetto del contesto.
- f) Pergolati in legno e gazebo sempre che non costituiscano elementi di totale chiusura e siano realizzati nel rispetto del contesto.

Gli elementi di cui al comma precedente devono essere realizzati con particolare cura nel disegno e nei materiali impiegati, in ogni caso il relativo titolo abilitativo sarà rilasciato sulla base di disegni accurati e di specifiche sui materiali stessi.

I cornicioni esistenti, se rispondono alla tipologia costruttiva caratteristica della zona devono essere conservati, mantenendo o ripristinando la sagoma originaria.

Le gronde esterne devono essere di materiale analogo alle circostanti o quelle previste dalle N.T.A. del vigente S.U..

### **Art.31-IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

Per quanto riguarda l'installazione dei pannelli solari, si rimanda al contenuto dell'apposito Regolamento che verrà predisposto dall'Amministrazione Comunale. Nelle more della emanazione dell'indicato Regolamento ne è vietata l'installazione di pannelli solari.

### **Art.32-CANNE FUMARIE**

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

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

### **Art.33-ANTENNE RADIOTELEVISIVE E SIMILARI**

Per quanto attiene l'installazione di apparati di ricezione quali antenne radiotelevisive convenzionali e satellitari, nonché antenne speciali quali antenne trasmettenti e similari dovrà farsi riferimento al Regolamento emanato dal Comune di Vernazza in data 08/06/2000 delib.C.C.n.15, ferme restando le disposizioni di cui al D.Lgs 4.09.2002 n.198.

### **Art.34-BALCONI**

Per quanto attiene la realizzazione di balconi, si rimanda al contenuto delle norme di zone del vigente Piano Regolatore Generale.

Nel caso in cui, nell'ambito di appartenenza del fabbricato sia consentita la realizzazione di balconi sugli edifici esistenti si dovrà far riferimento alle seguenti prescrizioni:

- a) non siano realizzati ad una altezza inferiore a mt. 3,00 dal piano di spiccato della facciata interessata e non abbiano una sporgenza superiore a mt.1,20;
- b) se prospicienti su strade pubbliche o di pubblico transito veicolare, non siano realizzati ad una altezza inferiore a mt. 4,50 dal piano stradale e non abbiano una sporgenza superiore a mt.1,20;
- c) sia presentato un progetto che rappresenti l'intera facciata con evidenziato l'intervento, a dimostrare la sua compatibilità con il prospetto e con la circostante architettura;
- d) siano eseguiti con lo stesso disegno e con gli stessi materiali usati per i balconi esistenti sulla facciata.

### **Art.35-FACCIATE**

Gli interventi relativi alle **facciate esistenti** dovranno conformarsi a quanto segue:

- a) in particolare per quanto riguarda i Nuclei Storici le cassette incassate a muro contenenti contatori ENEL, GAS, ACQUEDOTTO, ecc. dovranno essere dotate di uno sportello in ferro tinteggiato con materiali e tonalità identici a quelli impiegati sul prospetto ove verrà installato;
- b) le linee elettriche, cassette di derivazione e tubazioni in genere dovranno essere, ove possibile, incassati;
- c) sono vietati, condotti di scarico sporgenti dal muro di perimetro;
- d) sono consentite condotte esterne di camino (solo se già esistenti oppure sulle facciate non direttamente prospicienti sulla pubblica via e non in contrasto con i caratteri architettonici della facciata),

- ed i pluviali o gronde per la raccolta delle acque meteoriche dai tetti, che dovranno essere di materiale omogeneo con quello predominante nella zona ed unicamente a sezione circolare;
- e) ogni variazione rispetto alla facciata originaria dovrà essere valutata sotto l'aspetto estetico dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata.
- f) Per le facciate intonacate valgono in particolare i seguenti criteri :
- 1) dovranno essere tinteggiate con colori uniformi e intonati con gli edifici circostanti;
  - 2) sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica;
  - 3) le tinteggiature dovranno cercare di recuperare eventuali disegni già esistenti sulle facciate e sull'intradosso dei portici e delle logge ed essere in armonia con la tessitura, decorazioni e particolari architettonici della muratura preesistente;
  - 4) gli intonaci devono essere ripristinati esclusivamente con tecniche tradizionali;
  - 5) sono in generale vietati intonaci, rivestimenti e materiali in contrasto con gli originari;
  - 6) è consentita la decorazione ex novo della facciata, secondo la tradizione ligure (disegni di cornici, marcapiani, riquadrature, modanature) previo parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata espresso su progetto di dettaglio.
- g) Per le facciate in pietra a vista gli interventi di manutenzione, ripristini e rifacimenti dovranno essere eseguiti in sintonia con l'esistente.

Gli interventi relativi alle facciate nuove devono armonizzarsi con il patrimonio edilizio esistente; è consentito, previa approvazione comunale, l'uso di intonaco e successivo colore (compresi eventuali elementi decorativi), marmo, pietra od altro materiale di rivestimento, nonché l'uso di materiali di costruzione di natura tale da non richiedere rivestimenti.

La colorazione delle facciate, sia nuove che esistenti, deve essere proposta dal proprietario sulla base di campionature. Gli uffici comunali hanno la facoltà di approvarla chiedendo, se ritenuto necessario, il parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata.

I campioni approvati devono essere mantenuti in opera sino all'ultimazione delle tinteggiature.

In caso di inosservanza delle disposizioni impartite dal Comune, si può ordinare l'applicazione di nuove tinte, nonché eseguire i lavori d'ufficio, a spese degli interessati.

L'esecuzione di decorazioni o pitture figurative su muri di qualsiasi natura deve ottenere l'autorizzazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata.

### **Art.36-SERRAMENTI ESTERNI**

Tutti i serramenti dovranno essere dello stesso tipo, forma, dimensioni, finitura e colore sulla facciata di uno stesso edificio ed intonati con gli edifici circostanti.

Gli infissi dovranno essere in legno. Sono consentiti infissi metallici o in materiali plastici previa verifica di congruenza con il contesto. Le finestre e gli infissi di oscuramento dovranno rispondere alle seguenti caratteristiche:

- a) In tutto il territorio è consentito esclusivamente il tipo a scuro interno o a persiana alla genovese colore verde scuro;
- b) sono consentiti grate, inferriate metalliche, poggiosi, ringhiere con disegni e materiali uniformi nella stessa facciata ed in armonia con il contesto, sulla base di disegni di dettaglio e dovranno essere in ferro pieno ed a disegno semplice.

I portoni vanno realizzati come di seguito specificato:

- ) i portoni esistenti con lavorazione artigianale devono essere conservati e ripristinati nelle forme originarie;
- ) sono vietati, nelle zone dei Nuclei Storici e nelle zone rurali, i portoni in alluminio anodizzato o in materiale plastico; inoltre nelle zone sopra citate i portoncini di nuova installazione dovranno essere dello stesso disegno degli originari e approvati dagli uffici comunali su opportuno disegno di dettaglio, ma eseguiti con materiali approvati dal presente R.E. e dalle Norme Tecniche dello Strumento Urbanistico;
- ) le inquadrature delle porte in pietra o altro materiale devono essere restaurate o ripristinate.

Le aperture degli accessi carrabili non possono superare i mt. 3.00 di larghezza e devono essere chiuse da serramenti opportunamente inseriti nel contesto;

I serramenti a chiusura delle aperture poste al piano terra dei fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:

- ) non sporgere dal filo del perimetro dell'edificio;
- ) coordinarsi con quelli delle aperture limitrofe;
- ) devono essere approvati dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata su progetto di dettaglio opportunamente integrato da documentazione fotografica e specifiche sul materiale e colore.

La chiusura di sicurezza per le zone dei Nuclei Storici è consentita del tipo a inferriata, su disegno e tipo di approvazione comunale fermo restando che le ante del cancello, se prospicienti su pubblica via, una volta aperto devono essere contenute nello spessore del muro perimetrale e non aprirsi all'esterno.

Per le zone dei Nuclei Storici non sono ammesse griglie a soffietto a scorrimento orizzontale.

### **Art.37-AGGETTI E SPORGENZE**

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

Le pensiline, i poggiosi ed i bowindows aggettanti su spazio pubblico possono sporgere all'esterno dei muri perimetrali degli edifici solo se collocati ad una altezza superiore a mt. 4,00.

La sporgenza degli aggetti di cui al precedente comma 2 non può essere superiore a mt. 1,20 dal filo dei muri perimetrali.

La sporgenza degli aggetti quali elementi decorativi ed architettonici non può essere superiore a mt. 0,35 dal filo dei muri perimetrali.

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

E' vietata sulle strade pubbliche la posa a sporgere al di fuori del filo della facciata di apparecchiature di condizionamento e simili. In particolare i condensatori degli apparecchi di condizionamento in versione split devono essere posti all'interno del serramento.

### **Art.38-SCALE E RAMPE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI E SOGLIE**

La realizzazione di nuove scale e rampe esterne dovrà avvenire nel rispetto dei materiali circostanti, preferendo in ogni caso materiali lapidei o ferro.

I parapetti di scale esterne e rampe dovranno essere realizzati in muratura piena o con ringhiere di opportuna forma, materiale e colore nel rispetto delle condizioni architettoniche.

Sono in ogni caso vietati nelle zone dei Nuclei Storici parapetti in cemento armato, pieni o traforati o comunque ad elementi prefabbricati e colori non conformi ai caratteri architettonici del contorno.

### **Art.39-TETTOIE**

Le tettoie pertinenziali a copertura di ballatoi e passaggi in genere sono consentite di norma su prospetti che non affacciano su strade o piazze pubbliche.

Dette tettoie, se poste a protezione di accessi (in corrispondenza di porte di ingresso) dovranno:

- a) essere collocate ad una altezza minima di mt. 2,30;
- b) avere una sporgenza non superiore a mt. 1,00;
- c) larghezza uguale alla bucatura sottostante aumentata per un massimo di cm. 30 per lato;
- d) essere realizzate con materiali adeguati al contesto.

Nel caso di tettoie pertinenziali a copertura di ballatoi e passaggi esse non dovranno sporgere dalla proiezione planimetrica di tali ballatoi o passaggi oltre cm. 20, fermo restando che dovrà essere studiata una soluzione progettuale in armonia con il contesto sia per forma, che per materiale che dovrà essere diverso dall'ondulux e dalla lamiera.

Le tettoie pertinenziali e non pertinenziali non possono superare la superficie coperta di 100,00 mq. e comunque non possono coprire più del 50% dell'area disponibile, in ogni caso non superare il 50% della superficie di copertura dell'immobile.

Per le tettoie è comunque vietato l'uso di elementi in contrasto con l'ambiente architettonico in cui si inseriscono, preferendo soluzioni che garantiscano la massima trasparenza ed il minore impatto in relazione all'edificio in cui vengono collocate.

E' vietata la realizzazione di pergolati o gazebo quando gli stessi, se installati, provocherebbero un condizionamento della visuale panoramica da una via pubblica o di pubblico passaggio, verso il mare.

#### **Art.40- PORTICATI**

I porticati di norma devono avere superficie coperta minore del 20% di quella del fabbricato di cui sono pertinenza e comunque non devono sviluppare una superficie maggiore di mq.20.

Detti porticati debbono conformarsi al linguaggio architettonico dell'edificio di cui fanno parte e vanno realizzati con materiali compatibili con il contesto.

#### **Art.41-BARACCHE DI CANTIERE**

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

#### **Art.42-VERANDE E PARAVENTO**

E' di norma vietata la costruzione di verande a chiusura di logge o balconi. Solo in caso di particolare e comprovata necessità è possibile la realizzazione di paravento che dovranno essere in materiale trasparente e profili leggeri in ferro.

La documentazione grafica e fotografica, che dovrà rappresentare l'intero prospetto dell'immobile verrà valutata, al fine dell'autorizzazione, dalla Commissione Edilizia Comunale Integrata.

#### **Art.43-CHIOSCHI E DEHORS**

Ai fini del presente regolamento, si intende per:

- a) "chiosco" una struttura realizzata con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, esercizio privato in generale, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita;
- b) "dehors" uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti (**dehors aperto**); detto spazio pubblico può essere attrezzato con una struttura avente le caratteristiche di cui alla precedente lettera a) (**dehors chiuso**) ;

I **chioschi e i dehors chiusi**, se e in quanto realizzabili a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, nonché i dehors aperti, possono essere attrezzati esclusivamente in uno dei modi seguenti:

- ) con pedana, di estensione non superiore allo spazio assentito, poggiata sul suolo e sulla quale potranno, nel caso di dehors, essere posizionati ombrelloni e fioriere come alla lettera c) del presente comma; la pedana dovrà essere realizzata in legno o con altri materiali del tipo a "pavimento galleggiante", tali comunque da permettere il libero e rapido deflusso delle acque meteoriche, con componenti ed ancoraggi facilmente amovibili;
- ) con struttura di tipo leggero, ancorata come al punto a) del presente comma e poggiata sulla pedana come sopra descritta, a un piano, tale da consentire il rapido ed agevole smantellamento senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico; ripristini che, qualora necessari, saranno a carico del soggetto titolare della concessione o dell'autorizzazione;
- c) nel caso di dehors aperti anche con parapetti o fioriere posti, in modo continuo o discontinuo, lungo il suo perimetro o al suo interno nonché con ombrelloni esclusivamente all'interno.

Le relative caratteristiche costruttive devono essere le seguenti:

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

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

- ) deve essere realizzato entro le aree pubbliche delle quali si è autorizzata l'occupazione e, per il caso di dehors, entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico al cui servizio deve essere posto, salvo condizioni particolari da valutarsi in sede di Commissione Edilizia e previo assenso dei terzi interessati;

- ) deve avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento ambientale;
- ) non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada e del relativo regolamento di attuazione;
- ) non deve comportare compromissioni per l'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, singoli e di insieme, e deve garantire una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito;
- h) deve essere progettato da tecnico abilitato il quale dovrà tenere conto, oltre che del contesto ambientale circostante, anche di eventuale coordinamento con interventi similari contigui; i colori ed i materiali impiegati devono essere indicati con campionatura negli elaborati tecnici a corredo della richiesta di concessione o autorizzazione.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per la realizzazione di chioschi o di dehors è tuttavia condizionata al rilascio dell'autorizzazione per l'occupazione temporanea o della concessione per l'occupazione permanente di suolo pubblico.

Le eventuali sequenze stagionali di rimozione e ripristino della struttura di cui ai precedenti commi, una volta che il relativo progetto sia stato favorevolmente esaminato, richiedono, purché non intervengano modifiche della struttura o del contesto d'ambito, il solo obbligo di reiterazione della domanda ai fini dell'autorizzazione per l'occupazione di suolo pubblico.

Ne è fatto divieto all'installazione di dette strutture nell'ambito dei centri storici di Vernazza, Corniglia e S. Bernardino.

