



CITTÀ DI IMPERIA

## REGOLAMENTO EDILIZIO

**APPROVATO CON D.P.G.R. N°1331 DEL 23.11.1984**

### INDICE

#### **CAPO I — DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. 1 Interventi di manutenzione ordinaria  
“ 2 Interventi di manutenzione straordinaria  
3 Interventi di manutenzione in costruzioni soggette a tutela  
4 Interventi di restauro  
5 Interventi di ristrutturazione  
6 Interventi di nuova costruzione  
7 Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni  
8 Interventi diversi o per opere minori  
9 Interventi di demolizione  
10 Interventi non ultimati  
11 Interventi per manufatti provvisori  
12 Interventi urgenti  
13 Varianti in corso d'opera  
14 Interventi di variante della destinazione d'uso

#### **CAPO II - ISTRUTTORIA E ORGANI CONSULTIVI**

- Art. 15 Richiesta di concessione edilizia  
16 Documentazione accessoria  
17 Presentazione delle istanze  
18 Esame dei progetti e parere  
19 Competenze dell'Ufficio Edilizia Privata  
20 Commissione Edilizia — Composizione  
21 Funzioni e compiti della Commissione Edilizia  
22 Adunanza della Commissione Edilizia  
23 Determinazione del Sindaco sulla domanda di concessione edilizia e di autorizzazione edilizia  
24 Pubblicazione della concessione edilizia  
25 Titolare della concessione edilizia  
26 Validità della concessione edilizia

### **CAPO III — ESECUZIONE DELLA CONCESSIONE**

- Art. 27 Individuazione dei capisaldi
- 28 Direttore dei lavori e costruttore
- 29 Ordine del cantiere
- 30 Occupazione temporanea di suolo pubblico in dipendenza della attività di cantiere
- 31 Vigilanza sulle costruzioni
- 32 Pericolo temuto
- 33 Varianti in corso d'opera
- 34 Sospensione dei lavori
- 35 Sanzioni amministrative
- 36 Autorizzazione di abitabilità o di agibilità

### **CAPO IV — PRESCRIZIONI IGIENICO—EDILIZIE**

- Art. 37 Classificazione dei locali
- 38 Caratteristiche tecniche
- 39 Volumi tecnici cortili
- 40 Piani particolari
- 41 Servizi igienici
- 42 Impianti speciali
- 43 Dimensioni degli alloggi
- 44 Salubrità del terreno
- 45 Isolamenti termici ed acustici – strutture dei fabbricati
- 46 Approvvigionamento idrico
- 47 Smaltimento delle acque nere

### **CAPO V — PRESCRIZIONI VARIE**

- Art. 48 Definizione dei parametri edilizio—urbanistici e degli interventi sulle volumetrie esistenti
- 49 Estetica degli edifici
- 50 Tinteggiature
- 51 Coperture
- 52 Sovrastrutture su coperture piane
- 53 Canne fumarie
- 54 Manutenzione degli edifici
- 55 Tabelle, indicatori e numeri civici
- 56 Pubblicità
- 57 Insegne e targhe
- 58 Zoccolature
- 59 Intercapedini su spazi pubblici
- 60 Marciapiedi e porticati
- 61 Elementi aggettanti
- 62 Poggioli
- 63 Tende
- 64 Spazi liberi
- 65 Parcheggi privati e strade
- 66 Recinzioni
- 67 Terreni soggetti a pericolo di scoscendimento
- 68 Terrapieni

### **CAPO VI — LOTTIZZAZIONE DI AREE A SCOPO EDIFICATORIO**

- Art. 69 Piani di lottizzazione
- 70 Documenti del Piano di lottizzazione
- 71 Proposte di convenzione
- 72 Opere di urbanizzazione
- 73 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio
- 74 Applicazione del Regolamento Edilizio

## CAPO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### ART.1 — INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Ai sensi dell'art.31 L.U. 457/1978 sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

A titolo esemplificativo si intendono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- b) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne dei fabbricati che conservino inalterate le caratteristiche preesistenti;
- c) le opere necessarie a riparare parti delle murature non portanti e delle coperture ( manto di copertura, parte delle piccole orditure, grondaie, impermeabilizzazioni etc. );
- d) le opere necessarie per mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti o per adeguarli alle normali esigenze di esercizio, che comunque non determinino alterazioni volumetriche;
- e) lo spostamento di pareti mobili;
- f) la manutenzione dei giardini privati e delle relative alberature.

L'esecuzione avviene sotto la personale responsabilità del proprietario o di chi ha il possesso del bene oggetto dell'intervento, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere come di manutenzione ordinaria ai sensi del presente articolo, sia per garantire il rispetto delle norme regolamentari di edilizia e di igiene vigenti nel Comune, sia ancora per quanto attiene al rispetto dei diritti e degli interessi di terzi.

E' fatta salva la facoltà del Comune di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla consistenza delle opere eseguite, ordinare la sospensione dei lavori e adottare i provvedimenti sanzionatori qualora le opere eseguite non rientrino tra quelle di manutenzione ordinaria o siano per altri motivi in contrasto con norme urbanistico —edilizie o igieniche vigenti.

### ART.2 —INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi dell'art.31 L.U. 457/1978 si intendono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano:

- a) le opere di rinnovamento e sostituzione di parti anche strutturali, delle costruzioni;
- b) le opere necessarie per allestire ed integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici necessari per un corretto uso delle costruzioni;
- c) le opere di parziale modificazione dell'assetto distributivo dei fabbricati e delle singole unità immobiliari, a condizione di non modificare il numero e la consistenza delle singole unità immobiliari.

Sono in particolare classificati tra gli interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti limitate delle strutture anche portanti delle costruzioni stesse, quali muri di sostegno, architravi, salette e, in generale, strutture verticali ed orizzontali, purché non comportino la demolizione del fabbricato stesso, nonché l'installazione di nuovi impianti tecnologici e la modificazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari che non alteri la superficie utile delle unità stesse.

Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono comunque costituire un insieme sistematico di opere tali da portare ad un organismo edilizio sostanzialmente diverso dal preesistente, nè debbono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

In particolare detti interventi non debbono comportare modifiche della destinazione d'uso, delle caratteristiche fisiche e geometriche delle coperture, del numero dell'ampiezza e della posizione delle aperture verso l'esterno, nè debbono causare l'allontanamento degli eventuali conduttori: l'esecuzione di opere di manutenzione straordinaria che richiedano l'allontanamento temporaneo del conduttore è subordinata alla presentazione di documentazione comprovante la rispondenza dell'intervento ad esigenze espresse dal conduttore medesimo.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda di autorizzazione amministrativa deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) planimetria catastale in scala 1/1000 o 1/2000 atta ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) stralcio planimetrico dello Strumento Urbanistico Generale con l'indicazione dell'immobile oggetto dell'intervento;
- c) progetto in scala 1/100 delle opere da eseguire, con eventuali dettagli in scala maggiore, differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire, e quelle di nuova costruzione;
- d) documentazione fotografica per gli interventi sulle parti esterne alla costruzione;
- e) dichiarazione di assunzione di responsabilità personale da parte di chi ne ha titolo, congiuntamente con il tecnico abilitato, circa la classificazione delle opere come di manutenzione straordinaria, ai sensi delle disposizioni del presente regolamento.

f) relazione illustrativa.

E' fatta salva la facoltà del Sindaco di svolgere accertamenti in qualsiasi tempo sulla congruità della classificazione dichiarata, sulla rispondenza delle opere al regolamento edilizio, alle norme tecniche di attuazione del P.R.G. e alla legislazione vigente, nonché sulla consistenza delle opere eseguite.