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

#### **Art.44-BACHECHE**

Ai fini del presente Regolamento si intende per bacheca una struttura fissata a parete con telaio ligneo o metallico ed eventuale chiusura in vetro, all'interno della quale collocare cartelli o esporre oggetti anche a fini pubblicitari.

Le bacheche sono ammesse purché abbiano:

- a) dimensioni analoghe a quelle esistenti al contorno, e di norma non superiori a cm. 80 x 120;
- b) telaio in legno o in metallo verniciato o brunito;
- c) vetro frontale del tipo antisfondamento.
- d) Nel nelle zone dei Nuclei Storici non è ammessa l'installazione di bacheche, tranne quelle riferite ad Enti e/o Associazioni non scopo di lucro.

Oltre alle norme del presente Regolamento, sono da rispettare le prescrizioni in materia previste dal "Regolamento comunale per la disciplina della pubblicità e delle affissioni".

## **Art.45-TARGHE, INSEGNE COMMERCIALI ED IMPIANTI PUBBLICITARI**

Le targhe e le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.

Le insegne e le scritte commerciali in genere devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini.

Le **targhe**, indicative di attività professionali e commerciali, sono ammesse esclusivamente a lato degli ingressi degli stabili e devono, se multiple, essere coordinate fra loro, per dimensioni, materiale, posizionamento ed armonizzarsi con l'architettura degli edifici su cui si collocano; le targhe luminose, sono di norma vietate. All'interno dei Nuclei Storici dovranno essere di materiale pregiato (ottone, bronzo, ferro battuto, rame, ceramica, pietra, ardesia).

Le **insegne** e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni:

- a) le insegne luminose non sono ammesse.
- b) non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati;
- c) devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici e armonizzarsi con le altre insegne;
- d) devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;
- e) non devono essere di dimensioni eccessive;
- f) l'illuminazione delle stesse potrà avvenire mediante l'installazione di faretti montati su bracci in materiale metallico a disegno semplice e di limitate dimensioni.

Nelle zone dei Nuclei Storici le insegne dovranno essere realizzate con materiali pregiati (quali rame, ferro battuto, ceramica, pietra, ardesia) nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto.

Le insegne nei suddetti Centri Storico, oltre a quanto già definito ai commi precedenti, dovranno uniformarsi alle seguenti prescrizioni:

- ) collocazione nell'ambito del piano terreno;
- a) le insegne non debbono fuoriuscire dimensionalmente dal vano di apertura;
- b) le insegne dovranno essere poste ad una altezza di 30 cm. al di sopra delle aperture del piano terreno.

**Sono impianti pubblicitari:**

- ) la pubblicità esposta e visibile da spazi pubblici o di uso pubblico;
- ) le pubbliche affissioni costituite da ogni mezzo pubblicitario esposto a cura del Comune negli appositi spazi riservati dallo stesso nell'ambito del territorio comunale.

Fermo restando quanto disposto dalle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di pubblicità e pubbliche affissioni, gli impianti pubblicitari devono essere localizzati in modo da non occultare o alterare le linee architettoniche degli edifici e le visuali del paesaggio.

Qualora gli impianti pubblicitari e gli altri mezzi di pubblicità riguardino zone nelle quali esistono vincoli a tutela delle bellezze naturali e del paesaggio o di cose di interesse storico od artistico, la posa in opera degli stessi è soggetta alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Tutte le insegne, targhe e gli impianti pubblicitari sono soggetti al rilascio della prescritta autorizzazione edilizia rilasciata dal Comune, sentita la Commissione Edilizia Integrata, che potrà impartire prescrizioni, sia sulla allocazione, che sui materiale e le tipologie.

#### **Art.46-TENDE SOLARI - PERGOLATI - GAZEBO**

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

- a) all'esterno degli esercizi commerciali è consentita l'apposizione di tende, purché siano aggettanti su spazi solo pedonali (marciapiedi o piazze) e non sporgenti per oltre mt. 2,50 dalla linea basamentale degli edifici, siano contenute entro il vano delle porte, delle finestre o delle vetrine e siano in armonia con l'ambiente e con l'architettura degli edifici ;
- b) in caso di pubblici esercizi (bar, ristoranti, e simili) le tende possono sporgere fino a mt. 5,00 ed essere estese a più porte e vetrine;
- c) le sporgenze di cui alle lettere a) e b) devono essere comunque arretrate di cm. 30 dal ciglio del marciapiede verso l'interno;
- d) il bordo inferiore delle tende ed il loro meccanismo di avvolgimento non possono essere posti ad altezze inferiori a mt. 2,30 dal piano del marciapiede;
- e) le tende dovranno essere in tela o materiale similare, retrattili o ripiegabili, installate unicamente allo scopo di proteggere lo spazio sottostante dagli agenti atmosferici ;

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

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

I pergolati ed i gazebo sono consentiti alle seguenti condizioni :

- ) realizzazione in legno e/o metallo verniciato ;
- a) dimensionamento e conformazione compatibili con gli edifici al contorno; l'altezza non può comunque superare i mt. 2,50 ;
- b) non sono consentiti tamponamenti verticali o orizzontali;
- c) all'interno dei centri storici (Vernazza, Corniglia e S.Bernardino) è vietata l'installazione di pergolati e di gazebo, su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito;
- d) nella parte rimanente di territorio comunale, l'installazione su suolo pubblico o su suolo privato soggetto a pubblico transito è soggetta al rilascio di concessione per l'occupazione di suolo pubblico.
- e) e' vietata la realizzazione di pergolati o gazebo quando gli stessi, se installati, provocherebbero un condizionamento della visuale

panoramica da una via pubblica o di pubblico passaggio, verso il mare.

All'interno dei centri storici, nelle aree private situate al piano terreno, direttamente prospicienti sulla pubblica via, è vietata la messa in opera delle strutture di cui al presente articolo.

All'interno dei centri storici, nella aree private prospicienti la pubblica via, non indicate al comma precedente, visto il particolare pregio paesistico-ambientale del territorio, allo scopo di evitare variazioni formali consistenti, le strutture di cui al presenta articolo devono acquisire la necessaria autorizzazione da parte della Commissione Edilizia Integrata.

#### **Art.47-ARREDO URBANO**

L'arredo urbano, intendendo per tale l'elemento singolo od il complesso di elementi collocato negli spazi cittadini allo scopo di garantire funzioni e di abbellire l'ambiente e non riconducibile a vere e proprie costruzioni (es. illuminazione, panchine, fioriere, ecc.), deve essere caratterizzato da:

- a) accurato inserimento ambientale sia per gli aspetti funzionali che estetici;
- b) scelta di manufatti e materiali convenienti in relazione all'uso, alla manutenzione, alla durata, agli usi locali, all'estetica ed alle caratteristiche architettoniche degli edifici;
- c) armonizzazione con l'ambiente circostante;
- d) reimpiego di quegli elementi preesistenti che possono essere riutilizzati (es. fontanelle, pavimentazioni originarie, ecc.), eventualmente previo ripristino.

Qualora l'area interessata dai manufatti in argomento sia pubblica, gli stessi sono soggetti a concessione per l'occupazione di suolo pubblico.

I contenitori dei rifiuti solidi urbani dovranno essere:

- ) in materiale resistente e di facile utilizzo;
- ) inseriti in spazi appropriati schermati, ove possibile, da elementi vegetali o recinzioni;
- ) accessibili dalla viabilità veicolare.

Le panchine delle aree a verde pubblico devono essere del tipo in legno trattato o in metallo anticorrosione di disegno lineare, ovvero realizzate con altri materiali purché correttamente inserite nel contesto architettonico.

In particolari casi in zona agricola sono consentite panchine a bauletto:

- ) addossate ad edifici o muri esistenti;
- ) realizzate in muratura o intonacate come l'edificio cui sono addossate;
- ) costituite da lastra in pietra lo o da altro materiale (legno, mattoni, ecc.).

Le fioriere collocate su spazi pubblici dovranno:

- ) inserirsi positivamente nell'ambiente circostante;
- ) essere realizzate in materiale pregiato, quale pietra, legno, ferro, muratura od in alternativa materiale prefabbricato; è vietato il materiale plastico;
- ) non superare, di norma, l'altezza di cm. 50 da pavimento;
- ) gli elementi singoli non dovranno di norma avere lunghezza superiore a mt. 1,20.

### **Art.48-RINGHIERE E RECINZIONI**

Salvo quanto disposto dal D.P.R. 6/10/1999 per quanto attiene la tutela del territorio del Comune, si indicano di seguito le prescrizioni da adottare per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni.

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

In linea generale e salvo che diverse disposizioni dettate da strumenti attuativi dispongano diversamente, le recinzioni, e le cancellate dovranno essere in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice), tinteggiate di colore verde scuro, montate su muretti in pietra a vista e dovranno avere una altezza massima complessiva di metri 2,20.

Per quanto riguarda le zone di Piano Regolatore Generale individuate come Agricole valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'altezza massima di ogni tipo di recinzione è pari a metri 2,00;
- b) esclusivamente per le zone di P.R.G. "E" le recinzioni di proprietà possono essere realizzate con muretti bassi in pietra a vista e rete grigliata in plastica verde;
- c) per le zone di P.R.G. BE le recinzioni di proprietà e relative alle aree esterne a qualsiasi edificio dovranno essere eseguite unicamente con siepi e filari di specie vegetali autoctone elencate al successivo art.40;
- d) Nelle zone di P.R.G. E ed BE le recinzioni relative all'area esterna delle case di abitazione, all'aia o al giardino annesso devono essere realizzate con cancellate in ferro di tipo a giorno, a trama leggera (tondi, quadrelli, o piatti in ferro e di colore verde), su muretti in pietra.

Di norma non sono ammesse recinzioni in ferro a "disegno artistico" o prefabbricate in cemento a parete piena e/o a giorno che per forma e/o colore non rispettino l'ambiente a cui si riferiscono.

I cancelli di accesso ad aree di parcheggio, le recinzioni di delimitazione di proprietà privata, dovranno essere realizzate secondo le distanze indicate dal Nuovo Codice Stradale e, comunque la Commissione Edilizia Integrata, potrà prescrivere la realizzazione delle opere sopra individuate, a distanza superiore, a seconda dei casi in esame.

### **Art.49-RACCOMANDAZIONI PER INTERVENTI IN SPAZI E SU EDIFICI DI PARTICOLARE PREGIO**

Gli interventi riguardanti spazi ed edifici di particolare pregio devono essere di norma realizzati in conformità alle seguenti raccomandazioni:

Gli abbaini, di tipo tradizionale, e i terrazzini a tasca devono avere larghezza non superiore a quella delle finestre sottostanti, con le quali devono mantenere l'allineamento;

Le manutenzioni delle facciate degli edifici vincolati devono essere precedute da stratigrafie ed analisi chimico fisiche sui materiali per la corretta riproposizione delle finiture e delle tinte storiche;

Deve essere evitato l'uso di materiali non tradizionali (da preferire ardesia o marmo piuttosto che granito, travertino o luserna per davanzali, soglie, stipiti ecc.,

cotto piuttosto che ceramica per pavimenti, travi in legno o acciaio piuttosto che in c.a., ecc.);

Non devono essere stonacate e lasciate a vista scarnite le murature in elevazione e le volte;

Non può essere ammessa la posa in opera di tende solari in aggetto laddove la dimensione dello spazio pubblico frontistante l'edificio sia ridotto, come nel caso dei vicoli dei Nuclei Storici;

Nel caso di rifacimento di pavimentazioni esterne vanno sempre impiegati materiali originari.

### **Art.50-VERDE URBANO PUBBLICO E PRIVATO**

Le norme del presente articolo sono previste al fine di salvaguardare e migliorare la qualità del territorio urbano, tenuto conto delle importanti funzioni igieniche, ambientali, paesaggistiche ed estetiche che il verde pubblico e quello privato rivestono.

Esse si applicano all'intero territorio comunale e allorquando queste non contrastino con quelle contenute nel Regolamento del Verde che potrà essere adottato dall'Amministrazione comunale.

Sono oggetto delle presenti norme:

- a) alberi appartenenti alla specie di cui all'elenco riportato al comma 20 aventi diametro di fusto, misurato a mt.1,50 dal suolo, pari o superiore a cm.15 ; ovvero, nel caso in cui più tronchi si dipartono dallo stesso ceppo, quando almeno uno di essi presenti un diametro pari o superiore a cm.15, sempre misurato a mt.1,50 dal suolo;
- b) arbusti appartenenti alle specie di cui all'elenco riportato al comma 21, aventi diametro del fusto pari o superiore a cm. 10;
- c) palme di qualsiasi specie, aventi un'altezza dello stipite pari o superiore a m.1,00;
- d) alberi, arbusti e palme che, pur non avendo raggiunto le dimensioni di cui ai punti precedenti, siano stati messi a dimora in sostituzione di piante abbattute, secondo quanto previsto al successivo comma 10.

Restano espressamente non disciplinate dalle norme del presente articolo, anche quando inserite negli elenchi di cui ai commi 20 e 21, le piante da frutto utilizzate a scopi produttivi, nonché le piante, le colture e le attività forestali disciplinate specificatamente da Leggi Regionali o poste sotto diretto controllo del Corpo Forestale dello Stato e del competente Assessorato Provinciale.

Restano espressamente non disciplinate dalle norme del presente articolo le piante considerate infestanti, quali la robinia (*Robinia pseudoacacia*), l'ailanto (*Ailanthus altissima*) e il falso indaco (*Amorpha fruticosa*), per le quali è consigliato l'abbattimento e la loro sostituzione con essenze comprese nell'elenco di cui al comma 19.

E' vietato, senza specifica autorizzazione, abbattere o danneggiare la chioma, il tronco e le radici degli alberi di cui al precedente comma 3.

Sono considerati danneggiamenti dell'apparato radicale i seguenti interventi:

- ) effettuazione di scavi a distanza dal tronco inferiore a quella tollerabile per l'integrità della pianta in ragione della specie e dell'età;
- ) pavimentazioni con materiali impermeabili a meno di cm 50 dal fusto;
- ) deposito o versamento nel terreno, nella zona interessata dalle radici, di sostanze tossiche ai vegetali;

- ) asporto di terriccio dalla zona interessata dalle radici, se non parziale e finalizzata alla sua sostituzione con altro più idoneo allo sviluppo della pianta

Non sono considerati danneggiamenti della chioma le normali cure manutentorie di potatura, purché eseguite a regola d'arte, con tagli di diametro non superiore a cm 8,00, in periodo di riposo vegetativo, con attrezzi adeguati.

Chi contravvenga a quanto disposto dal comma 6 sarà passibile di una sanzione amministrativa pari al valore della pianta e del costo per il trapianto della stessa.

Sono fatti salvi dal divieto di cui al comma 6 gli interventi oggetto di dichiarazione di pubblica utilità, ovvero urgenti e necessari per la salvaguardia della pubblica incolumità, al fine di evitare pericoli imminenti o danni a persone e cose.

In questa sede dovrà essere indicato se ed in quali termini si potrà procedere alla piantumazione di nuove essenze;

Le sistemazioni a verde nell'ambito di progetti edilizi che prevedano la realizzazione di nuove aree a verde o la ristrutturazione di aree verdi esistenti, devono essere oggetto di specifica progettazione da sottoporre, se del caso, all'esame della Commissione Edilizia Integrata.

Il progetto della sistemazione a verde, in scala 1:200, dovrà essere accompagnato da relazione tecnica descrittiva, che illustri dettagliatamente :

- ) la sistemazione definitiva dell'area di progetto;
- ) le modalità di esecuzione dei lavori e, in linea di massima, le necessità per il mantenimento dell'area ;
- ) l'elenco dettagliato e la consistenza numerica delle specie impiegate, tenendo conto della loro compatibilità ambientale ;
- ) la conformità al presente Regolamento ed, in particolare, al presente articolo.

Qualora la sistemazione a verde sia accompagnata da un intervento edilizio, essa sarà autorizzata con il titolo abilitativo necessario per realizzare lo stesso intervento edilizio.

Nella progettazione dovranno essere tenute in debita considerazione la profondità del suolo e lo spazio a disposizione per l'apparato radicale, il microclima stazionale e l'esposizione.

Il terreno impiegato per nuove realizzazioni dovrà essere di buona qualità ed esente da macerie o detriti di qualsiasi genere, controllato e con responsabilità a carico della Direzione dei Lavori.

Le distanze delle piante dai fabbricati e tra loro dovranno tenere conto dello sviluppo che assumeranno da adulte, in modo tale da non creare situazioni di danno e da garantire negli anni una crescita equilibrata ; relativamente alle distanze dai confini si rinvia alla disciplina del Codice Civile (artt.892-899) e del Codice della Strada.

Nella progettazione e realizzazione si avrà cura di evitare il danneggiamento della vegetazione a causa della eccessiva vicinanza a fonti luminose, sorgenti di calore, a emissioni di fumi o di sostanze gassose concentrate.

La scelta delle specie da impiegare dovrà essere eseguita di norma tra quelle comprese negli elenchi di cui ai commi 19 e 20, salvo autorizzazione a creare ambienti esotici ed effetti di particolare pregio estetico o valore botanico. Si eviterà pertanto, di norma, l'introduzione di specie esotiche o inadatte al clima mediterraneo, nonché di piante considerate infestanti.

Ai fini del presente articolo si riporta un elenco alfabetico delle specie vegetali *arboree* consigliate per il territorio comunale:

- a) Specie autoctone e addomesticate:

Acero (*Acer monspessulanum*, *Acer campestre*);

Agrumi (*Citrus spp.* e altri generi);

Alloro (*Laurus nobilis*);

Bagolaro (*Celtis australis*);

Caco (*Diospyros kaki*);  
Carpino nero (*Ostrya carpinifolia*);  
Carrubo (*Ceratonia siliqua*);  
Castagno (*Castanea sativa*);  
Ciliegio (*Prunus avium*, *Prunus cerasus*);  
Cipresso (*Cupressus sempervirens*);  
Fico (*Ficus carica*);  
Frassino Minore o Orniello (*Fraxinus ornus*);  
Giuggiolo (*Zyziphus sativa*);  
Leccio (*Quercus ilex*);  
Mandorlo (*Prunus dulcis* o *Prunus amygdala*);  
Nespolo del Giappone (*Eriobotrya japonica*);  
Nocciolo (*Corylus avellana*);  
Olivo (*Olea europaea*);  
Ontano (*Alnus glutinosa*);  
Palma Chamaerops umile (*Chamaerops humilis*);  
Palma da Datteri (*Phoenix dactylifera*);  
Pino d'Aleppo (*Pinus halepensis*);  
Pino Domestico (*Pinus pinea*);  
Pino Marittimo (*Pinus pinaster*);  
Pioppo Bianco (*Populus alba*);  
Pistacchio (*Pistacia vera*);  
Prunus (*Prunus mahaleb*, *Prunus spp.*, in diverse specie e varietà);  
Rovere (*Quercus robur*);  
Roverella (*Quercus pubescens*);  
Sorbi Selvatici (*Sorbus spp.*);  
Sorbo Domestico (*Sorbus domestica*);  
Sughera (*Quercus suber*);  
Tiglio (*Tilia cordata*);  
b) Specie naturalizzate e vicarianti:  
Albero dei Rosari (*Melia azedarach*);  
Albero di Giuda (*Cercis siliquastrum*);  
Cedro del Libano (*Cedrus libani*);  
Eucalipto (*Eucalyptus globulus*, *Eucalyptus spp.*);  
Falso Pepe (*Schinus molle*);  
Gaggia di Costantinopoli (*Albizzia julibrissin*);  
Jacaranda (*Jacaranda mimosaefolia*);  
Mimosa (*Acacia dealbata*);  
Mimosa saligna (*Acacia saligna*);  
Quercia spinosa (*Quercus coccifera*);  
Palma Brahea (*Erythea armata*, *Brahea spp.*);  
Palma Chamaerops Eccelsa (*Trachycarpus excelsa*, o *Chamaerops excelsa*);  
Palma Cycas (*Cycas revoluta*);  
Palma delle Canarie (*Phoenix canariensis*);  
Palma Jubaea (*Jubaea chilensis*);  
Palma Washingtonia (*Washingtonia spp.*);  
Palma Yucca (*Yucca spp.*);  
Ai fini del presente articolo si riporta elenco alfabetico delle specie vegetali arbustive consigliate per il territorio comunale:  
c) Specie autoctone e addomesticate:  
Agrifoglio (*Ilex aquifolium*, *Ilex spp.*);  
Alaterno (*Rhamnus alaternus*);  
Assenzio Arboreo (*Artemisia arborescens*);  
Biancospino (*Crataegus laevigata*, *Crataegus monogyna*);  
Bosso (*Buxus sempervirens*);

Cappero (*Capparis spinosa*);  
Cisto (*Cistus spp.*, in diverse specie e varietà);  
Corbezzolo (*Arbutus unedo*);  
Cratogo (*Crataegus spp.*);  
Crespino (*Berberis spp.*);  
Edera (*Hedera helix*, *Hedera spp.*);  
Erica (*Erica spp.*, *Calluna spp.*);  
Fillirea (*Phyllirea angustifolia* e *Phyllirea latifolia*);  
Ginepri (*Juniperus communis*, *Juniperus spp.*);  
Ginestra (*Spartium junceum*, *Genista spp.*);  
Ginestrino (*Cytisus spp.*);  
Lavanda (*Lavandula spica*);  
Lentisco (*Pistacia lentiscus*);  
Ligustro (*Ligustrum vulgare*);  
Lonicera (*Lonicera spp.*);  
Medica Arborea (*Medicago arborea*);  
Melograno (*Punica granatum*);  
Mirto (*Myrtus spp.*);  
Oleandro (*Nerium oleander*);  
Olivastro (*Oleaster spp.*);  
Rosa (*Rosa spp.*);  
Rosmarino (*Rosmarinus officinalis*);  
Salsapariglia (*Smilax aspera*);  
Salvia (*Salvia spp.*);  
Tamerice (*Tamarix gallica*);  
Terebinto (*Pistacia terebinthus*);  
Teucrium o Rosmarinone (*Teucrium fruticans*);  
Timo (*Thymus spp.*);  
Viburno o Lentaggine (*Viburnum spp.*);  
d) Specie naturalizzate e vicarianti:  
Agave (*Agave spp.*);  
Aloe (*Aloe spp.*);  
Bouganvillea (*Bouganvillea spp.*);  
Camelia (*Camellia spp.*);  
Cotoneaster (*Cotoneaster spp.*);  
Dimorfoteca (*Osteospermum ecklonis*);  
Eleagno (*Eleagnus spp.*);  
Evonimo (*Euonimus japonicus*);  
Feijoa (*Feijoa sellowiana*);  
Fico degli ottentotti (*Carpobrotus acinaciformis*);  
Gardenia (*Gardenia spp.*);  
Gelsomino (*Jasminum spp.*);  
Glicine (*Wisteria sinensis*);  
Ibisco (*Hibiscus rosa-sinensis*, *Hibiscus syriacus*);  
Lagerstroemia (*Lagerstroemia spp.*);  
Lantana (*Lantana camara*);  
Lauroceraso (*Prunus laurocerasus*);  
Piombaggine (*Plumbago capensis*);  
Pitosforo (*Pittosporum tobira*);  
Rincospermo o Falso Gelsomino (*Trachelospermum jasminoides*);

## TITOLO VI

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

### **Art.51-CAMPO DI APPLICAZIONE**

Le norme di cui al presente titolo si applicano nella costruzione di nuovi edifici, nella ristrutturazione che interessi un intero edificio o interi corpi di scala nonché negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili, fermo restando il disposto di cui all'art.12, 2° comma, lett.k).

- ) La progettazione degli interventi di cui sopra, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nel presente titolo, dovrà garantire quanto più possibile il raggiungimento di requisiti prestazionali in termini di benessere ambientale e di fruibilità dell'ambiente, di progettazione degli spazi e di qualità e controllo del sistema tecnologico.
- ) Nel caso si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, ovvero nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali prescritte per le nuove costruzioni, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali di cui sopra semprechè venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto; tale verifica è effettuata dal Comune, anche avvalendosi per gli aspetti igienico-sanitari della Unità Sanitaria Locale competente per territorio.

Le norme del presente titolo non esimono dall'osservanza delle prescrizioni contenute nel "Regolamento di igiene", se vigente, presso il Comune di Vernazza; qualora dette norme siano in contrasto con quelle del presente Regolamento, prevarrà la disciplina di quest'ultimo.

### **Art.52-SCELTA DELL'AREA E SALUBRITA' DEL SITO**

Non è consentito, se non previa attuazione di un piano di bonifica del suolo approvato dalle autorità competenti in materia, realizzare nuove edificazioni, ristrutturazioni, cambiamenti di destinazione d'uso o di attività su un terreno che sia stato utilizzato come:

- ) deposito di immondizie, letame e materie putrescibili;
- ) impianti industriali, di lavorazione o deposito di sostanze particolari per le loro caratteristiche chimiche o per i cicli di trasformazione cui vengono sottoposte, che siano specificamente disciplinati da norme e disposizioni di legge in materia di sicurezza pubblica ed igiene ambientale, quali ad esempio:
  - ) le industrie estrattive e relative discariche;
  - ) industrie chimiche e petrolchimiche;
  - ) depositi petroliferi.

E' proibito, per la colmatatura o rinterri, l'uso di materiali inquinanti o comunque malsani.

E' vietato, per la costruzione dei muri dei fabbricati, l'uso di materiale di demolizione comunque inquinato.

Prima di eseguire qualsiasi demolizione di edifici si deve procedere allo svuotamento, pulizia e disinfezione di tutti i pozzi neri, smaltitoi, fognature e canalizzazioni sotterranee.

Se nel corso dei lavori di fondazione e sistemazione del terreno si dovessero rintracciare pozzi neri dovrà essere avvertito il competente ufficio dell'Azienda Sanitaria Locale.

Nel caso di terreno umido o esposto all'invasione di acque sotterranee occorre provvedere alle necessarie opere di drenaggio.

Nel caso in cui, durante operazioni di scavo, dovessero essere rinvenute cavità o grotte nel terreno, dovrà essere tempestivamente comunicato al Settore Tecnico Comunale.

### **Art.53-REQUISITI GENERALI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

Sono locali di abitazione, ai sensi e per gli effetti del presente Regolamento, i locali posti in edifici, sia individuali, sia collettivi, in cui si svolge la vita, la permanenza o l'attività di persone, quali: soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto.

Sono locali accessori, ai sensi e per gli effetti delle presenti norme, i locali in cui la permanenza delle persone è saltuaria o limitata a ben precise operazioni, quali: servizi igienici, bagni, scale, corridoi, disimpegno, ripostigli, cantine, magazzini, taverne e depositi in genere, archivi e simili.

Agli effetti del presente Regolamento vengono assimilati ai locali di abitazione gli ambienti utilizzati per uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici, negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici e simili.

I locali degli edifici devono possedere, di norma, i seguenti requisiti di qualità:

- ) isolamento dalla umidità esterna;
- ) protezione dalla condensa dei vapori;
- ) ventilazione e purezza dell'aria;
- ) requisiti termici;
- ) requisiti illuminotecnici;
- ) requisiti acustici;
- ) fruibilità;
- ) sicurezza;
- ) durabilità e manutenzione;
- ) requisiti energetici ed ecologici;
- ) approvvigionamento idrico.

Per ogni requisito sono dettate norme generali alle quali devono essere conformati gli edifici, e norme particolari alle quali devono essere conformate le diverse parti dei medesimi secondo la loro destinazione d'uso.

Le norme anzidette sono vincolanti per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti assoggettati ad interventi di ristrutturazione edilizia, mentre per quanto si riferisce ad interventi minori su edifici esistenti o su parti di essi si rinvia al capitolo relativo ai requisiti particolari dei locali di abitazioni.

Sono fatte, comunque, salve le disposizioni più restrittive dettate da leggi e/o da regolamenti vigenti, con particolare e specifico riferimento alle disposizioni del decreto legislativo n° 626 del 19/09/1994 e successive modificazioni per quanto riguarda i locali ed i fabbricati destinati ad attività produttive, commerciali e simili.

#### **Art.54-ISOLAMENTO DALL'UMIDITA' ESTERNA**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare le murature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue (calcestruzzo, catrame, asfalto, ecc.) poste al di sotto del piano di calpestio interno; tra le fondazioni ed i muri sovrastanti va in ogni caso interposto uno strato di materiale impermeabile atto a prevenire l'umidità da assorbimento capillare.

Tutti i pavimenti dei locali a diretto contatto col terreno devono:

- ) avere il piano di calpestio isolato mediante spazio dello spessore minimo di cm 30 ed efficacemente aerato e ventilato;
- ) essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile di spessore adeguato;
- ) avere una intercapedine aerata che circonda il perimetro dei locali stessi per la parte contro terra.

Il solaio più basso deve di norma essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica ed al livello di massima piena delle fognature di scarico.

Sono ammessi vespai di tipo "pieno", realizzati con ciottoli posati a coltello o analogo materiale, per locali destinati ad usi non residenziali o assimilabili.