Ove siano riscontrate violazioni della normativa applicabile all'intervento, ovvero opere difformi da quanto autorizzato, il Sindaco emette diffida dall'iniziare o continuare i lavori rimanendo impregiudicata la successiva applicazione delle sanzioni di legge.

### ART.3 — INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN COSTRUZIONI SOGGETTE A TUTELA

Gli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria relativi a costruzioni, o parti di esse, soggetti a tutela ai sensi di legge vigenti statali o regionali devono mantenere la distribuzione interna, le forme e i materiali, e seguire modalità esecutive appropriate alle esigenze di conservazione globale della testimonianza storica, e comunque conformi alle caratteristiche storico-artistiche e storico-ambientali delle costruzioni stesse.

Solo nel caso di eccezionale necessità indotta da ragioni di natura statica e di sicurezza, documentatamente non affrontabili con metodi tradizionali, potrà essere consentito l'impiego di tecniche e materiali diversi.

L'esigenza di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione.

### ART.4 — INTERVENTI DI RESTAURO

Ai sensi dell'art.31 L.457/1978 sono di restauro gli interventi destinati a conservare l'organismo edilizio preesistente, e pertanto volti a:

- a) alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato, dei suoi valori, mediante eliminazione di aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti, così da recuperare la costruzione alle esigenze dell'utilizzo attuale, in conformità con le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. o dai suoi Piani attuativi, ma nel rispetto integrale di forma, distribuzione e tipologia
- b) alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche agli effetti ambientali, mediante operazione intesa a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- c) alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi di per sé significativi o che siano parte di edifici, ambienti o complessi meritevoli di tutela.

Gli interventi di restauro sono soggetti a autorizzazione ad edificare, ove consentito dalla vigente legislazione e la domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:

una o più planimetrie generali in scala adeguata, intesa a rappresentare esaurientemente la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale;

rilievo cronologico e critico dello stato di fatto, con indicazione delle eventuali stratificazioni ed aggiunte utilitarie; il rilievo comprenderà planimetrie, alzati esterni ed interni, sezioni relative a tutti i piani ( anche non abitabili ), ai volumi tecnici, alle coperture, alle finiture etc.;

repertorio di ogni elemento storicamente o artisticamente significativo, sia interno che esterno al fabbricato;

documentazione fotografica a colori;

documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso della costruzione nel tempo;

progetto di restauro con piante, alzati e sezioni ( in scala 1/50 e dettagli in scala maggiore ), corredato da ampia descrizione dei materiali da impiegare;

schematizzazione degli impianti tecnologici e di eventuali interventi sulla struttura;

ogni altro elaborato che il Comune ritenga opportuno per una completa rappresentazione dell' intervento;

estratto del P.R.G. e di eventuale S.U.A.;

relazione illustrativa.

### ART.5 — INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

Si intendono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare le costruzioni mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizia in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi e strutturali, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, nonché la trasformazione tipologica totale o parziale dell'organismo stesso.

Agli effetti della determinazione del contributo di legge gli interventi di ristrutturazione non debbono comportare incremento della volumetria fuori terra, della superficie coperta e della superficie lorda di pavimento dei piani fuori terra, nè pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

La domanda di concessione edilizia per gli interventi di ristrutturazione dovrà essere corredata dei seguenti

documenti:

una o più planimetrie generali, in scala non inferiore a 1/500 intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze architettoniche sul lotto interessato;

rilievo dello stato di fatto del fabbricato da ristrutturare, comprendente planimetrie, alzati e sezioni in scala 1/50 o 1/100, relativi a tutti i piani anche non abitabili, ai volumi tecnici, alle coperture e alle finiture, con indicazione esatta e puntuale delle destinazioni d'uso dei singoli locali;

documentazione fotografica a colori;

una o più sezioni in scala 1/200 estese alle aree circostanti il fabbricato oggetto dell'intervento e riportanti con esattezza le posizioni e le altezze di eventuali fabbricati e altre opere circostanti;

progetto di ristrutturazione ( nella stessa scala degli elaborati di rilievo), differenziando le strutture esistenti da mantenere, quelle da demolire e quelle di nuova costruzione, con i necessari dettagli in scala maggiore e la descrizione dei materiali conservati o da impiegare, e la puntuale esatta indicazione delle destinazioni d'uso di tutti i locali e accessori della costruzione;

rappresentazione schematica degli impianti tecnologici;

relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della L. n.373/76 ove necessaria; la relazione potrà essere prodotta dopo la valutazione di compatibilità urbanistico-edilizia ma prima del rilascio della concessione;

stralcio del P.R.G. e di eventuale S.U.A. per la zona interessata;

ogni ulteriore elaborato richiesto dal Sindaco per una migliore illustrazione dell' intervento;

relazione illustrativa.

#### ART.6 — INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Si intendono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio che non risultino disciplinati nei precedenti articoli, ivi, compresi gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria, di escavazione per la formazione di locali sotterranei o per una diversa sistemazione del terreno naturale, di posa in opera di involucri mobili insistenti sul suolo a tempo indeterminato ( a qualunque uso destinati ).

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione edilizia, la cui domanda dovrà essere corredata dei seguenti documenti:

copia del rilievo aerofotogrammetrico comunale in scala 1/2000 o 1/500(secondo disponibilità);

stralcio della tavola di P.R.G. per la zona interessata, ed eventualmente stralcio della tavola corrispondente di P.P. o P. di L.;

una o più planimetrie generali in scala adeguata, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze, anche naturali ( vegetazione ecc. ) sul lotto di pertinenza;

planimetria catastale contenente indicazione in tinta rosa della proprietà interessata dalla domanda di concessione, completa di certificato catastale della proprietà stessa rilasciato o aggiornato in data non anteriore a mesi tre dalla data di presentazione della domanda stessa;

planimetrie generali orientate in scala 1/2000 o 1/1000 con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e riscontrate presso gli uffici competenti;

planimetrie in scala 1/200 o 1/100 corredate dei calcoli di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di legge, di P.R.G., di eventuale Piano attuativo e di Regolamento;

progetto quotato in scala 1/100 o 1/50 comprendente le piante di ogni piano della costruzione, ivi compresi i locali *non* abitabili, i sottotetti, i piani di copertura e i volumi tecnici, i prospetti di tutte le fronti con la descrizione dei materiali da impiegare e relativi colori, le sezioni principali longitudinali e trasversali, e l'indicazione esatta e puntuale delle destinazioni d'uso di ogni vano e locale;

piante del piano terreno riportante:

l'ubicazione e la larghezza degli accessi veicolari;

le rampe carrabili e le distanze delle stesse dal ciglio stradale con relativa Pendenza;

gli alberi, le aiuole, le opere di contenimento terra, i chiusini, gli infissi e le altre opere necessarie per la sistemazione dell'area di pertinenza nella maniera più razionale e decorosa.

particolari costruttivi ed architettonici delle facciate della costruzione, con relative piante e sezioni, nelle scale opportune;

documentazione fotografica a colori dei luoghi di intervento e delle loro adiacenze;

relazione sul contenimento dei consumi energetici ai sensi della L.n.373/ 76 ove necessaria;

relazione illustrativa;

ogni ulteriore elaborato richiesto dal Sindaco per una migliore illustrazione dell'intervento.

## ART.7 — NORME TECNICHE PER LA STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. 21.1.81, in attuazione del titolo I della L.22.2.74 n.64, nonché per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al titolo II della stessa legge.

In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della L.5.11.71 n.1086.

## ART.8 — INTERVENTI DIVERSI O PER OPERE MINORI

Per quanto concerne gli interventi diversi da quelli soggetti a concessione o autorizzazione edilizia di cui ai capitoli precedenti, quali insegne, cartelloni, tende, impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione pubblica, etc., devono essere presentati elaborati idonei alla loro rappresentazione

## ART.9 — INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

Sono definiti di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

Le demolizioni da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi e sono oggetto di autorizzazione o di concessione relative all'intervento di cui fanno parte.