Le intercapedini devono in ogni caso avere le seguenti caratteristiche:

- ) larghezza sul fondo non inferiore a cm 60 e non superiore a cm 120;
- ) ove contengano tubazioni, larghezza non inferiore a cm. 70;
- ) calpestio a quota inferiore di almeno cm 60 rispetto alla quota del pavimento del solaio delimitato dall'intercapedine stessa e comunque inferiore rispetto al corrispondente vespajo;
- ) pendenza del fondo non inferiore al 2%, in modo da garantire l'allontanamento delle acque.

L'intercapedine deve essere accessibile ed ispezionabile, nonché essere aerata e ventilata direttamente dall'esterno mediante griglie aventi superficie utile non inferiore ad 1/20 del piano di copertura, salvo diverse e specifiche disposizioni di legge.

I muri perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche, sufficientemente impermeabili all'aria ed intrinsecamente asciutti.

Il piede dei muri perimetrali deve essere protetto dall'acqua piovana mediante una protezione (camicia di cemento, guaina bituminosa, zoccolatura) di altezza non inferiore a cm 50, di materiale compatto e resistente all'umidità, agli agenti atmosferici, agli urti e all'usura.

Le coperture a terrazzo devono avere una pendenza non inferiore allo 1%, essere convenientemente impermeabilizzate ed avere pluviali o bocchettoni sufficienti ad assicurare il pronto scarico delle acque piovane; i bocchettoni dovranno essere muniti di griglie in modo da evitarne l'ostruzione.

I tetti a falda devono essere costruiti a perfetta tenuta d'acqua al fine di evitare infiltrazioni di umidità nei locali sottostanti.

Gli aggetti di qualsiasi tipo (cornicioni, pensiline, balconi, ecc.) devono essere muniti di gocciolatoi tali da impedire scolaratura di acqua verso le superfici di intradosso e verso quelle verticali degli edifici.

#### **Art.55-PROTEZIONE DALLA CONDENZA DEI VAPORI**

Nelle condizioni normali di occupazione e di uso dei locali di abitazione, le superfici delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

Al fine di prevenire le cause di formazione di vapore d'acqua che originano la condensazione sui muri e sui solai, si deve provvedere a:

- ) ridurre l'umidità relativa all'interno dei locali con aerazione a mezzo di bocchette di ventilazione, in particolare al di sopra del gruppo di cottura e del lavello;
- ) favorire il ricambio d'aria fra i locali interni;
- ) favorire le evaporazioni dal lato freddo con passaggi di aria verso l'esterno; a tale scopo deve prevedersi la ventilazione dei muri provvisti di intercapedine;
- ) conciliare le esigenze di isolamento termico con quelle della condensazione mediante la posa, in concomitanza con il manto impermeabile, di barriere vapore;
- ) impiegare pareti e solai aventi caratteristiche di impermeabilità alla umidità esterna tali da garantire l'assenza di qualsiasi traccia di umidità all'interno degli ambienti.

#### **Art.56-REQUISITI RELATIVI ALLA VENTILAZIONE E PUREZZA DELL'ARIA**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione adeguata alla sua destinazione.

L'aerazione dei locali può essere naturale diretta oppure attivata con sistemi permanenti adeguati alla destinazione dei locali medesimi.

Ad esclusione dei locali di abitazione a destinazione propriamente residenziale, qualora le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici diano luogo a condizioni che non consentono di fruire di ventilazione naturale, si deve ricorrere, previo parere conforme dell'Azienda Sanitaria Locale, ad un sistema meccanico di aerazione, immettendo nei locali aria opportunamente captata e con requisiti igienici conformi alle norme di riferimento.

Possono comunque essere privi di ventilazione naturale diretta i locali nei quali la permanenza delle persone è saltuaria e limitata, quali corridoi, disimpegno, ripostigli, cantine, magazzini, depositi in genere, servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura e simili, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale.

I locali destinati alla permanenza di persone, i quali fruiscono di aerazione naturale, devono avere almeno un serramento esterno opportunamente dimensionato e posizionato, dotato di una o più parti apribili.

E' da assicurare l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione, prima che si diffondano.

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

#### **Art.57-REQUISITI TERMICI**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che si abbiano in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, temperature dell'aria e temperature delle superfici interne delle parti opache adeguate alla destinazione d'uso e compatibili con il benessere termico delle persone.

Ai fini suddetti dovranno verificarsi le seguenti condizioni:

- ) i muri perimetrali devono garantire un buon isolamento termico, sia con adeguato spessore che con l'impiego di idonei materiali;
- ) al di sotto delle coperture, sia a falde inclinate che a terrazzo piano, deve essere realizzata una camera d'aria di altezza opportuna, opportunamente ventilata; è consentito sostituire la predetta camera d'aria con opportuno materiale isolante, purché il potere isolante complessivo della copertura risulti soddisfacente.

### **Art.58-REQUISITI ILLUMINOTECNICI**

Tutti i locali di abitazione, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, spogliatoi, posti di cottura, disimpegno, corridoi, vani scala, ripostigli, depositi, cantine, magazzini e simili debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Quando la superficie finestrata è superiore alla metà della superficie della parete su cui la finestra si apre, devono essere adottati idonei accorgimenti tecnici in modo da garantire un adeguato isolamento termico.

Le parti finestrate delle pareti perimetrali esterne devono essere dimensionate e posizionate in modo da permettere l'adeguata illuminazione dei piani di utilizzazione e, ove possibile, la visione lontana.

Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano la loro schermatura ed il loro oscuramento.

Il Comune, previo parere conforme dell'Azienda sanitaria locale, può consentire che fruiscono di illuminazione naturale indiretta oppure artificiale:

- ) i locali destinati ad uffici;
- ) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali o ricreative, nonché i pubblici esercizi;
- ) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione;
- ) i locali non destinati alla permanenza di persone.

### **Art.59-REQUISITI ACUSTICI**

Agli effetti dell'isolamento acustico degli edifici, devono essere osservate le vigenti norme in materia.

La natura e le caratteristiche tecnologiche dei materiali utilizzati per la costruzione degli edifici e la loro messa in opera devono essere tali da garantire una adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, da impianti o apparecchi comunque installati negli edifici, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

Le coperture degli edifici devono essere progettate e realizzate in modo che i livelli sonori dei rumori trasmessi ai locali sottostanti da pioggia o grandine non superino i valori compatibili con la destinazione dei locali medesimi.

L'insonorizzazione degli ambienti va fatta agendo sulle pareti interne ed esterne, sui pavimenti, infissi e tubazioni.

Qualora gli impianti ed i macchinari fossero dotati di argani in movimento si deve ricorrere ai seguenti accorgimenti:

- a) se collocati nei sotterranei, devono avere fondazioni indipendenti dalla struttura dell'edificio;
- b) se collocati ai piani superiori devono avere supporti, sostegni ed ancoraggi non solidali con la struttura (solai, pilastri, pareti), ma ad essa collegati con interposti dispositivi antivibranti.

Le condotte d'acqua o simili devono ancorarsi alla struttura degli edifici mediante dispositivi elastici.

Nel caso di emissione acustiche fuori scala è necessario individuare l'intervento ottimale che consenta di ridurle in termini accettabili mediante:

- ) barriere vegetali od artificiali;
- ) pavimentazioni fonoassorbenti;
- ) altri interventi specifici.

### **Art.60-REQUISITI RELATIVI ALLA FRUIBILITA'**

I materiali impiegati nella costruzione degli edifici non devono emettere, nelle condizioni di impiego, odori ed esalazioni in quantità tali da arrecare molestia o danno alle persone.

La manutenzione degli elementi costitutivi degli edifici deve poter essere effettuata agevolmente.

Gli edifici devono poter essere puliti e disinfettati in ogni parte.

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

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

I serramenti esterni ed interni degli alloggi devono essere posti in modo da consentire una razionale utilizzazione dei locali ai fini del posizionamento degli arredi.

Gli edifici destinati ad attività produttive e commerciali devono essere dotati di spazi per la custodia e la protezione dei rifiuti non raccolti dal servizio di nettezza urbana, pavimentati e riparati dalle azioni meteoriche.

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

### **Art.61-REQUISITI RELATIVI ALLA SICUREZZA**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in conformità alla legislazione vigente in materia di sicurezza e igiene.

Gli impianti installati negli edifici ed i depositi di combustibile, devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone e per le cose.

L'installazione di apparecchi a fiamma non è consentita nei locali ciechi.

Gli edifici, in relazione alla destinazione, all'altezza ed alle caratteristiche delle strutture portanti, devono essere progettati e realizzati in modo da garantire, in caso di incendio, l'incolumità degli occupanti e dei soccorritori ; le facciate, continue e semicontinue, devono essere progettate e realizzate in modo da impedire, in caso di incendio, il passaggio dei fumi tra locali contigui di facciata.

I materiali di costruzione non devono emettere, in caso di incendio, fumi e gas tossici in quantità tali da costituire pericolo per gli occupanti e per gli edifici circostanti.

I locali degli edifici che fruiscono di illuminazione naturale diretta devono avere un adeguato numero di serramenti esterni facilmente accessibili dall'interno e dotati di una o più parti apribili.

I parapetti e le superfici vetrate devono rispondere alle loro funzioni senza costituire pericolo per le persone.

Le ringhiere ed i parapetti di balconi, poggiali, terrazzi, finestre, portefinestre, scale devono avere altezza non inferiore a mt 1,10 e, qualora realizzate con elementi metallici o comunque traforate, presentare una maglia tale da non consentire il passaggio di una sfera di diametro di cm 10. I parapetti dovranno essere resistenti allo sfondamento.

I soppalchi devono essere dotati di parapetti o di ripari equivalenti.

L'illuminazione dei locali destinati alla circolazione delle persone ed in generale, quella degli spazi comuni interni degli edifici, deve essere assicurata anche di notte , così come per l'illuminazione degli accessi, delle rampe, dei giardini ed in generale degli spazi privati e comuni esterni agli edifici.

Gli spazi privati destinati alla circolazione orizzontale e verticale, esterni ed interni agli edifici, non devono avere superfici di calpestio sdruciolevoli (in condizioni meteorologiche normali) e sporti insidiosi ; inoltre devono essere adeguatamente illuminati.

Gli spazi privati destinati alla circolazione promiscua di persone e automezzi devono essere dotati di opportuna segnaletica.

Le coperture degli edifici devono essere facilmente agibili e realizzate in modo da non costituire pericolo per gli addetti alla manutenzione.

**Art.62-REQUISITI RELATIVI ALLA DURABILITA' E  
MANUTENZIONE.**

Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, con operazione di normale manutenzione, possano conservare le loro prestazioni ed il loro decoro.

Gli elementi costitutivi degli edifici non devono subire, per effetto di trattamenti quali disinfestazioni o similari, danni che non possano essere eliminati con operazioni di normale manutenzione.

I locali abitabili devono poter essere puliti con facilità, in particolare :

- a) i pavimenti devono essere di materiale non assorbente, impermeabili e possedere idonei requisiti tecnici, di durevolezza, di resistenza all'usura, di facile pulizia e manutenzione ;
- b) le pareti interne ed i soffitti devono essere a superficie liscia e di facile pulizia.

**Art.63-REQUISITI ENERGETICI ED ECOLOGICI**

Gli edifici e gli impianti in essi installati devono essere progettati , realizzati e condotti in modo che non vengano superati i consumi energetici nonché le emissioni di sostanze inquinanti consentiti.

Lo scarico e le modalità di allontanamento di acque meteoriche, liquami, acque usate e relative ad attività industriali, nonché le necessarie autorizzazioni, devono essere conformi alla normativa nazionale e regionale in materia.

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

**Art.64-APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

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

E' fatto obbligo per ogni edificio l'allaccio al civico acquedotto ove esso esista. In caso contrario non potrà essere rilasciata concessione di edificare senza l'impegno del richiedente ad approvvigionare il nuovo fabbricato di una quantità d'acqua potabile tale da coprire il consumo pro-capite giornaliero.

Se si tratta di costruzione esistente, l'insufficienza di dotazione di acqua potabile è causa di inabitabilità.

I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione ed in caso di ristrutturazione o manutenzione straordinaria dell'impianto idrico, devono essere installati esternamente, in posizione facilmente accessibile agli addetti del servizio.

I contatori del civico acquedotto, negli edifici di nuova costruzione con più alloggi, devono essere riuniti in locale facilmente accessibile da parte degli addetti al servizio.

#### **Art.65-REQUISITI DELLE CANNE FUMARIE, COMIGNOLI, GRONDE E PLUVIALI**

Le canne fumarie devono essere costruite con materiale resistente alle sollecitazioni termiche ed impermeabile, opportunamente stuccate nei giunti.

Internamente le canne fumarie devono presentare superficie liscia, impermeabile, tale da evitare la formazione di depositi e corrosioni e da consentire un adeguato tiraggio ed una facile pulizia.

Le canne fumarie devono essere provviste di bocchette e sportelli per l'ispezione e la pulizia, in corrispondenza dei sottotetti ed in altri punti, ove necessario.

Ogni canna fumaria, singola o collettiva, deve essere isolata dalle altre, prolungata oltre la copertura, e terminare con un comignolo solido e opportunamente assicurato, in accordo con le norme vigenti in materia di impianti termici ed antincendio, anche in riferimento alle distanze tra le singole canne prescritte dalle norme UNI - CIG.

Nei tratti di attraversamento del tetto, di solai o di altre strutture infiammabili, i condotti di fumo devono essere protetti con materiale isolante; devono essere evitati comunque i diretti contatti con i vani ascensore.

Ogni apparecchio da fuoco, a qualunque uso destinato, dovrà essere dotato di apposita canna fumaria atta ad allontanare i prodotti della combustione ed i vapori e, occorrendo, di aspiratore meccanico.

Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di gronda in rame e o nei materiali indicati nel presente Regolamento, comunque idoneo, resistente al deterioramento da parte degli agenti atmosferici, e di tubi pluviali in numero e diametro sufficienti a ricevere ed allontanare rapidamente le acque meteoriche.

I tubi pluviali verticali devono essere preferibilmente all'esterno dei muri perimetrali; nell'ultimo tratto (almeno per mt 2,5) i pluviali devono essere di metallo resistente (ghisa, PVC pesante, ecc.) od, in alternativa, incassati nella muratura. Sono consentiti i tubi pluviali interamente all'interno dei muri perimetrali solo in caso di particolari esigenze architettoniche, previo utilizzo di materiali adeguati.

#### **Art.66-REQUISITI DEI MURI PERIMETRALI E DELLE PARETI INTERNE DEGLI EDIFICI**

I muri perimetrali degli edifici, devono garantire l'isolamento termico, acustico e la protezione dall'umidità, così come prescritto negli articoli precedenti e dalla normativa vigente, qualunque sia la tecnica ed i materiali costruttivi impiegati.

In corrispondenza dell'intercapedine i muri contro terra devono essere dimensionati in modo da resistere all'eventuale spinta delle terre.

I muri divisorii tra le scale, ed in generale tra tutti i passaggi interni comuni, e le varie abitazioni devono avere spessori adeguati alle esigenze di resistenza e di coibenza prescritti negli articoli precedenti.

## **Art.67-REQUISITI PARTICOLARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE**

La **superficie utile abitabile** degli alloggi non può essere inferiore a :

- a) mq. 14 per ciascuno dei primi quattro abitanti;
- b) mq. 10 per ciascuno dei successivi.

**L'alloggio monostanza** deve avere una superficie utile abitabile minima, comprensiva dei servizi igienici, non inferiore a :

- ) mq. 28 se per una persona;
- ) mq. 38 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una **stanza di soggiorno** di almeno mq. 14.

La **superficie utile abitabile dei locali di abitazione** non deve essere inferiore a :

- ) mq. 14,00 per la stanza di soggiorno;
- ) mq. 9,00 per la stanza da letto, se prevista per una sola persona;
- ) mq. 14,00 per la stanza da letto, se prevista per due persone;
- ) mq. 9,00 per la cucina;
- ) mq. 4,50 per il cucinino;
- ) mq. 1,50 per il posto di cottura;
- ) mq. 3,50 per la stanza da bagno, con larghezza minima di mt. 1,40; se l'alloggio è dotato di più servizi igienici il requisito di superficie minima di mq. 3,50 può essere rispettato da uno solo di detti locali ;

Le superfici di cui al presente articolo vanno calcolate al netto delle superfici comprese negli sguinci e delle proiezioni orizzontali dei vani porta.

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

- ) nel caso di **residenze, uffici e studi professionali**:
  - ) metri 2,70, riducibili a 2,40 metri per corridoi, disimpegni e locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati;
- ) nel caso di **locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione commerciale**:
  - ) metri 2,70, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio, disimpegni, locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri;

Locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale anche di nuova costruzione, in particolari condizioni ambientali quali ridotte costruzioni o chioschi prospettanti su piazze e spazi pubblici, servizi su aree a verde attrezzato e simili, possono presentare, previo parere della Azienda Sanitaria competente, altezza inferiore a mt. 2,70, a condizione che idonei impianti assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione.

I locali adibiti a **cucine, cucinini e posti di cottura**, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti:

- ) essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura dell'edificio (in ogni caso sopra la linea di colmo del tetto); analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
- ) la **cucina** di un alloggio deve avere:
  - ) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
- ) il **locale cucinino** di un alloggio deve avere:
  - ) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,50 metri ;
  - ) la superficie finestrata apribile non inferiore a mq. 0,75;
  - ) un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a mt. 2,10, che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento ;
- ) il **posto cottura** di un alloggio deve avere:
  - ) lato minimo non inferiore a 0,90 metri;
  - ) adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
  - ) apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.

I locali adibiti a **servizi igienici**, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti :

- ) essere dotati di lavabo, vaso, bidet, vasca da bagno o doccia;
- ) avere i pavimenti e le pareti fino all'altezza di mt. 1,50 dal pavimento levigati, impermeabili, facili da lavare e disinfettare ;
- ) avere una finestra apribile all'esterno dell'edificio con una superficie minima di mq. 0,75 ;
- ) nel caso in cui l'unità immobiliare disponga di più locali igienici, è necessario che la dotazione di sanitari di cui al punto a) e le dimensioni di cui al precedente comma 5, lettera g) siano rispettate per almeno uno di essi ; gli altri locali igienici dovranno avere le seguenti caratteristiche :
  - ) superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,50 ;
  - ) larghezza minima di mt. 1,20;
  - ) superficie minima della finestra apribile all'esterno dell'edificio di mq. 0,50 ;
- ) nel caso in cui il locale igienico non possa fruire di aerazione ed illuminazione naturale diretta, occorre che il locale stesso sia dotato di idoneo sistema di ventilazione forzata, che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a sei volte la cubatura del locale stesso ;

- ) gli impianti igienici del locale devono essere collegati all'acquedotto in modo da garantire funzionamento continuo e gli scarichi dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
- ) i locali per servizi igienici non devono avere accesso dall'esterno dell'edificio; devono avere accesso solamente da corridoi, ingressi od altri vani di disimpegno; è fatta eccezione per il caso di servizi igienici a servizio esclusivo di un singolo locale (che non dovrà comunque essere la cucina, il cucinino o il posto cottura) solo quando si tratti di alloggio con non più di due locali di abitazione o quando si tratti di servizio connesso ad una stanza da letto (in quest'ultimo caso l'alloggio deve essere fornito di un altro servizio igienico);
- ) è vietata l'installazione nei locali per servizi igienici di apparecchi a fiamma libera;
- ) i locali per servizi igienici a servizio di locali destinati ad attività commerciali, uffici, studi professionali e simili, devono presentare i seguenti requisiti, salvo differenti norme di legge riferite alle specifiche attività :
  - I) superficie di pavimento non inferiore a mq. 1,50 ;
  - II) larghezza minima di mt. 1,20;
  - III) pareti lavabili fino all'altezza di almeno mt. 1,80 dal pavimento ed impermeabili ;
  - IV) pavimento impermeabile e levigato ;
  - V) superficie finestrata non inferiore a mq. 0,50, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, con le condizioni specificate ai commi precedenti ;
  - VI) avere locale antibagno con lavabo, con superficie non inferiore a mq. 1,50.

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

#### **Art.68-REQUISITI PARTICOLARI DEI LOCALI DI ABITAZIONE NEI NUCLEI STORICI.**

Nel presente articolo sono definiti i requisiti specifici dei locali di abitazione situati nei nuclei storici di Vernazza, Corniglia, S.Bernardino, richiamati e meglio definiti dai relativi Piani Particolareggiati a cui si rimanda per una più precisa definizione dei requisiti in argomento.

L'**altezza interna** netta dei locali, per ciascuna delle funzioni sotto indicate, è condizionata dall'assetto originario dell'edificio, anche se ciò comporta quote inferiori a quanto stabilito dal D.M. 5/7/1975 e successive modifiche ed integrazioni, comunque non può mai essere inferiore a :

- ) nel caso di residenze, uffici e studi professionali:
  - ) metri 2,40, riducibili a 2,20 metri per corridoi, disimpiegni e locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media

delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 metri;

- ) nel caso di locali pubblici, di uso pubblico, o con destinazione commerciale:
  - ) metri 2.40, riducibili a 2,20 metri per locali di servizio, disimpegni, locali accessori in genere, bagni, antibagni, gabinetti, ripostigli e simili; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopra indicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,40 metri, a condizione che adeguati impianti assicurino sufficienti caratteristiche di illuminazione e ventilazione.

I locali adibiti a cucine, cucinini e posti di cottura, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti:

- ) essere forniti, così come per ogni locale dove abbia luogo un processo di combustione a qualunque scopo effettuato, di un proprio condotto o canna fumaria collettiva idonei alla perfetta eliminazione dei fumi e dei prodotti gassosi della combustione, eseguiti in materiali sicuri ed incombustibili, prolungati sino alla copertura dell'edificio (in ogni caso sopra la linea di colmo del tetto); analogo condotto deve essere predisposto anche per l'allontanamento dai locali di esalazioni moleste e vapori;
- ) la cucina di un alloggio, salvo particolarità dell'assetto originario dell'edificio, deve avere:
  - ) la superficie finestrata apribile non inferiore a 1/8 della superficie utile abitabile;
- ) il locale cucinino di un alloggio, salvo particolarità dell'assetto originario dell'edificio, deve avere:
  - ) la distanza minima fra i lati reciprocamente contrapposti non inferiore a 1,50 metri ;
  - ) la superficie finestrata apribile non inferiore a mq. 0,75;
  - ) un'apertura di larghezza non inferiore a 1,50 metri e di altezza non inferiore a mt. 2,10, che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno o comunque ad un locale non adibito a stanza da letto; tale apertura può essere chiusa da un serramento;
  - ) nel caso in cui non possano essere garantiti i requisiti descritti nei paragrafi precedenti occorre che il locale interessato venga dotato di idonei sistemi artificiali, che assicurino adeguato ricambio d'aria nonché adeguato rapporto illuminotecnico.
- ) il posto cottura di un alloggio, salvo particolarità dell'assetto originario dell'edificio, deve avere:
  - ) lato minimo non inferiore a 0,90 metri;
  - ) adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
  - ) apertura di larghezza pari alla dimensione del lato più lungo che lo annette direttamente al locale ad uso soggiorno.
  - ) nel caso in cui non possano essere garantiti i requisiti descritti nei paragrafi precedenti occorre che il locale

interessati vengano dotato di idonei sistemi artificiali, che assicurino adeguato ricambio d'aria nonché adeguato rapporto illuminotecnico.

I locali adibiti a **servizi igienici**, salvo particolarità dell'assetto originario dell'edificio, devono avere i seguenti requisiti, oltre a quelli definiti ai commi precedenti :

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

- III. pavimento impermeabile e levigato ;
- IV. superficie finestrata non inferiore a mq. 0,50, ovvero, in alternativa, impianto di aspirazione meccanica, con le condizioni specificate ai commi precedenti ;
- V. avere locale antibagno con lavabo, con superficie non inferiore a mq. 1,50.

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

#### **Art.69-ALLOGGI PER ATTIVITA' DI CARATTERE TURISTICO- RICETTIVO**

*Stralciato*

#### **Art.70-SOPPALCHI**

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

- a) nei locali adibiti a residenza ed a uffici, nonché in quelli adibiti a cantine o magazzini dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche :
  - I) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore al 50% della superficie utile del locale nel quale è ricavato ;
  - II) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 4,90, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso ;
  - III) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,40, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo.
  - IV) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza;
- b) nei locali a destinazione artigianale o commerciale dovranno essere garantite le seguenti caratteristiche :
  - I) superficie, al netto della scala di accesso, non superiore ad 1/3 della superficie utile del locale nel quale è ricavato ;
  - II) altezza totale del locale nel quale è ricavato il soppalco uguale o superiore a mt. 4,90, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura del locale stesso ;
  - III) lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza di almeno mt. 2,40, misurati al lordo di eventuali travi di sostegno del solaio di copertura dello spazio medesimo,.
  - IV) il soppalco deve essere interamente aperto sul locale sottostante, ad eccezione della ringhiera o del parapetto di sicurezza.

### **Art.71-CONTROSOFFITTI**

In tutti i locali, a qualunque uso siano destinati, possono essere realizzati controsoffitti, purché le altezze risultanti siano conformi a quelle stabilite per le nuove costruzioni dalla normativa vigente, dal presente Regolamento e da quello di Igiene.

Possono essere consentite altezze inferiori a quelle stabilite per le nuove costruzioni qualora i controsoffitti siano di tipo “aperto”, tali da permettere un idoneo passaggio d’aria.

### **Art.72-VANI SCALA**

Sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l’intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell’Azienda Sanitaria Locale.

I vani scala delle case di abitazione devono essere aerati direttamente dall’esterno.

Quando sono illuminati esclusivamente dall’alto, le scale devono avere:

- a) aperture apribili contrapposte nei fianchi del lucernario ;
- b) apertura apribile al fondo delle scale in comunicazione con l’esterno.

I ballatoi e le rampe delle scale devono avere larghezza non minore di metri 1,20 ed i gradini devono avere pedata non minore di cm. 27 ed alzata non maggiore di cm. 18 ; quando trattasi di gradini con pedata a forma non rettangolare la larghezza media di dette pedate non deve essere inferiore a cm. 28 e la larghezza minima non inferiore a cm. 15.

Sono vietate le scale a chiocciola come unico accesso dall’esterno a locali abitabili. Le unità immobiliari degli edifici con più di due piani abitabili fuori terra, fatta eccezione per quelli industriali, devono fruire di accesso da almeno una scala di tipo chiuso.

Si può derogare dalle precedenti prescrizioni per le scale secondarie di servizio e per quelle interne negli appartamenti.

### **Art.73-ATRII DI INGRESSO, CORRIDOI, E PASSAGGI DI USO COMUNE**

Sugli edifici esistenti sono ammesse deroghe, a condizione che non si tratti di globale ristrutturazione di un edificio o di interi corpi scala e che l’intervento progettato rappresenti comunque una dimostrata miglioria rispetto alla situazione preesistente, previo parere dell’Azienda Sanitaria Locale.

Gli atrii d’ingresso, i corridoi e i passaggi di uso comune in genere degli edifici destinati ad abitazioni devono essere di norma illuminati ed aerati direttamente dall’esterno.

Nei fabbricati ad uso diverso dall'abitazione possono essere realizzati con illuminazione indiretta o con illuminazione artificiale permanente, sempre che sia assicurata adeguata ventilazione naturale o artificiale.

#### **Art.74-CORTILI CHIUSI E APERTI**

Agli effetti delle seguenti norme si intende per cortile uno spazio libero delimitato per almeno due terzi del suo perimetro da costruzioni; detto perimetro è misurato seguendo le pareti che circoscrivono lo spazio stesso.

Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione sono consentiti cortili chiusi con le seguenti caratteristiche:

- a) il rapporto tra la superficie del cortile e la somma delle superfici delle pareti che lo recingono non deve essere inferiore ad un quinto, e comunque la superficie di detto cortile non deve essere mai inferiore a mq. 30;
- b) la media tra le distanze tra due pareti contrapposte recingenti il cortile non deve essere inferiore a due terzi dell'altezza media delle pareti stesse ; in nessun punto la distanza tra i lati contrapposti dei cortili deve essere minore di mt. 5,00;
- c) l'altezza dei muri è misurata dal pavimento del più basso dei locali di abitazione avente finestre nel cortile sino alla sommità del parapetto che recinge il cortile stesso ;
- d) la superficie dei cortili chiusi, come sopra stabilita, deve essere netta di ogni sporgenza sopra di essa;
- e) la gronda non deve sporgere più di cm. 40 dal filo facciata ; sono inoltre consentiti i poggioni, purché non aggettino oltre metri 1,20.
- f) non sono ammesse rientranze con profondità maggiori della metà della larghezza della rientranza stessa.

La copertura in basso dei cortili chiusi non è ammessa.

I cortili aperti in tutta la loro altezza sulle fronti prospettanti spazi aperti, compreso strade e piazze, non possono mai avere una profondità maggiore della metà della larghezza.

Il suolo dei cortili interni deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane.

I cortili devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia.

E' assolutamente vietato edificare volumi all'interno dei cortili.

#### **Art.75-CHIOSTRINE E POZZI DI LUCE**

Nelle nuove costruzioni adibite ad abitazione non sono consentite le chiostrine o pozzi di luce.