Le demolizioni che hanno carattere autonomo o siano volte a creare spazio per una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

Le domande di concessione per demolizione debbono essere corredate da:

- stralcio di P.R.G. o di eventuale S.U.A. per la zona interessata;
- una o più planimetrie generali in scala adeguata, intese a rappresentare la collocazione dell'intervento nel contesto urbano e territoriale, nonché il rapporto di quest'ultimo con le eventuali preesistenze naturali o edilizie sul lotto interessato;
- rilievo completo dello stato di fatto comprendente planimetrie, alzati e sezioni ( in scala 1/100 o 1/50 ) del manufatto da demolire e relativa documentazione fotografica;
- documentazione relativa alle caratteristiche ed alle destinazioni d'uso del manufatto stesso;
- relazione illustrativa delle modalità di demolizione;
- relazione illustrativa delle previsioni di futuri interventi o utilizzazioni dell'area di risulta.

L'autorizzazione per la demolizione di immobili comunque soggetti a tutela è subordinata al preventivo nulla osta delle Autorità competenti.

## ART.10 — INTERVENTI NON ULTIMATI

Ove l'opera oggetto di concessione edilizia non risulti abitabile o agibile nel termine stabilito dalla concessione stessa, l'intervento per l'esecuzione della parte residua è soggetto ad ulteriore concessione ai sensi dell'art. 4 — comma 5° — della L.28.1.77 n. 10

## ART.11— INTERVENTI PER MANUFATTI PROVVISORI

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti a carattere provvisorio, anche non infissi al suolo, necessari per fare fronte ad esigenze stagionali sono soggetti a preventiva concessione di edificare, subordinata ad accertamento di compatibilità con le funzioni correnti nell'area interessata, nella quale sarà espressamente indicata la periodicità della concessione di edificare.

I manufatti di cui al presente articolo dovranno avere le dimensioni minime necessarie in rapporto alle finalità e funzioni relative, essere realizzati in materiali leggeri e possedere comunque requisiti di agevole asportabilità.

Il titolare della concessione è tenuto a rimuovere il manufatto, e a ridurre in pristino stato l'area interessata, nel termine di dieci giorni dalla data indicata nella concessione; in caso di mancata rimozione e remissione in pristino il Comune provvederà d'ufficio in danno dell'inadempiente.

La concessione edilizia di cui sopra, ove localizzata su aree pubbliche, non sostituisce a nessun effetto l'atto di concessione delle stesse, che in ogni caso rimane di piena competenza dell'ente proprietario.

## ART.12— INTERVENTI URGENTI

Gli interventi che si rendano necessari per evitare pericoli imminenti per l'incolumità delle persone possono essere eseguiti senza preventiva comunicazione o autorizzazione o concessione edilizia, ma sotto la personale responsabilità del proprietario o del conduttore, anche per quanto riguarda l'effettività del pericolo. E' fatto obbligo al proprietario di dare immediata segnalazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro dieci giorni dall'inizio di questi ultimi la domanda di autorizzazione o concessione corredata dei documenti richiesti.

## ART.13 — VARIANTI IN CORSO D'OPERA

Le varianti che per qualsiasi motivo ( fatta eccezione per i soli casi di cui al precedente art.12 ) si rendano necessarie nel corso della esecuzione di interventi soggetti ad autorizzazione o concessione edilizia, possono essere attuate solo previo esperimento delle procedure inerenti alla preventiva autorizzazione o concessione competente.

## ART.14 — INTERVENTI DI VARIANTE DELLA DESTINAZIONE D'USO

Sono definiti di variazione della destinazione d'uso gli interventi volti, anche senza esecuzione di opere edilizie, a qualunque mutamento della destinazione d'uso dell'unità edilizia o delle singole unità immobiliari ovvero ancora di parti di queste ultime superiori a un decimo della loro superficie utile.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, ove tale variazione non sia esplicitamente vietata da concessioni, autorizzazioni o licenze edilizie anteriori relative al fabbricato interessato, nel caso in cui non comporti l'esecuzione di opere edilizie, deve essere corredata dalla documentazione atta a rappresentare sia il mutamento nelle singole unità immobiliari sia la compatibilità del medesimo mutamento con le norme di legge, di P.R.G. e di regolamenti.

La domanda di concessione per la variazione della destinazione d'uso, ove comportante l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta, oltre alla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, anche alle forme e alle procedure previste dal presente regolamento per i diversi tipi di intervento.

Le modificazioni della destinazione d'uso, ove consentito dalle disposizioni urbanistiche vigenti e non esplicitamente vietate dagli atti di autorizzazione/concessione relativi ai fabbricati interessati, saranno oggetto di applicazione del contributo di concessione in rapporto alla natura delle destinazioni originarie e di progetto e nella misura prevista dalle specifiche disposizioni comunali in materia di nuove costruzioni.

In particolare l'ammontare del contributo sarà determinato per unità di superficie come differenza tra l'incidenza unitaria del contributo previsto per la destinazione del progetto e l'incidenza unitaria del contributo previsto per la destinazione preesistente, entrambe relative a nuove costruzioni.

In caso di differenza negativa o nulla la concessione avrà carattere gratuito.

Nel caso di trasformazione della destinazione d'uso, ove consentita; di locali magazzino o di locali sottotetto qualificati locali di sgombero o volumi tecnici per usi abitativi, l'ammontare del contributo unitario sarà pari all'incidenza del contributo per nuove costruzioni residenziali.

## ART.15 — RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

La richiesta di concessione edilizia, redatta in competente carta legale è indirizzata al Sindaco e deve contenere i seguenti elementi:

definizione sintetica delle opere oggetto della richiesta;

generalità e numero di codice fiscale del richiedente la concessione;

generalità e numero di codice fiscale del proprietario dell'area o dell'immobile interessato dalla richiesta, se persona diversa dal richiedente;

identificazione catastale dell'area o dello immobile interessato, documentata con certificato catastale non anteriore a mesi tre dalla data di presentazione della richiesta ovvero con atto di compravendita regolarmente rogato e trascritto ai registri immobiliari;

generalità e numero di codice fiscale del progettista;

eventuale richiesta di convenzionamento.

A corredo della domanda come sopra descritta saranno allegati gli elaborati grafici e descrittivi prescritti per le diverse classi di lavori dai precedenti articoli del presente regolamento, nonché il modulario debitamente compilato con le caratteristiche superficiali volumetriche e tecniche delle opere in pro getto e sottoscritta dal richiedente la concessione, dal proprietario dell'immobile e dal progettista.

#### ART.16 — DOCUMENTAZIONE ACCESSORIA

Nel corso dell'istruttoria delle istanze di concessione o autorizzazione di opere edilizie, il Sindaco ha facoltà di richiedere in via eccezionale ulteriori elaborati che a giudizio del competente Ufficio si rendano indispensabili per una più completa definizione delle opere e delle loro relazioni con l'ambiente oltre all'obbligo di attestare la destinazione d'uso mediante certificati storici catastali nella misura in cui abbia interesse per la valutazione dell'opera progettata.

Il competente Ufficio comunale provvederà autonomamente ai necessari accertamenti e riscontri mediante ispezione sopralluogo.

#### ART.17 — PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE

Le istanze di concessione di edificare, o di autorizzazione edilizia, corredate delle documentazioni descritte al precedente art.15, sono indirizzate al Sindaco che le trasmette al competente Ufficio il quale, accertata la completezza degli elaborati allegati, attribuisce a ciascuno un numero progressivo in rapporto al numero di protocollo generale dell'istanza stessa.