In casi particolari, quali ad esempio opere di risanamento, restauro e ristrutturazione e previo parere della Autorità Sanitaria competente, sono consentiti chiostrine o pozzi di luce con le seguenti caratteristiche:

- a) costituiti allo scopo di illuminare ed aerare esclusivamente bagni, latrine, locali lavanderia ed illuminare con luci fisse scale, ingressi e corridoi ;

- b) le chiostrine o pozzi di luce devono avere superficie non minore di mq. 10,00 ; la distanza tra le pareti contrapposte non può essere minore di mt. 2,50 ; la superficie è misurata sull'area orizzontale completamente libera, che dovrà risultare compresa entro qualsiasi sporgenza dal filo dei muri, come cornicioni, davanzali e simili ;
- c) le chiostrine o pozzi di luce devono avere il cielo completamente libero ;
- d) le chiostrine o pozzi di luce devono essere facilmente accessibili per poterne effettuare la pulizia;
- e) il suolo delle chiostrine deve avere pavimento in lastre di pietra od in battuto di cemento od in altro materiale solido ed impermeabile e deve essere realizzato in modo da garantire il facile allontanamento delle acque piovane che dovranno essere convogliate in un pozzetto di raccolta e successivamente immesse nelle reti fognarie.

#### **Art.76-CANTINE, MAGAZZINI E DEPOSITI**

Le cantine a servizio degli alloggi ed i locali in genere adibiti a magazzini, depositi e simili devono essere protetti, se interrati, dall'umidità nei modi prescritti dal presente Regolamento e dal Regolamento di Igiene, avere aerazione adeguata, altezza netta non inferiore in alcun punto a metri 2,20, pavimentazione adeguata ( è consentito anche il battuto di cemento).

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

#### **Art.77-SERBATOI GPL**

I serbatoi GPL dovranno essere realizzati totalmente interrati.

Potranno essere collocati esternamente solo previo parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale Integrata, nei casi in cui non si ravveda una compromissione ambientale del territorio.

Sia nel caso di collocazione interna che esterna dovranno essere rispettate le condizioni di installazione e le distanze di sicurezza prescritte dalla normativa vigente.

Le richieste di autorizzazione per l'installazione di serbatoi GPL devono essere sempre accompagnate dall'autorizzazione del Comando Provinciale Vigili del fuoco di La Spezia.

#### **Art.78-CALDAIE PENSILI o IMPIANTI DI REFRIGERAZIONE**

E' vietato installare caldaie per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento degli ambienti alimentate a gas di tipo pensile, all'esterno degli edifici.

E' consentita la loro installazione secondo le seguenti modalità:

- ) nei terrazzi esistenti, localizzati in maniera da non provocare nessun tipo di impatto;
- a) per le unità immobiliari sprovviste di terrazzi o poggioli, l'installazione dovrà essere concordata con l'Ufficio Tecnico Comunale, il quale in condizioni di estrema peculiarità di condizioni ambientali-paesaggistiche, può vietarne, a suo insindacabile giudizio, l'installazione.

Si applicano le presenti disposizioni anche per gli apparecchi di refrigerazione di tipo fisso.

## TITOLO VII

### NORME MORFOLOGICHE E PRESTAZIONALI

#### **Art.79-SERVITU' DI PUBBLICO SERVIZIO**

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

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

#### **Art.80-SPAZI PER PARCHEGGIO**

Gli spazi per parcheggio, sia pubblico che privato, dovranno avere caratteristiche e spazi di manovra tali da consentire il disimpegno di ogni singola vettura, nonché facilità e sicurezza d'accesso.

Gli spazi per parcheggi dovranno essere sistemati con opportuna pavimentazione, adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche, delimitazione, ove possibile, con barriere vegetali e/o alberate o con recinzioni appropriate e adeguata illuminazione salvo diversa disposizione di eventuali Strumenti Attuativi.

Nelle iniziative di nuova edificazione, devono essere destinati congrui spazi per il parcheggio degli autoveicoli, intendendosi detti spazi comprensivi sia delle necessarie aree di sosta che di quelle di accesso e manovra.

Anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino ampliamenti volumetrici o di superficie che diano luogo alla formazione di una o più unità immobiliari dovranno essere destinati congrui spazi per il parcheggio degli autoveicoli, sempre che non sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.

Nel caso descritto, il Comune, in luogo agli obblighi sopraddetti potrà richiedere la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggio.

La quantità di tali parcheggi pertinenziali è stabilita dallo strumento urbanistico generale.

I parcheggi pertinenziali devono essere vincolati permanentemente a tale destinazione mediante atti notarili, debitamente registrati e trascritti nei registri immobiliari, prima del rilascio del certificato di abitabilità/agibilità.

I singoli posti auto adibiti a parcheggi pertinenziali devono avere, di norma, dimensioni non inferiori a mt 2,50 x 5,00, se disposti a pettine o a spina di pesce, e non inferiori a mt. 2,20 x 5,50 se disposti in fila; ai fini del dimensionamento delle aree di parcheggio si considera una superficie convenzionale per ciascun posto auto pari a mq. 25, comprensiva di stallo e di area di manovra.

Qualora ricavati su aree esterne, e solo nel caso di nuova edificazione, devono mantenere la distanza minima di mt. 3,00 da eventuali pareti finestrate, e, ove possibile, separati dalle medesime mediante cortina di alberi o di siepi sempreverdi. Le aree di manovra devono avere dimensioni tali da consentire di accedere ed uscire dal parcheggio in modo agevole, senza ingombrare od usare spazi pubblici o di proprietà di terzi; in particolare le corsie di distribuzione devono avere larghezza non inferiore a:

- a) metri 5,50 in caso di batterie di box;
- b) da metri 4,50 a metri 3,50 in caso di posti auto a pettine o a spina di pesce, a seconda dell'inclinazione;
- c) metri 3,50 in caso di posti auto disposti in fila.

#### **Art.81-ACCESSO DEI VEICOLI ALLO SPAZIO DI PERTINENZA DELLE COSTRUZIONI E PASSI CARRABILI**

L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi di pertinenza delle costruzioni è consentito tramite passi carrabili, intendendo per essi sia i passi carrabili "a raso" (che cioè si aprono direttamente sull'area pubblica senza la necessità di alcuna modifica della stessa), sia i passi carrabili veri e propri (che cioè comportano l'interruzione e/o l'adattamento dei marciapiedi pedonali posti a lato dell'area pubblica); ove la costruzione fronteggi più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello a minor traffico.

L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili può essere concesso quando giustificato da esigenze di viabilità interna ed esterna. Inoltre tali accessi dovranno avere larghezza limitata, essere opportunamente distanziati da altri passi carrabili preesistenti, non essere in prossimità di curve prive di visibilità.

L'accesso tramite passo carrabile, nel caso di terreni posti a quota diversa, deve essere assicurato mediante rampe antisdrucchiolevoli di idoneo tracciato e pendenza, dotate di scalinate o comunque adeguato percorso per i pedoni, previa interposizione, in corrispondenza dell'innesto con gli spazi pubblici, di tratto piano, ricavato nello spazio privato.

Gli accessi tramite passo carrabile dovranno rispettare le vigenti norme del Codice della Strada.

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spese, alla modifica della pavimentazione ed alla successiva manutenzione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione Comunale.

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

#### **Art.82-APERTURA DI STRADE PRIVATE**

Le strade private non previste dagli strumenti urbanistici vigenti devono essere progettate in modo da innestarsi correttamente nelle strade o piazze pubbliche, esistenti o previste, e da consentire l'utilizzazione delle aree in conformità agli strumenti vigenti.

Le caratteristiche minime di tali strade devono rispettare quanto prescritto dagli strumenti urbanistici vigenti.

Le strade private devono comunque avere tracciato adatto alla configurazione del terreno e tale da garantire buone condizioni di visibilità, di sicurezza al traffico, adeguate opere di raccolta e smaltimento delle acque piovane ed idoneo impianto di illuminazione; nella loro costruzione deve essere assicurata una fascia di rispetto dagli edifici esistenti e deve essere eseguita una opportuna risistemazione delle aree laterali e delle scarpate.

Nella progettazione e apertura di nuove strade dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni del Settore Tecnico Comunale.

E' fatto obbligo ai proprietari delle strade private di provvedere alla loro manutenzione; tali modalità verranno stabilite mediante la stipula di una convenzione su indicazione del Settore Tecnico Comunale.

### **Art.83-SISTEMAZIONE DELLE AREE ESTERNE DEGLI EDIFICI**

Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione devono essere realizzate secondo il relativo progetto edilizio e, ove non specificato, devono essere sistemate e mantenute decorosamente a verde, con le seguenti prescrizioni :

- a) le aree a verde dovranno essere conformi a quanto previsto dal presente Regolamento;
- b) le alberature di pregio ambientale preesistenti devono comunque essere conservate e/o ripristinate ove occorre ;
- c) le superfici pavimentate, compresa la fascia in materiale impermeabile di larghezza non inferiore a metri. 1,00 lungo le pareti degli edifici, devono essere realizzate in modo da garantire l'allontanamento delle acque piovane.

I muri di sostegno eventualmente necessari per la ricomposizione o la rimodellazione delle aree esterne agli edifici o volumi di nuova costruzione devono avere le seguenti caratteristiche :

- ) non superare di norma l'altezza di mt. 2,20, compreso l'eventuale parapetto pieno ;
- ) nel caso che la complessiva sistemazione del terreno richieda altezze maggiori, devono essere realizzati a gradoni di altezza non superiore a mt. 2,20, contenuti entro l'inclinata di 45 gradi sull'orizzontale, a partire dal ciglio superiore esterno del muro visibile, di altezza massima di mt. 2,20, sito in posizione più bassa;
- ) devono essere costruiti con adeguati materiali e rivestimenti così da salvaguardare i caratteri dominanti dell'ambiente ed armonizzarsi con il contesto, e quindi *utilizzando esclusivamente* materiali e tecniche locali.

Le aree esterne agli edifici di nuova costruzione non alberate, né sistemate a prato o giardino, possono essere utilizzate in superficie a parcheggio privato di pertinenza degli edifici, alle condizioni specificate agli articoli precedenti e dalle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

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

**Art.84-BARRIERE ARCHITETTONICHE**

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1996 n. 503, emanato in attuazione dell'articolo 27 della legge 30 marzo 1971 n. 118 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni contenute nella legge regionale 12 giugno 1989 n. 15 e , per quanto riguarda la normativa tecnica, quelle di cui al decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 14 Giugno 1989 n, 236 emanato in attuazione della legge 09/01/1989 n.13 e modifiche successive.

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

## TITOLO VIII

### PRESCRIZIONI VARIE

#### Art.85-STUDIO ORGANICO DI INSIEME

Lo Studio Organico di Insieme (SOI), laddove previsto e così come definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione della specificità dell'intervento.

Gli elaborati che costituiscono la documentazione minima a corredo dello Studio Organico d'Insieme (SOI), di cui all'art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, sono i seguenti :

- a) documentazione relativa ai caratteri linguistici, stilistici e tipologici, costituita da :
  - I) repertorio fotografico degli edifici e delle aree esistenti al contorno, considerati in un raggio di almeno mt. 250 dal perimetro dell'area di intervento ;
  - II) abaco degli assetti planoaltimetrici e delle opere ricorrenti di cui alla presente lettera a), punto I);
  - III) abaco delle soluzioni strutturali, distributive e formali ricorrenti negli edifici di cui alla presente lettera a), punto I) ;
  - IV) abaco dei linguaggi e degli stili architettonici ricorrenti negli edifici al contorno, di cui alla presente lettera a), punto I);
  - V) motivata relazione circa le sistemazioni delle aree di progetto e l'adozione di particolari soluzioni tipologiche, linguistiche, stilistiche e strutturali negli edifici di progetto ;
- b) documentazione esplicativa dell'inserimento del progetto nel contesto paesaggistico, costituita da :
  - I) due profili ortogonali tra loro in scala 1:5.000 dell'area di intervento e di un intorno esteso a mt. 1000 dal perimetro dell'area interessata ;
  - II) due profili ortogonali tra loro in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area ;
  - III) planimetria in scala 1: 5.000 dell'area di intervento e di un intorno, esteso almeno a mt. 1.000, dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico quali vegetazione, edifici, morfologia del terreno, percorsi storici, aree panoramiche, ecc. ;
  - IV) planimetria in scala 1:500 dell'area di intervento e di un intorno esteso ad almeno mt. 100 dal perimetro di detta area, con evidenziati gli elementi di valore paesaggistico di cui alla presente lettera b), punto III) e la georeferenziazione del repertorio di cui alla precedente lettera a), punto I);
  - V) inserimento del fabbricato di progetto sui profili e planimetrie di cui alla presente lettera b), punti I),II), III), IV) con evidenziata la soluzione adottata allo scopo di

- salvaguardare le visuali panoramiche e di mitigare l'impatto con i valori paesaggistici ;
- c) documentazione relativa alle connessioni con l'intorno immediato, costituita da rappresentazione tridimensionale ottenuta con metodi grafici o fotografici o informatici degli edifici e delle sistemazioni di progetto inseriti in un intorno di almeno mt. 50 dal perimetro dell'area di intervento.

E' comunque facoltà degli uffici comunali preposti richiedere documentazione aggiuntiva rispetto a quella elencata, qualora si rendesse necessaria in relazione alle particolarità dei singoli interventi.

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

## TITOLO IX

### NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

#### Art.86-ADEMPIMENTI PRELIMINARI

Prima dell'inizio dei lavori il titolare della concessione o della autorizzazione edilizia deve:

- a) comunicare al Settore Tecnico comunale la data di inizio dei lavori, l'impresa assuntrice dei lavori, le generalità anagrafiche complete, la qualifica ed il domicilio del :
  - I) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori ;
  - II) professionista abilitato ai termini di legge incaricato degli accertamenti geognostici e geotecnici ;
  - III) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della progettazione delle strutture ;
  - IV) professionista abilitato ai termini di legge incaricato della direzione dei lavori relativi alle strutture ;
  - V) professionista abilitato ai termini di legge incaricato del coordinamento della sicurezza sul cantiere;
  - VI) il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori.

La comunicazione di cui al precedente comma deve essere sottoscritta dal titolare della concessione o autorizzazione, dai professionisti sopra indicati e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, per accettazione dell'incarico loro affidato.

Ogni variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Comune in forma scritta.

Nel caso di lavori per i quali non siano necessarie ai sensi di legge le prestazioni di tutti i professionisti di cui la comma 1, nella comunicazione saranno omesse le indicazioni relative.

Il titolare deve inoltre provvedere all'acquisizione di eventuali pareri, nullaosta, autorizzazioni nonché provvedere ai prescritti adempimenti di legge e ad ogni altra prescrizione contenuta nell'atto abilitativo, in particolare :

- ) richiedere al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia il certificato di prevenzione incendi, nei casi di cui al D. M. 16/02/82 e nei casi previsti da altre disposizioni di legge in materia;
- ) richiedere al Settore Tecnico comunale la verifica dei punti fissi, così come specificato al successivo articolo 68;
- ) comunicare all'ufficio Comunale competente e all'A.S.L., la data di inizio dei lavori;
- ) depositare presso l'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale della Spezia, prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, la denuncia prescritta dall'art. 4 della legge 5 novembre 1971, n. 1086 e copia di tale documentazione dovrà essere trasmessa all'ufficio comunale competente (Settore Urbanistica);
- ) depositare presso il Settore Tecnico comunale prima dell'inizio dei lavori per l'installazione degli impianti di cui al comma 1 lettere a),

- b), c), e), g) e comma 2 dell'art. 1 della legge 05/03/1990 n. 46, il progetto degli impianti e relativi accessori (in conformità al disposto dell'art. 6 della medesima legge) corredato da relazione tecnica, sottoscritta dal progettista, che ne attesti al rispondeva alle prescrizioni della stessa legge 46/1990 e successive modifiche e integrazioni ;
- ) depositare, insieme a copia del progetto approvato, l'atto di concessione nel cantiere di lavoro sino ad avvenuta ultimazione dell'opera, a disposizione degli organi di controllo;
  - ) notificare gli estremi della concessione alle aziende erogatrici di pubblici servizi (energia elettrica, telefono, gas, acqua) cui si trasmette richiesta per allacciamenti provvisori o riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari;
  - ) acquisire, prima dell'inizio dei lavori, l'autorizzazione (da richiedere all'ufficio comunale competente) ai sensi del punto 4 dell'art. 1 del Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 01/03/1991 e successive modifiche e integrazioni, inerente i limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e/o nell'ambiente esterno ;
  - ) trasmettere all'Azienda Sanitaria Locale e all'Ispettorato Provinciale del Lavoro quanto previsto dal decreto legislativo 14/08/96 n. 494 e dalla legislazione vigente in materia di sicurezza e salute nei luoghi di lavoro ;
  - ) richiedere le prescritte autorizzazioni di competenza degli organi e uffici preposti per lo smaltimento ed allontanamento delle acque bianche e nere, previa presentazione del relativo progetto ;
  - ) ottenere dai competenti uffici le autorizzazioni e/o concessioni per le eventuali manomissioni, ripristini e/o occupazioni del suolo pubblico; in quest'ultimo caso alla domanda per l'ottenimento dell'autorizzazione dovrà essere allegata copia dell'atto abilitativo e pianta con indicazione della superficie da occupare.

#### **Art.87-RECINZIONE PROVVISORIA**

Il titolare della concessione od autorizzazione, prima dell'inizio dei lavori, deve recingere provvisoriamente l'area o l'immobile oggetto di intervento.

La recinzione deve avere aspetto decoroso, essere alta almeno mt. 2,00 e rispondente ai requisiti di sicurezza; gli ingressi devono essere muniti di porte o cancelli con apertura verso l'interno del cantiere.

Gli angoli della recinzione ed ogni altra sporgenza devono essere evidenziati per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse rifrangenti e muniti di segnale luminoso rosso, che deve rimanere acceso nelle ore notturne e in condizioni di insufficiente luminosità.

#### **Art.88-STRUTTURE PROVVISORIALI**

Tutte le strutture provvisoriali quali ponti di servizio, impalcature, scale, rampe, parapetti ed ogni altra installazione di cantiere devono essere conformi alle vigenti

norme di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e per la tutela della incolumità pubblica e privata.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare, in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze ad altezza inferiore a metri 2,50 in caso di marciapiede e m 4,50 negli altri casi ; in corrispondenza di eventuali giunti ad altezza uomo dovranno essere posti adeguati elementi di protezione.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali ; in particolare i materiali di demolizione devono essere fatti scendere previa bagnatura o a mezzo di apposite attrezzature per evitare il sollevamento delle polveri.

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

Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento non possono essere messi in esercizio se non sono muniti di certificato di collaudo rilasciato dalle autorità competenti, da rinnovare periodicamente secondo le norme speciali fissate dalle medesime ; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge ed alle prescrizioni degli enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art.89-DISCIPLINA DEL CANTIERE E CONDUZIONE DEI LAVORI**

All'ingresso dei cantieri nei quali si debbono eseguire opere soggette a concessione edilizia deve essere affisso, in posizione ben visibile da spazio pubblico o di accesso pubblico, un cartello indicatore, di adeguate dimensioni, contenente i seguenti dati:

- ) oggetto della concessione;
- ) data e numero della concessione;
- ) data di inizio dei lavori;
- ) termine di ultimazione dei lavori;
- ) generalità del titolare della concessione;
- ) generalità e qualifica del progettista;
- ) generalità e qualifica del o dei direttori di lavori;
- ) generalità e qualifica del progettista degli impianti;
- ) generalità e qualifica del professionista responsabile degli accertamenti geognostici e geotecnici;
- ) generalità e qualifica del progettista delle strutture;
- ) generalità dell'esecutore dei lavori ;
- ) generalità dell'esecutore degli impianti;
- ) generalità del capo cantiere;
- ) generalità del coordinatore per la sicurezza nella fase della progettazione e dell'esecuzione ove nominato.

I dati di cui al comma 1 del presente articolo devono essere scritti con caratteri a stampa sufficientemente grandi da essere letti a distanza, fermo restando che non è ammessa la compilazione manuale del cartello indicatore.

Nel caso di lavori soggetti ad autorizzazione o a denuncia di inizio di attività nel cartello potranno essere omesse le indicazioni non indispensabili, e le dimensioni del cartello potranno essere inferiori ai mq. 2 a condizione che le indicazioni richieste siano chiaramente leggibili.

Per quanto riguarda le costruzioni provvisorie di cantiere di cui all'art. 20 del presente Regolamento i relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono essere allacciati alle reti comunali; ove ciò non sia possibile, l'impianto idrico deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dall'Ufficio di Igiene e l'impianto di fognatura può essere sostituito da un impianto mobile secondo le prescrizioni vigenti.

Nell'installazione e nell'uso degli impianti di cantiere devono essere adottate tutte le misure atte ad evitare danni alle persone ed alle cose o inquinamento ambientale. L'impianto di cantiere deve essere posto nelle immediate adiacenze del sito nel quale vengono eseguiti i lavori e non può permanere oltre il termine della concessione.

L'assuntore dei lavori deve essere presente in cantiere, personalmente o mediante delegato, al fine di garantire l'osservanza delle norme ed il rispetto delle modalità esecutive della concessione od autorizzazione edilizia.

I lavori devono essere eseguiti osservando le cautele necessarie ad evitare danni a persone e/o cose.

Il Sindaco, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che vengano prese ulteriori precauzioni indispensabili ad assicurare l'incolumità delle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di spazi di uso pubblico.

Anche in caso di interruzione dei lavori, devono essere adottati tutti i provvedimenti necessari a garantire la sicurezza, l'igiene ed il decoro pubblico.

Lo smaltimento dei materiali provenienti dall'attività di cantiere dovrà essere effettuato esclusivamente in discariche pubbliche o private regolarmente autorizzate.

Gli spazi pubblici adiacenti al cantiere devono essere mantenuti costantemente puliti a cura e spese dell'esecutore dei lavori.

Le costruzioni private non devono invadere, con le proprie fondazioni, il suolo o il sottosuolo pubblico, salvo formale concessione in tal senso.

Il titolare dell'atto abilitativo deve :

- ) comunicare al Settore Tecnico Comunale le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore delle opere entro e non oltre dieci giorni dalla data delle stesse;
- ) richiedere al Settore Tecnico Comunale le seguenti visite ordinarie:
  - ) all'ultimazione dei lavori relativi alle strutture portanti del fabbricato;
  - ) prima dell'inizio delle eventuali tinteggiature delle facciate per la scelta dei colori previa campionatura in sito delle tinte da eseguirsi;
- ) richiedere tempestivamente, nel caso si manifesti in corso d'opera la necessità di introdurre modifiche al progetto, l'approvazione di un progetto di variante; fino a detta approvazione non è possibile la prosecuzione dei lavori interessati dalla variante ;
- ) comunicare in forma scritta al Settore Tecnico Comunale e far constare allo stesso la data di eventuali interruzioni dei lavori e quella della ripresa degli stessi ;

L'inottemperanza a quanto previsto ai commi 1,2,3,4,14 del presente articolo, comporta la sospensione dei lavori.

#### **Art.90-VERIFICA DEI PUNTI FISSI**

Prima dell'inizio dei lavori il titolare dell'atto abilitativo deve richiedere, con apposita istanza al Settore Tecnico Comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici e dei punti fissi di linea e di livello, nonché la verifica sul terreno del perimetro della costruzione indicato secondo opportune segnalazioni e picchettature.

Le operazioni per l'assegnazione dei punti fissi saranno eseguite, su indicazione dei funzionari dell'ufficio comunale, da personale messo a disposizione dal concessionario o dall'assuntore dei lavori; di dette operazioni verrà redatto verbale da sottoscrivere dalle parti interessate in duplice copia, di cui una verrà consegnata all'interessato; tutte le eventuali spese sono a carico del richiedente.

L'inottemperanza a quanto previsto dal presente articolo, comporta la sospensione dei lavori.

#### **Art.91-INIZIO DEI LAVORI**

I lavori si considerano realmente iniziati quando sia stato installato l'impianto di cantiere e sia stata data esecuzione ad opere volte all'effettiva realizzazione degli interventi progettati.

Nel caso di interventi di nuova costruzione, non costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di singoli pilastri e quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

Il Settore Tecnico 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.

#### **Art.92-TUTELA DELLE COSE DI INTERESSE ARTISTICO E STORICO**

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

#### **Art.93-ULTIMAZIONE DEI LAVORI**

Dell'avvenuta ultimazione dei lavori, il titolare della concessione edilizia, il professionista incaricato della direzione dei lavori ed il legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori, devono dare, congiuntamente, tempestiva comunicazione scritta al Comune.

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.

La posa a dimora delle alberature previste nei progetti approvati potrà essere eseguita anche posteriormente all'ultimazione dei lavori, sentito il Settore Tecnico Comunale, esclusivamente per specifici motivi botanici.

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.

Devono inoltre essere allegati alla comunicazione di cui al comma 1:

- ) dichiarazione di avvenuta esecuzione dei lavori in conformità ai titoli abilitativi ottenuti, comprese eventuali varianti, ed alle prescrizioni delle leggi e regolamenti vigenti, con allegata una copia di elaborati grafici corrispondenti alla situazione finale, firmata dal titolare, dal professionista incaricato della direzione dei lavori e dal legale rappresentante dell'impresa assuntrice dei lavori;
- ) copia dell'autorizzazione allo smaltimento dei liquami fognatizi rilasciata dall'organo competente ;
- ) documentazione comprovante l'avvenuto regolare allacciamento ai pubblici servizi ;
- ) 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;
- ) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciato da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9/01/1991 n. 10 e successive modifiche e integrazioni sulle caratteristiche degli impianti termici degli edifici, compresa la verifica dei requisiti di isolamento termico previsti dalla vigente normativa ;
- ) dichiarazione o certificato di collaudo, ove previsto, rilasciati da tecnici professionalmente abilitati attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5/03/1990 n. 46 e successive modifiche e integrazioni sulla sicurezza degli impianti in genere ;
- ) dichiarazione di conformità del direttore dei lavori e del geologo all'uopo incaricato che attestino la rispondenza delle opere eseguite a quanto prescritto dalla perizia geologica in applicazione della legge 02/02/1974, n° 64 del D.M. 11/03/1988 e della circolare Regione Liguria del 06/05/1991 n° 57382;
- ) verbale di visita, relazione e certificato di collaudo, conforme allo schema - tipo di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n° 7665 del 04/11/1994, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della legge regionale 11/06/1989 n. 15, della legge regionale 05/05/1992 n.11, del decreto ministeriale 14/06/1989 n.236, della legge n.104 del 05/02/1990 in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- ) eventuali atti di vincolo prescritti nelle concessioni edilizie o nei relativi atti di convenzione.

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

#### **Art.94-VISITA FINALE**

Entro quarantacinque giorni dall'arrivo della comunicazione di ultimazione dei lavori, corredata dalla documentazione richiesta, il Settore Tecnico Comunale potrà effettuare la visita finale alla costruzione oggetto di intervento accertando che i lavori siano effettivamente terminati.

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.

L'esito delle verifiche di cui sopra sarà comunicato al titolare, anche attraverso consegna di copia del relativo verbale in sede di sopralluogo.

### **Art.95-ABITABILITA' E AGIBILITA'**

I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti o ristrutturati per interi corpi scala, le nuove unità immobiliari ed i vani resi abitabili o usabili con cambio di destinazione d'uso sono soggetti al rilascio del certificato di abitabilità da parte del Capo Settore Tecnico per i locali adibiti ad abitazione e loro accessori, e del certificato di agibilità per gli altri locali, ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie n. 1265 del 27/07/1934 e del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994.

La richiesta di rilascio di certificato di abitabilità o di agibilità è presentata al Capo Settore Tecnico, ed alla stessa devono essere allegati:

- ) certificato di collaudo delle opere in conglomerato cementizio armato od in struttura metallica, con l'attestazione da parte dell'ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale della Spezia dell'avvenuto deposito ai sensi della legge 05/11/1971 n. 1086; in caso non siano state eseguite opere in cemento armato di cui alla citata legge n. 1086, dovrà essere presentata una dichiarazione nella quale il direttore dei lavori attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate tali strutture;
- ) certificato di prevenzione incendi rilasciato dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Spezia ai sensi della vigente normativa o dichiarazione del direttore dei lavori che attesti che le opere eseguite non rientrano tra quelle soggette a tale disposizione;
- ) dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi, sotto la propria responsabilità, la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti (così come previsto dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994) ;
- ) dimostrazione dell'avvenuta iscrizione al Catasto dell'immobile, mediante copia restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta presentazione (così come previsto dall'art. 4 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 425 del 22/04/1994);
- ) dichiarazione di conformità degli impianti tecnologici (elettrico, termico, ecc.) (ai sensi delle disposizioni della legge 46/90).
- ) dichiarazione congiunta del Direttore dei lavori e della ditta esecutrice delle opere sulle caratteristiche di isolamento termico (legge 10/91, D.P.R. 412/93 e D.M. 13.12.93);
- ) dichiarazione di tecnico abilitato, che non abbia partecipato in alcuna fase di realizzazione delle opere (progettazione, direzione

lavori ec..) attestante il rispetto delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche (D.M. 236/89 attuativo della legge 13/89).

Il certificato è emesso entro trenta giorni dalla presentazione della relativa domanda, corredata dalla documentazione di cui al comma 2 del presente articolo; tale decorrenza non ha effetto in caso di documentazione incompleta, anche con riferimento a quella prevista per l'ultimazione dei lavori ; il termine di trenta giorni inizia a decorrere dall'acquisizione dei documenti integrativi richiesti.