Qualora gli elaborati risultino incompleti, il numero progressivo sarà attribuito all'istanza in rapporto al numero di protocollo generale relativo alla nota di accompagnamento della documentazione integrativa.

In nessun caso potrà essere dato corso all'istruttoria di domande di concessione/autorizzazione prima che la documentazione progettuale sia completata nei termini descritti dal presente regolamento ed eventualmente integrati con apposita richiesta di documentazione accessoria.

#### ART.18 — ESAME DEI PROGETTI E PARERE

Le istanze di concessione edilizia vengono esaminate seguendo l'ordine di numero progressivo di cui al precedente art.17.

Qualora si renda necessaria la richiesta di chiarimenti e la presentazione di ulteriori elaborati grafici o fotografici, l'istruttoria viene interrotta e ripresa con la numerazione progressiva competente alla nota di accompagnamento degli elaborati richiesti.

#### ART.19 — COMPETENZE DELL'UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

L'Ufficio comunale competente esamina le istanze di concessione sotto il profilo della conformità al Piano Regolatore Generale, agli eventuali piani attuativi, approvati ovvero operanti in regime di salvaguardia, al presente Regolamento Edilizia, al Programma Poliennale di attuazione, ed alle leggi vigenti

In esito a tale esame l'Ufficio redige una relazione da cui debbono risultare in forma analitica le condizioni di compatibilità dell'opera oggetto di istanza con gli strumenti urbanistici e programmi anzidetti, la posizione delle opere nei confronti dei vincoli di cui alla L.n.1497/1939 e della L.R.n.15/1980, nonché le condizioni di compatibilità con le prescrizioni igienico—edilizie del presente regolamento e con altri eventuali vincoli di carattere militare, idrologico, ferroviario, stradale, di elettrodotto etc. purchè formalmente resi noti all'Ufficio stesso.

La relazione dell'Ufficio ha carattere informativo sulla legittimità dell'opera progettata e sulla conformità della stessa alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente per la zona interessata, e costituisce valutazione di opportunità e proposta di orientamento ai fini del rilascio della concessione nei casi in cui la opera progettata incida in qualche misura sulle previsioni o sulle concrete possibilità di assetto del territorio nei termini indicati dallo strumento urbanistico vigente, a prescindere dalle condizioni intrinseche di legittimità dell'opera stessa.



## ART.20 — COMMISSIONE EDILIZIA — COMPOSIZIONE

La Commissione Comunale di Edilizia è composta:

- a) dal Sindaco o da Assessore o Consigliere da lui delegato;
- b) dal Capo della Ripartizione Urbanistica Comunale;
- c) dal responsabile del servizio di “igiene pubblica, igiene dell’ambiente”, sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale, o altro medico dipendente dall’Unità Sanitaria Locale competente nominato dal Comitato di gestione della stessa;
- d) dal Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o suo delegato;
- e) da n.9 membri designati dal Consiglio Comunale e cioè:
  - 1) da 2 ingegneri iscritti all’Ordine della Provincia di Imperia;
  - 2) da 2 architetti iscritti all’Ordine della Provincia di Imperia
  - 3) da 2 geometri iscritti al Collegio della Provincia di Imperia;
  - 4) da un geologo iscritto all’Ordine Nazionale dei Geologi;
  - 5) da un esperto di materie giuridiche amministrative;
  - 6) da un esperto in materia di turismo e beni culturali.

I membri di cui ai punti 1), 2) e 3) saranno designati nell’ambito degli elenchi degli iscritti trasmessi al Comune per l’anno in corso dai rispettivi ordini professionali.

La Commissione Edilizia è inoltre composta, limitatamente all’esercizio delle funzioni delegate ai sensi della L.R. N. 15/1980 e s.m. da due membri esperti in materia di bellezze naturali e ambientali designati dal Consiglio Comunale ai sensi della legge regionale anzidetta.

Esercita le funzioni di segretario della Commissione Edilizia, senza diritto di voto, un funzionario comunale designato dal Sindaco.

I membri designati decadono allo scioglimento del Consiglio Comunale che li ha designati.

I membri designati decadono dalla carica qualora risultino assenti ingiustificati per più di cinque sedute successive della Commissione, indipendentemente dalle motivazioni dell’assenza.

L’avvenuta decadenza di uno o più membri designati è comunicata dal Sindaco al Consiglio Comunale per i provvedimenti di competenza.

I componenti nominati nel corso del mandato restano in carica fino alla scadenza dello stesso.

## ART. 21 — FUNZIONI E COMPITI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia ha compiti consultivi e deve essere chiamata all’esprimere il proprio parere su tutte le opere, (ad esclusione di quelle di cui al successivo art. 22 bis) da attuare sul territorio comunale per iniziativa pubblica o privata, soggetta a concessione edilizia o ad autorizzazione del Sindaco di cui al presente regolamento, nonché sulla adozione o modificazione degli strumenti urbanistici generali o attuativi e su eventuali annullamenti di concessione o autorizzazione edilizia; può essere sentita su questioni relative all’abusivismo edilizia..

La Commissione Edilizia dovrà inoltre, nell’ambito delle sue funzioni consultive, formulare al Sindaco tutte quelle proposte di carattere tecnico-amministrativo che siano ritenute utili ed opportune nel merito di costruzioni esistenti, in corso di costruzione o in progetto, ed al fine di assicurare un più armonico e funzionale sviluppo del territorio comunale.

## ART.22 — ADUNANZA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione Edilizia si riunisce nella sede comunale ogniqualvolta il Sindaco o il Presidente delegato lo ritenga necessario, previo regolare avviso scritto inviato almeno tre giorni prima della data dell’adunanza.

L’avviso di convocazione sarà corredato dell’elenco delle pratiche da esaminare.

Nel caso di pratiche che rivestano carattere di pubblico interesse il Sindaco ha facoltà di inserire le stesse nell’elenco anche in difformità dai criteri di cui al precedente Art.19.

Le riunioni della Commissione saranno valide quando siano presenti all'esame di ogni singola pratica almeno metà dei commissari compreso il Presidente.

La Commissione ha facoltà di sentire durante le adunanze, i progettisti delle singole pratiche, per avere chiarimenti sui progetti proposti all'esame.

Le deliberazioni sul parere sono adottate a maggioranza dei voti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.

Qualora uno dei membri della Commissione sia autore o comunque interessato al progetto in esame, dovrà denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere alla discussione e alla votazione relative; l'inadempiente dovrà essere destituito dalla carica di commissario, fatti salvi ulteriori provvedimenti di legge, e in ogni caso il parere della Commissione sulla pratica specifica sarà nullo.

I processi verbali delle adunanze sono scritti su apposito registro e devono contenere una sintetica motivazione del parere e delle eventuali raccomandazioni, i voti riportati favorevoli e contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto.

I processi verbali vengono firmati dal Presidente e dal Segretario, nonché dai Commissari presenti alla adunanza.

Del parere espresso dalla Commissione il Segretario riferisce sull'incartamento relativo ad ogni domanda esaminata (modulatore) e riporta sugli elaborati di progetto gli estremi dell'esame della Commissione, sottoscritti dal Presidente o da un Commissario di volta in volta designato.

#### ART. 22 BIS — SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA PER L'ARREDO, IL DECORO E L'ORNATO

“La Sottocommissione Edilizia è composta da:

Sindaco ovvero Assessore o Consigliere Comunale da lui delegato;

Tre membri nominati dalla Giunta Comunale e scelti tra i componenti della Commissione Edilizia;

Due membri esperti già facenti parte della Commissione Edilizia Integrata ai sensi della L.R. 21.8.1991 N. 20;

Il Capo Ripartizione Urbanistica o un suo delegato;

Un funzionario della Ripartizione Urbanistica, con funzioni di Segretario della Sottocommissione, senza diritto di voto.

I membri della Sottocommissione decadono al momento della decadenza della Commissione Edilizia.

I membri decadono dalla carica qualora risultino assenti ingiustificati per più di tre sedute consecutive della Sottocommissione.

L'avvenuta decadenza dei singoli membri è comunicata al Sindaco ed alla Giunta Comunale per i provvedimenti di competenza.

La Sottocommissione ha compiti consultivi e sarà chiamata ad esprimere il parere su tutte le istanze di autorizzazione edilizia.

Nella sua prima seduta la Sottocommissione stabilirà le modalità di funzionamento per le adunanze, le modalità di presentazione delle istanze e della relativa documentazione, nonché le modalità di rilascio del parere di competenza”

#### ART. 23 — DETERMINAZIONE DEL SINDACO SULLA DOMANDA DI CONCESSIONE EDILIZIA E DI AUTORIZZAZIONE EDILIZIA

Sentita la Commissione Edilizia ed accertati tutti gli adempimenti prescritti dal presente regolamento il Sindaco notifica al richiedente la concessione di edificare, ovvero l'autorizzazione edilizia, unitamente ad una copia degli elaborati controfirmati per conformità ovvero, se il progetto è respinto, notifica all'interessato i motivi del diniego.

La notifica dovrà avere luogo entro 60 giorni dalla data di ricevimento della domanda di concessione edilizia, ovvero entro analoghi termini dalla data di consegna di eventuali documentazioni aggiuntive richieste dal

Sindaco.

Scaduti i termini di cui sopra senza che il Sindaco si sia pronunciato, e fatti salvi i casi di cui all'art. 8 della L. 25.3.82 N. 94, l'interessato avrà diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto ma non potrà dare inizio ai lavori.

La concessione di edificare costituisce solo una presunzione di conformità del progetto alle leggi e regolamenti, e pertanto non esonera l'interessato dall'ottemperanza alle prescrizioni di tali leggi o regolamenti, anche nei riguardi dei diritti di terzi.

La concessione di edificare non può essere condizionata alla esecuzione di prescrizioni difformi dai disegni di progetto allegati all'istanza; qualora il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ritenga di prescrivere modifiche o spostamenti, il progetto verrà restituito con la richiesta di nuovi elaborati corretti secondo le prescrizioni, che saranno allegati alla concessione di edificare.

#### ART. 24 — PUBBLICAZIONE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

Dell'avvenuto rilascio della concessione edilizia viene data notizia mediante affissione della stessa all'albo pretorio comunale per 15 giorni consecutivi, con la specificazione del titolare e della località nella quale l'intervento edilizio dovrà essere eseguito.

Chiunque potrà prendere visione, anche successivamente, della concessione di edificare e dei relativi atti di progetto, domanda, etc., e ricorrere contro il rilascio della concessione stessa in quanto in contrasto con le disposizioni di legge, con i regolamenti o con altre previsioni e prescrizioni di strumenti urbanistici vigenti, ovvero in quanto lesiva di specifici diritti privati.

#### ART. 25 — TITOLARE DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha carattere personale ed è valida esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestata.

Gli eredi e gli aventi causa del titolare della concessione edilizia possono richiedere la variazione dell'intestazione della concessione (voltura), e il Sindaco, accertata la regolarità della richiesta e l'avvenuto pagamento integrale del contributo di concessione o l'assunzione dei relativi impegni al nuovo richiedente, provvede alla variazione richiesta.

Resta stabilito che in conseguenza della variazione anzidetta non vengono modificati i termini di validità e decadenza della concessione originaria.

#### ART. 26 — VALIDITA' DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

La concessione edilizia ha validità di mesi 12 (dodici) decorrenti dalla data di notificazione; qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, la concessione di edificare decade e il titolare dovrà presentare istanza diretta ad ottenere nuova concessione edilizia.

Ove il titolare di concessione decaduta abbia corrisposto al Comune in tutto o in parte il contributo di concessione, la somma corrisposta sarà scomputata dal contributo relativo alla nuova concessione, ovvero rimborsata in caso di rinuncia alla nuova concessione senza riconoscimento di interesse.

La decadenza della concessione si verifica anche quando le opere non siano ultimate nel termine di anni 3 (tre) consecutivi dalla data di rilascio della concessione, salvo i casi in cui venga fissato un termine più lungo nelle ipotesi di cui all'art. 4 L. 10/1977.

#### ART. 27 — INDIVIDUAZIONE DEI CAPISALDI

Almeno venti giorni prima dell'inizio dei lavori deve essere chiesto per iscritto al comune che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici cui deve essere riferita la costruzione, i punti di immissione degli scarichi nella fognatura principale ed i punti di presa dell'acquedotto.

Il concessionario, trascorso tale periodo, può iniziare i lavori stessi dandone comunicazione al Comune a

mezzo di raccomandata.

Ai sensi dell'art.1, 6° e 7° comma, della L.R. n.4/75 costituisce inizio dei lavori l'impianto dei cantieri e la costruzione di opere volte all'effettiva realizzazione del fabbricato; per contro non concreta inizio lavori l'esecuzione di mo desti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, pur costituendo opera edilizia, non sia obbiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione. Le operazioni di cui al 1° comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì, a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

L'individuazione di cui sopra viene fatta a spese del richiedente e l'importo è stabilito forfettariamente in misura pari a 20 volte il valore della carta legale per il periodo in corso.

Delle operazioni di campagna sarà redatto apposito verbale a cura del concessionario o del direttore dei lavori, che sarà sottoscritto con valore di impegno dal concessionario, dal direttore dei lavori e dal funzionario intervenuto alla individuazione.

Nell'ambito dello stesso verbale il concessionario indicherà la data esatta di inizio dei lavori.

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

#### ART.28 — DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della concessione edilizia, prima di dare corso ai lavori autorizza ti, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica professionale e il domicilio del direttore dei lavori, nonchè il nominativo e il domicilio del costruttore assuntore degli stessi.

La comunicazione di cui sopra dovrà essere sottoscritta, per convalida e accettazione dell'incarico, dal direttore dei lavori e dall'assuntore.

Ogni e qualsiasi variazione successiva di tali incarichi dovrà essere preventivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione edilizia, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili a tutti gli effetti di ogni inosservanza, casi delle norme vigenti di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione edilizia o nella individuazione dei capisaldi di impostazione.

#### ART.29 — ORDINE DEL CANTIERE

Ove il cantiere ricada in zona abitata, prospiciente o comunque visibile da spazi pubblici, lo stesso dovrà essere cintato o mantenuto libero da materiali inutili o dannosi e organizzato con segnalazioni di pericolo o di ingombro diurne ( bande a strisce bianche e rosse ) e notturne ( luci rosse o fiamme libere ), dispositivi rifrangenti ed integrazioni della illuminazione stradale, provveduti e gestiti dal costruttore che ne è responsabile.

I ponti, le scale di servizio, le rampe, debbono essere eseguiti in modo da garantire la sicurezza di terzi nonchè da evitare pericoli per la pubblica incolumità.

Il cantiere dovrà essere provvisto, a cura del costruttore, di apposita tabella, di opportune dimensioni e collocazione, contenente l'indicazione dell' opera, i nominativi del concessionario, del direttore dei lavori, del calculatore delle opere in C.A., del progettista dell'opera e del costruttore, nonchè gli estremi della concessione.

In cantiere dovrà essere conservata, ed esibita a qualsiasi richiesta da parte di funzionari comunali o vigili urbani, la concessione edilizia e copia del progetto approvato, che resteranno comunque a disposizione delle autorità comunali e sta tali.