Entro il termine di trenta giorni può essere effettuata un'ispezione da parte degli uffici comunali al fine di verificare l'esistenza dei requisiti richiesti per l'agibilità o abitabilità dell'immobile.

Decorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda corredata dalla integrale documentazione, l'abitabilità o agibilità si intende attestata; il Sindaco in tal caso può disporre l'ispezione, in qualsiasi momento, ed eventualmente dichiarare la non abitabilità o agibilità nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata abitabile.

Nel certificato di abitabilità o agibilità è indicata la consistenza e la destinazione d'uso delle singole unità immobiliari e dei relativi accessori.

Il certificato di abitabilità o agibilità non esplica alcuna efficacia sanante in ordine ad irregolarità edilizie.

#### **Art.96-VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI**

Il Responsabile Area Tecnica esercita la vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia nel territorio comunale per assicurarne la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nei titoli abilitativi.

Nell'esercizio del potere di vigilanza, i funzionari preposti hanno facoltà, in qualsiasi momento, di accedere ai cantieri edilizi nonché alle costruzioni esistenti.

I funzionari preposti a tali compiti sono tenuti a redigere i verbali di accertamento delle violazioni, a trasmetterli nei casi previsti dalla legge all'Autorità Giudiziaria, al Presidente della Giunta Provinciale ed al Capo Settore Tecnico, il quale, esperiti gli ulteriori accertamenti ritenuti necessari, dispone gli atti conseguenti nei termini stabiliti dalle leggi vigenti.

## **TITOLO X**

### **DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI**

#### **Art.97-CAMPO DI APPLICAZIONE**

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

#### **Art.98-SAGOMA DELLA COSTRUZIONE**

E' il contorno che viene ad assumere l'edificio finito, sia in pianta che in elevazione. Detto contorno comprende non solo le parti chiuse, ma qualsiasi punto esterno dell'edificio.

La sagoma si riferisce quindi al profilo complessivo dell'immobile.

#### **Art.99-RUSTICO**

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

#### **Art.100-SEDIME**

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

#### **Art.101-PROSPETTI DELLA COSTRUZIONE**

Sono le superfici verticali che delimitano il volume di costruzione. Dette superfici sono limitate inferiormente dalla linea di spiccatto dell'edificio e superiormente dalla linea di intersezione con il piano orizzontale o inclinato di copertura dello stesso edificio.

Le bucatore e gli aggetti fanno parte integrante dei prospetti dell'edificio.

#### **Art.102-CARATTERI TIPOLOGICI**

Sono costituiti dalla mutua organizzazione dell'assetto strutturale, dell'impianto distributivo e dell'esito formale dell'edificio. (es.: *edificio a blocco con copertura a falda*)

#### **Art.103-CARATTERI ARCHITETTONICI**

Sono costituiti dai caratteri tipologici di cui al precedente articolo 81, laddove particolari intenzionalità stilistiche o linguistiche conferiscano all'edificio un peculiare valore estetico.

#### **Art.104-CARATTERI COSTRUTTIVI**

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

#### **Art.105-CARATTERI STILISTICI**

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

#### **Art.106-CARATTERI LINGUISTICI**

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

#### **Art.107-CONSISTENZA PLANOVOLUMETRICA**

E' l'insieme dei parametri, calcolati a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, che distinguono il livello di edificazione di un'area, e cioè :

- ) la superficie coperta
- ) l'altezza dei fabbricati
- ) la densità volumetrica risultante

### **Art.108-SUPERFICIE COPERTA**

Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati, con esclusione oggetti ornamentali, pensiline e poggioli.

### **Art.109-QUOTA DI SPICCATO**

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

### **Art.110-LINEA DI SPICCATO**

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

### **Art.111-SUPERFICIE UTILE (SU)**

E' la superficie di solaio, fuori terra o interrata, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni e con esclusione di corpi scale, ascensori, portici, tettoie, poggioli, logge, superfici e volumi tecnici, autorimesse pertinenziali o comunque asservite alla costruzione, e relative rampe di accesso.

### **Art.112-SUPERFICIE ACCESSORIA (SA)**

E' la superficie di solaio, fuori terra o interrata, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva degli eventuali divisori interni, necessaria ad accogliere corpi scale, ascensori, portici, tettoie, poggioli, logge, superfici e volumi tecnici, autorimesse pertinenziali o comunque asservite alla costruzione, e relative rampe di accesso, nonché cantine e sottotetti con altezza non eccedente i mt. 2,30.

Qualora l'estensione della superficie di solaio relativa alle cantine ed ai sottotetti, ancorché provvisti delle caratteristiche di cui sopra, superi il 40% della SU, la parte eccedente è da computarsi a tutti gli effetti quale Superficie Utile

### **Art.113-SUPERFICIE TOTALE (ST)**

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

### **Art.114-SUPERFICIE LORDA (SL)**

La proiezione orizzontale di tutti i solai piani ed inclinati del livello considerato, compresi i muri perimetrali, le scale esterne a servizio di più di due unità abitative, le logge e i ballatoi di collegamento.

### **Art.115-ALTEZZA LORDA**

Si definisce altezza lorda la distanza intercorrente tra l'estradosso del solaio di calpestio del piano e l'estradosso del solaio soprastante.  
Nel caso in cui il solaio soprastante od una sua porzione sia inclinato, la distanza si calcola sommando all'altezza dell'imposta la media tra il punto più basso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio inclinato.

### **Art.116-VOLUME**

Si rimanda alla definizione contenuta nelle N.T.A. del vigente Strumento Urbanistico Generale.

### **Art.117-VOLUME VIRTUALE (VV)**

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

### **Art.118-PORTICATO**

Porzione di piano terreno di fabbricato con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta almeno su tre lati. Tali manufatti non vengono computati ai fini volumetrici, ma vengono considerati ai fini dell'osservanza delle distanze.

### **Art.119-TETTOIA**

Copertura piana o inclinata di uno spazio aperto, a sbalzo o sostenuta da strutture verticali , aperta almeno su tre lati e sui quali sono posti appositi pilastri che sorreggono la copertura. Tali manufatti vanno considerati ai fini della osservanza delle distanze.

### **Art.120-LOGGIA**

Porzione di piano terreno o superiore di fabbricato con copertura costituita da elemento superiore, sorretta da pilastro, aperta su un lato. Le logge vengono computate ai fini volumetrici e dell'osservanza delle distanze.

### **Art.121-MISURAZIONE DELLE DISTANZE**

La distanza di un manufatto edilizio da qualsiasi elemento di riferimento è quella minore misurata dalle relative proiezioni orizzontali sul terreno, ad esclusione di scale aperte, piani inclinati, ascensori, volumi tecnici, balconi.

### **Art.122-PERTINENZE DI UN FABBRICATO**

Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non abitabili, ma agibili, destinati al servizio funzionale esclusivo del medesimo.

Detti manufatti sono caratterizzati dall'assenza di carico urbanistico, oggettiva strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale, ridotta dimensione sia in senso assoluto sia in relazione a quella dell'immobile al cui servizio sono complementari sia alla superficie su cui insistono, univoca destinazione, allocazione e valore economico relativo rispetto all'unità principale.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, ove siano verificate le caratteristiche di cui sopra, comprendono le verande, i dehors non qualificabili come volumi, i locali adibiti ad autorimessa asserviti alle unità immobiliari, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi comuni e le opere di sistemazione, arredo e recinzione del terreno asservito al fabbricato in questione.

### **Art.123-ALTEZZA DEL FABBRICATO**

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato – intendendosi per tale il profilo preesistente con un discostamento massimo di 1 metro – con esclusione delle aperture di accesso ai

piani interrati, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Sono esclusi dal calcolo dell'altezza le falde di tetti ed eventuali coronamenti volti ad occultare locali tecnici, parcheggi scoperti o vani non abitabili.

Nel caso di edifici a gradoni, non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

#### **Art.124-ALTEZZA INTERNA DI PIANO**

Per altezza interna di piano si intende la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio e l'intradosso del solaio soprastante.

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

#### **Art.125-RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

#### **Art.126-ESTRADOSSO**

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

#### **Art.127-INTRADOSSO**

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

#### **Art.128-INTERRAMENTO**

Un volume si considera interrato quando presenta al massimo una sola faccia verticale parzialmente o totalmente fuori terra, prendendo come quota di riferimento quella del terreno prima dell'intervento di realizzazione di detto volume.

A tali fini una faccia verticale di detto volume si considera interrata qualora la stessa sia effettivamente addossata al terreno per tutta la sua altezza, ovvero ad un muro di contenimento del terrapieno svuotato allo scopo di realizzare il volume medesimo.

### **Art.129-LOCALI TECNICI**

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

### **Art.130-CORPO DI FABBRICA**

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

### **Art.131-MANUFATTO ESISTENTE**

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

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

### **Art.132-SUPERFICIE ASSERVITA (SA)**

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

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di Strumento Urbanistico Attuativo, la superficie asservita è quella stabilita dalla norma vigente al momento del rilascio della licenza o concessione edilizia; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 1 settembre 1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, s'intende asservita una fascia minima di 5,00 metri attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento Urbanistico Generale.

E' comunque fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi, sempreché nello stesso Strumento Urbanistico generale non sia contenuta espressa indicazione contraria.

Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie

da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona.

L'area asservita a costruzioni esistenti non può essere asservita ad altre costruzioni. Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto da planimetria e registro, tenuti dal Comune.

### **Art.133-DESTINAZIONI D'USO**

Si intende per destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso delle funzioni ad essi annesse.

Per destinazione d'uso in atto di un immobile o di una singola unità immobiliare si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente o in subordine quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.

E' generalmente ammesso, salvo diverse indicazioni dello strumento urbanistico vigente, il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto salvo l'allontanamento delle attività nocive, rumorose o polverose o in contrasto con confortevoli condizioni residenziali.

Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, con le modalità di seguito specificate, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dallo strumento urbanistico vigente nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti e della tipologia edilizia preesistente.

Nei nuovi progetti d'intervento devono sempre essere indicate le destinazioni d'uso degli edifici, delle loro pertinenze, delle aree asservite e delle aree libere.

Dovrà essere richiesto il certificato di abitabilità o di agibilità in relazione alla nuova destinazione d'uso conseguente ad un intervento riconducibile a mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie (strutturale);

Nei casi di trasformazione dell'immobile a fini produttivi, tale trasformazione dovrà essere conforme alla vigente normativa statale e regionale in materia di tutela ambientale.

Si definisce "**funzionale**" il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, senza la realizzazione di opere edilizie.

Si definisce "**strutturale**" il mutamento di destinazione d'uso di una o più unità immobiliari, nonché di loro parti, accompagnato dalla realizzazione di opere edilizie.

### **Art.134-EDIFICI PUBBLICI**

Per edifici pubblici, ai sensi della circolare del ministero dei Lavori Pubblici 1^ marzo 1963 n. 518, si intendono quelli che appartengono ad enti pubblici e sono destinati a finalità di carattere pubblico.

Non possono, invece, essere definiti "pubblici" gli edifici costruiti dallo Stato o da altri enti pubblici che agiscano *jure privatorum* e cioè nell'esercizio di attività di carattere privatistico.

#### **Art.135-EDIFICI DI CARATTERE PUBBLICO**

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

#### **Art.136-EDIFICI DI INTERESSE PUBBLICO**

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

## TITOLO XI

### DISPOSIZIONI VARIE

#### **Art.137-NUMERI CIVICI DEGLI EDIFICI**

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

#### **Art.138-APPOSIZIONE DI INDICATORI ED ALTRI APPARECCHI**

L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare o far applicare sul fronte delle costruzioni elementi quali: targhe, cartelli indicatori e segnalatori, apparecchi relativi a pubblici servizi, apparecchi di illuminazione, ecc. , tali comunque da non recare molestia all'utenza dello stabile.

Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale siano apposti elementi di cui al comma 1 del presente articolo, deve darne avviso al competente ufficio dell'Amministrazione Comunale, che prescriverà le cautele del caso.

#### **Art.139-MANUTENZIONE E REVISIONE PERIODICA DELLE COSTRUZIONI . DECORO DEGLI IMMOBILI E DEGLI SPAZI**

I proprietari sono obbligati a provvedere alla manutenzione degli edifici o manufatti in genere (compresi spazi aperti, cortili, giardini, ecc.), nonché delle aree verdi anche esterne al centro abitato.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia Comunale integrata, può ingiungere rimozioni, ripristini o modifiche che si rendano necessari per la salvaguardia del patrimonio architettonico e ambientale ; in caso di inadempienza l'Amministrazione Comunale può procedere all'esecuzione dell'intervento in danno del proprietario stesso.

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare il decoro urbano, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, dove possibile, costituire aree a giardino.

**Art.140-PUBBLICA INCOLUMITA' ED OPERE URGENTI**

Nel caso in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili e l'incolumità delle persone, il proprietario o soggetto avente titolo deve, anche in assenza di titolo abilitativo, procedere alla rimozione delle condizioni di pericolo sotto la sua personale responsabilità.

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

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

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

## TITOLO XII

### DISPOSIZIONI FINALI

#### **Art.141-ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO**

Il Regolamento Edilizio entra in vigore a seguito dell'approvazione da parte degli organi competenti e dopo l'avvenuta pubblicazione, per 15 giorni consecutivi, all'Albo Pretorio del Comune.

#### **Art.142-RINNOVO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA**

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

#### **Art.143-INOSSERVANZA DELLE NORME DI REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le violazioni alle norme del presente Regolamento sono sanzionate, se non contemplate da specifiche disposizioni di legge, secondo la normativa e procedura di cui alla Legge 689/81 e Testo Unico 3/3/1943 n. 383, articoli 106 - 110 in quanto fatti salvi dall'articolo 64 comma 1 della Legge 142/90.

A titolo esemplificativo si indicano le seguenti fattispecie di violazione:

- ) impiego di tipologia e materiale di copertura non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) posa in opera di antenne radiotelevisive e similari non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) esecuzione di tinteggiature e decorazioni di facciata non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) esecuzione di cornici, decorazioni fisse e finiture in genere di portoni, atri e negozi non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) posa in opera di serramenti non conformi a quanto disposto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) coloritura di serramenti esterni in modo difforme da quanto previsto dal presente Regolamento Edilizio;
- ) esecuzione di opere esterne in genere in contrasto con quanto disposto dal presente Regolamento sotto il profilo estetico ed architettonico;
- ) esecuzione in assenza di nulla osta di opere per le quali è prescritto tale titolo;

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

#### **Art.144-ABROGAZIONE DI NORME**

Sono abrogate dal giorno dell'entrata in vigore del presente Regolamento le disposizioni contenute in altri regolamenti comunali incompatibili con lo stesso.