#### ART.30 — OCCUPAZIONE TEMPORANEA DI SUOLO PUBBLICO IN DIPENDENZA DELL'ATTIVITA' DI CANTIERE

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico in dipendenza della attività di cantiere senza

la relativa autorizzazione del Sindaco, il quale può concederla a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare e dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

Nella domanda devono essere specificate l'ubicazione e la superficie del suolo da occupare e devono essere fornite precise garanzie circa la continuità del passaggio pubblico e la sicurezza dei passanti.

#### ART.31 — VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

1

Il Sindaco esercita, a mezzo di personale comunale o di professionisti all'uopo incaricati, la vigilanza sulle costruzioni in corso nell'ambito del territorio comunale, allo scopo di assicurare il rispetto delle leggi e regolamenti vigenti, del progetto approvato e delle prescrizioni di concessione o di autorizzazione edilizia.

Tale vigilanza è effettuata anche mediante il controllo degli allineamenti di perimetro, dei capisaldi di riferimento delle quote, del volume totale a struttura e coperture eseguite, e della corrispondenza dell'opera al progetto anche per quanto attiene alle destinazioni d'uso ed alle finiture dei relativi locali, in sede di sopralluogo per l'accertamento delle condizioni di abitabilità o agibilità.

Le ispezioni di controllo dovranno essere eseguite in presenza del direttore dei lavori, il quale dovrà essere avvertito almeno tre giorni prima della data stabilita.

Ogni ispezione sarà verbalizzata dal funzionario responsabile e sottoscritta dai presenti.

#### ART. 32 PERICOLO TEMÙTO

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria costituisca pericolo per la pubblica incolumità, provvederà ad eseguire i necessari accertamenti mediante personale tecnico all'uopo comandato, che provvederà a formulare immediate proposte sulle misure da adottare mediante verbale di sopralluogo ai sensi dell'art.153 del Testo Unico della Legge Comunale e Provinciale n° 383/1934.

Il proprietario dovrà provvedere e adempiere puntualmente alle prescrizioni comunali relative ai provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco, oltre ad adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano situazioni pericolose per la pubblica incolumità, potrà far eseguire d'ufficio le opere atte ad eliminare lo stato di pericolo che saranno poste a carico del proprietario del l'immobile, ove questi non provveda nei termini stabiliti.

#### ART.33 — VARIANTI IN CORSO D'OPERA

N° 10, equivale a costruzione abusiva della parte eseguita in variante al progetto approvato ed è pertanto soggetta alle relative sanzioni di natura amministrativa e penale previste al riguardo dalle vigenti leggi e dal presente regolamento.

#### ART.34 — SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco, qualora sia constatata l'inosservanza delle norme di legge o delle modalità di esecuzione della concessione di edificare, o ancora delle previsioni de gli strumenti urbanistici vigenti, ordina, ai sensi dell'art.32 della Legge Urbanistica n.1150/1942 e successive modificazioni e integrazioni, l'immediata sospensione dei lavori con riserva di provvedimenti definitivi che risultino necessari per la riconduzione in pristino della costruzione secondo le indicazioni della concessione di edificare, ovvero secondo lo stato quo ante se in carenza di concessione, nonchè con riserva di sanzioni previste al riguardo dalle vigenti disposizioni di legge.

#### ART.35 — SANZIONI AMMINISTRATIVE

Il mancato versamento integrale del contributo di concessione, l'esecuzione di opere in parziale o totale difformità dalla concessione edilizia, ovvero in carenza di essa, come pure l'intervenuto annullamento della concessione stessa, comportano l'applicazione delle sanzioni previste dall'art.15 della Legge 28.1.1977 n. 10.

E' fatto obbligo al Sindaco di procedere alla denuncia degli abusi edilizi alla competente autorità giudiziaria,

ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della stessa legge n.10/1977 e delle disposizioni di legge vigenti in materia.

#### ART.36 — AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' O AGIBILITA'

Gli edifici o parti di essi, se di nuova costruzione o ricostruiti o sopraelevati o ancora ristrutturati in tutto o in parte, non potranno essere occupati da persone o cose o comunque utilizzati per i fini previsti in concessione, sino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per gli alloggi e di agibilità per gli altri locali.

Il titolare della concessione di edificare, ultimati i lavori, dovrà produrre una relazione tecnica, firmata dal progettista e dal direttore dei lavori sullo stato di avvenuta ultimazione dei lavori, e richiedere l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, che potrà essere concessa in conformità alle disposizioni di cui all' art.221 del Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con Regio Decreto del 27.7.34 n.1265, nonché allegare inoltre le certificazioni stabilite dalle leggi 1086/1971 ( strutture in C. A. ), 1570/1941 ( prevenzione incendi ), 373/1976 ( contenimento consumo energetico ), 64/1974 ( prevenzione antisismica ).

Entro 10 mesi dal rilascio dell'autorizzazione di abitabilità o agibilità nei casi previsti dalla Legge 30.4.1976 n.373 il committente deve depositare presso il Comune il collaudo dell'impianto termico.

L'autorizzazione di abitabilità o agibilità non potrà essere rilasciata quando lo edificio risulti difforme, anche solo parzialmente, dalle disposizioni di cui al comma precedente.

L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o altri locali che non abbiano ottenuto l'autorizzazione di abitabilità o agibilità, costituisce violazione all'art.221 del ridetto T.U. Leggi Sanitarie e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno adottati caso per caso per l'adeguamento dell'immobile alle prescrizioni regolamentari.

#### ART.37 — CLASSIFICAZIONE DEI LOCALI

Ai fini dei requisiti igienici e sanitari, i locali si dividono in:

- a) soggiorni, sale da pranzo, cucine, camere da letto, poste in edifici di abitazione sia individuale che collettiva, nonché uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici etc.;
- b) negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunione, sale da gioco, palestre, laboratori tecnici, magazzini, depositi o archivi in cui la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico-scarico e pulizia, autorimesse non destinate al solo parcheggio nelle quali vengano effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite etc.

Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni:

- c) servizi igienici e bagni di edifici di abitazione individuale o collettiva, dei complessi scolastici e di lavoro;
- d) scale, corridoi, disimpegni, ripostigli e gli altri magazzini e depositi, ivi compresi quelli a destinazione rurale.

I locali non espressamente indicati vengono classificati per analogia, a giudizio della Civica Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.

#### ART.38 — CARATTERISTICHE TECNICHE

Premesso il rispetto delle norme contenute nel D.M. 5.7.75, contenente modificazioni alle Istruzioni Ministeriali 20.6.1896 relativamente alla altezza minima e ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione, si specifica quanto segue:

tutti i locali delle categorie a) e b) devono ricevere luce e aria direttamente da spazi liberi esterni, e le finestre debbono distribuire la luce nell'ambiente in maniera uniforme;

il rapporto tra la superficie finestrata e la superficie di pavimento del locale relativo non deve essere inferiore a 1/8 ( un ottavo );

le dimensioni minime dei locali non possono risultare inferiori a ml.2,50 e la superficie utile netta non inferiore a mq.8,00 (mq.30 per i locali destinati a negozi);

sono ammesse deroghe per i locali-cucinino, purchè collegati ad altro locale regolamentare con apertura priva di serramento non inferiore a ml.2,00, e purchè tale locale regolamentare sia dotato di finestratura propria con superficie non inferiore a mq.2,00.

l'altezza minima dei locali di categoria a) è stabilita in ml.2,70, per i locali di categoria b) in ml.3,50, salvo

diverse disposizioni previste con riferimento agli strumenti attuativi in zona i locali di categoria c) e d) debbono avere il rapporto tra superficie finestrata e pavimentazione non inferiore a 1/12; in nessun caso la superficie finestrata potrà essere inferiore a mq.0,60; in carenza di ventilazione naturale è ammessa, per le stanze da bagno, la ventilazione forzata a mezzo di aspiratori meccanici; per corridoi e disimpegni è ammessa l'illuminazione e ventilazione indiretta attraverso vani contigui; l'altezza minima consentita è di ml.2,40, con eccezione dei locali destinati a cantina o garage per i quali è consentita un'altezza minima di ml.2,00 ( purché non in contrasto con altre disposizioni di legge ), nonché per i magazzini annessi alle abitazioni rurali per i quali è consentita un'altezza minima/massima di ml.2,50.

#### APT.39 — VOLUMI TECNICI E CORTILI

Negli edifici di nuova costruzione la formazione di cortili interni è ammessa a condizione che il lato minimo sia non inferiore a ml.6,00 e comunque non inferiore alla altezza della facciata più alta prospiciente sul cortile.

È vietata la copertura dei cortili interni.

Nel caso di cortili semiaperti, ossia circondati da fabbricati su non più di tre lati, li lato libero da fabbricati non potrà essere inferiore a ml.6,00 e a due terzi dell'altezza della facciata prospiciente più alta.

Sono vietati i volumi tecnici eccedenti il profilo geometrico del tetto a falde ovvero della copertura piana con esclusione delle canne fumarie e di aerazione e delle gabbie scala-ascensore.

#### ART.40 — PIANI PARTICOLARI

I pavimenti dei locali ubicati a piano terra o a piano interrato, se privi di solaio sospeso e sottostante cassavuota, dovranno essere dotati di adeguato vespaio di spessore non inferiore a ml.0,30 nonché di intercapedini laterali ispezionabili per tutte le pareti laterali, o parti di esse, adiacenti al terreno naturale o riportato.

Nei locali con soffitto inclinato l'autorizzazione di abitabilità o agibilità potrà essere concessa, ferme restando le altre norme del presente regolamento, a condizione che:

le altezze medie utili non siano inferiori ai minimi stabiliti per le diverse categorie di cui all'art.38;

l'altezza minima, in qualsiasi punto, non sia inferiore a ml.1,80.

#### ART.41 — SERVIZI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere fornita di almeno una stanza da bagno contenente i seguenti apparecchi: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo; il vaso dovrà essere munito di chiusura idrica a sifone.

L'accesso a stanze da bagno o servizi igienici nell'ambito delle abitazioni dovrà avvenire direttamente da corridoi o altri locali di disimpegno.

È vietata la costruzione, ricostruzione o ristrutturazione di latrine esterne ai muri perimetrali degli edifici.

Ogni pubblico esercizio dovrà essere dotato di locale latrina con superficie non inferiore a mq.1,50 e lato non minore di ml.1,00 nonché di antilatrina con superficie non inferiore a mq.1,00; la latrina sarà fornita di acqua corrente con cassetta di cacciata e vaso a sifone e lavabo, eventualmente ubicato nell'antilatrina.

#### ART.42 — IMPIANTI SPECIALI

Nei casi di adozione di impianti centralizzati di aspirazione/aerazione o di impianti di aria condizionata, ( la cui esecuzione deve essere in ogni caso affidata a ditta specializzata ), alla domanda di concessione di edificare dovrà essere allegato uno schema dell'impianto e del relativo funzionamento; prima del rilascio effettivo della concessione di edificare dovrà invece essere presentato il progetto esecutivo dell'impianto, redatto da ditta specializzata.

Il rilascio della autorizzazione di abitabilità o agibilità dei locali sarà subordinato al collaudo dell'impianto effettuato dal responsabile dell'Unità Sanitaria Locale.

**ART. 43 — DIMENSIONE DEGLI ALLOGGI \* MODIFICATO CON D.C.C. n. 115 del 3.12.2009**

*“ Gli alloggi risultanti da interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione o risanamento di edifici esistenti, dovranno possedere, per l'effettiva regolarità urbanistico-edilizia e per ottenere agibilità, una superficie utile non inferiore a mq 38 misurata al netto di murature interne o perimetrali o altri ingombri fissi di qualsivoglia natura, fatta eccezione per gli apparecchi igienici e gli impianti di cucina.*

*Conseguentemente non potranno essere autorizzati progetti edilizi che prevedano la realizzazione di alloggi, con o senza opere, con superficie inferiore a quella descritta al punto precedente.*

*3) Di richiedere, per ogni unità immobiliare di nuova costruzione, la dotazione di almeno 1 posto auto correttamente fruibile e di richiedere, per alloggi con superficie netta superiore a mq. 75, la disponibilità di almeno n. 2 posti auto fermo restando le prescrizioni di cui all'art. 41 sexies L. 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della L. 122/89 e s.m.i..”*

Gli alloggi risultanti da interventi di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione o risanamento di edifici esistenti, dovranno possedere, per ottenere l'autorizzazione di abitabilità, una superficie utile non inferiore a mq.28 misurata al netto di murature interne o perimetrali o altri ingombri fissi di qualsivoglia natura, fatta eccezione per gli apparecchi igienici e gli impianti di cucina.

Conseguentemente non potranno essere autorizzati progetti edilizi che prevedano la formazione di alloggi con superficie inferiore a quella descritta al punto precedente.

**ART.44 — SALUBRITA' DEL TERRENO**

Non potranno essere costruiti nuovi edifici, nè si potrà procedere al risanamento di edifici fatiscenti, su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, di letame o di altro materiale insalubre, o che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Se il terreno su cui si intende costruire o risanare l'edificio è umido o esposto alla invasione di acque sotterranee o superficiali, si dovrà provvedere convenientemente alle necessarie opere di drenaggio o di difesa.

In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti a impedire che l'umidità salga dalle fondazioni ai muri soprastanti.

**ART. 45 — ISOLAMENTI TERMICI E ACUSTICI — STRUTTURE DEI FABBRICATI**

I muri perimetrali degli edifici dovranno avere spessore non inferiore a cm.25; potranno essere formati con camera d'aria purché la luce netta non risulti inferiore a cm.5, la parete esterna sia formata da mattoni pieni o semipieni di cm. 12 e la parete interna da mattoni di cm.8.

I muri divisorii tra le scale o gli spazi condominiali interni e gli alloggi dovranno essere eseguiti con mattoni pieni o semipieni di spessore non inferiore a cm.12.

Le pareti dei locali igienici e delle cucine debbono essere rivestite di materia lavabile per un'altezza non inferiore a ml.1,50.

Potrà essere consentito l'impiego di materiali con caratteristiche e dimensioni diverse solo a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, sulla base di precisa documentazione tecnica che dimostri l'equivalenza dei materiali rispetto a quelli sopra descritti agli effetti della protezione dall'umidità, dal calore e dal suono.

La struttura portante delle scale e degli ascensori dovrà essere in calcestruzzo armato o in materiale di analoghe caratteristiche di resistenza termica.

Strutture diverse sono consentite solo per edifici unifamiliari e per scale di collegamento interno tra due piani della stessa unità abitativa o assimilata.

I solai e le coperture sopra garages, locali caldaia, magazzini di materiali combustibili etc. dovranno essere



protetti inferiormente da una soletta di calcestruzzo armato di spessore non inferiore a cm.5.

#### ART.46 — APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni fabbricato deve essere provvisto di acqua potabile in quantità non inferiore a litri 250/giorno per abitante o utente insediabile.

E' fatto obbligo per ogni edificio di allacciarsi al civico acquedotto ove questi risulti accessibile o sia previsto nelle opere di urbanizzazione; in carenza di detto allaccio si dovrà provvedere l'edificio di adeguate cisterne o pozzi.

In tal ultimo caso le cisterne dovranno avere capacità non inferiore a 1/50 del volume dell'edificio servito e in nessun caso potranno avere capacità inferiore a mc.15; le cisterne dovranno distare almeno ml.10 da pozzi neri e ml.5 da fogne e fognoli, dovranno avere la superficie interna perfettamente liscia e impermeabile, dovranno avere gli angoli arrotondati e dovranno essere munite di botola e controbotola a tenuta stagna nonché di tubo di troppo pieno, di sfiatatoio, di pozzetto interno dotato di saracinesca per lo scarico e la pulizia, la presa dell'acqua dall'esterno verrà effettuata a mezzo di canna munita di pignone, posta ad una distanza dal fondo non inferiore a cm.20; il fondo della cisterna dovrà essere sopraelevato di cm.20 dal terreno e circondato da intercapedine ispezionabile.

Le cisterne dovranno essere pulite e disinfettate almeno una volta all'anno.

Le stesse norme hanno valore anche per i serbatoi di carico quando l'acqua viene captata da sorgenti; in questo caso occorrerà sempre il nulla osta dell'autorità sanitaria per la potabilità e l'adempimento delle norme del già citato T.U. sulle acque e gli impianti.

Ogni fabbricato deve avere una colonna montante dell'acquedotto, di portata idonea al fabbisogno dell'ultimo piano, come definito al comma 1° del presente articolo.

Se l'altezza del fabbricato è tale per cui l'acquedotto comunale non possa arrivare ad alimentare le singole abitazioni degli ultimi piani, il titolare della concessione di edificare deve provvedere alla costruzione di vasche di accumulo e relativi mezzi di sollevamento.

#### ART. 47 — SMALTIMENTO DELLE ACQUE NERE

Gli scarichi delle acque nere dei fabbricati di qualsiasi natura debbono essere convogliate all'interno della fognatura pubblica per acque nere, se esistente o prevista nelle opere di urbanizzazione, o in mancanza di essa in fosse settiche a perfetta tenuta e svuotamento periodico; in nessun caso sono ammessi pozzi perdenti.

Gli scarichi verticali non dovranno in alcun caso avere diametro inferiore a cm.10; dovranno essere costituiti da tubazioni in materiale perfettamente impermeabile e inalterabile e sistemate in appositi cassonetti.

Detti scarichi verticali dovranno sempre essere, prolungati superiormente oltre il livello della copertura mediante apposite tubazioni di sfiato.

Al piede di ogni scarico verticale, prima dell'immissione in fognatura, dovrà essere predisposta una fossa settica munita di doppio chiusino a tenuta stagna.

Le condutture orizzontali dovranno avere un diametro non inferiore a cm.15 e dovranno di norma essere ubicate all'esterno delle costruzioni, con pendenza non inferiore all'1 per cento.

Nelle località prive di fognatura dovranno essere predisposte fosse settiche a perfetta tenuta e svuotamento periodico, da localizzare in suolo su cui non insistano fabbricati di alcun genere.

Dette fosse settiche saranno costituite da una o più camere poste in serie con dispositivi atti all'ispezione e alla rimozione dei fanghi, e saranno integrate, per la fase di ossidazione, da apposito drenaggio sotterraneo; le fosse ad una sola camera potranno servire al massimo per 10 persone, quelle a due camere fino a 80 persone. Per le case di abitazione e assimilabili il rapporto volume/persona è stabilito in 1/80 mc.

La forma e le dimensioni delle camere dovranno essere in preciso rapporto al numero delle persone servite; la prima camera dovrà essere sempre munita di canna di aerazione sfogante sul tetto; ogni caratteristica dell'impianto, compreso il sistema di drenaggio, dovrà essere chiaramente illustrato in progetto.

Le acque piovane non potranno essere convogliate nella fognatura pubblica per acque nere o nelle fosse settiche, ma saranno incanalate in appositi condotti per le acque bianche e scaricate nei corsi d'acqua o in mare.

Le disposizioni contenute nel presente articolo devono essere conformi a quanto contenuto nella legge 10.5.1976 n.319 ( norme per la tutela delle acque dallo inquinamento ) e successive modificazioni, ed a quanto disposto dalla L.R. numero 38/1982 sulla disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli insediamenti civili che non recapitano nelle pubbliche fognature.

#### ART.48 — DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZIO—URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento con l'esclusione di quello destinato dal P.R.G. alla rete principale della viabilità.

La superficie fondiaria è costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici; si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e quelle relative alle opere di urbanizzazione secondaria. Sono invece da comprendere, ai fini del computo della superficie fondiaria la viabilità, il verde e i parcheggi ad esclusivo servizio privato.

Le destinazioni d'uso ammissibili per i fabbricati sono stabilite zona per zona dallo strumento urbanistico generale ovvero, dall'apposito strumento urbanistico attuativo quando il primo faccia ad esso rinvio.

L'indice territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni ( non destinate a servizi pubblici ) esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

L'indice fondiario, identificabile come indice massimo di fabbricabilità fondiaria, rappresenta il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con la sola eccezione delle pertinenze del fabbricato stesso e comunque delle autorimesse , semprechè entrambe siano poste al di sotto della quota di riferimento.

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato l'altezza lorda di piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni di quelli inclinati in esso compresi.

Sono da escludersi dal computo della superficie lorda i terrazzi scoperti, nonché i balconi e le logge o loro porzioni non sporgenti più di ml.1,20 dai muri perimetrali; le parti eccedenti tale limite sono invece da computare totalmente.

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di un fabbricato a gradoni addossato al terreno è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è 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, una propria autonomia distributiva o funzionale.

Il piano di spiccato di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tale senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro

della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spicco della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione orizzontale dell'edificio stesso, ivi comprese tutti gli elementi aggettanti.

Il ciglio della strada è la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili ( parapetti, arginelle e simili ).

#### Superficie coperta

Per superficie coperta da una costruzione si intende la proiezione del filo esterno dei muri di perimetro dell'edificio sul terreno, in essa comprese logge, porticati, spazi interni racchiusi da pareti, con esclusione di poggiali e cornici.

#### Superficie asservita

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella 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 S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione, nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31.8.67, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di ml.5,00 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.

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.

E' 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.

Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composte di planimetria e registro tenuti dal Comune.

Rapporto di copertura massima è il rapporto massimo tra la superficie coperta massima e la superficie contigua asservita.

### ART.49 ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutte le parti esterne degli edifici, sia nuovi che preesistenti, comprese le vetrine, insegne, bacheche, nonché gli spazi liberi di pertinenza e le parti interne visibili da luoghi pubblici o di uso pubblico ( anditi, portici, scale etc. ) devono soddisfare le esigenze dell'estetica e del decoro edilizio.

Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, all'ambiente, ai materiali impiegati, alle tinte etc.

### ART.50 — TINTEGGIATURE

Tutti i muri dei fabbricati, gli infissi, le ringhiere etc. dovranno essere tinteggiati con colori uniformi e intonati tra loro e con gli edifici circostanti, e mantenuti in stato decoroso.

Sono vietati i colori che offendono il buon gusto e il decoro ambientale per eccessiva vivacità o per violenti contrasti, o che comunque risultino non intonati al contesto urbano adiacente.

Nei centri storici urbani e frazionali sono pure vietati rivestimenti, cerami o vetrosi o plastici, ovvero marmi e pietre lucidate, non suscettibili degli effetti di intonazione derivanti dalla patina del tempo.

Nelle costruzioni che si ispirano alla architettura tradizionale imperiese le persiane saranno preferibilmente tinteggiate in verde vittoria o ocra, e gli infissi interni in grigio o avorio chiaro.

Quando le fronti di case, edifici, muri etc., formanti un complesso architettonico unitario, debbano essere tinteggiate o restaurate, anche per quanto concerne le persiane, e per quanto in presenza di proprietà diverse, i lavori di restauro e tinteggiatura dovranno essere eseguiti coordinatamente in tutte le parti del complesso.

A cura del proprietario saranno predisposti i campioni delle tinte che dovranno essere approvate dal Sindaco, sentita la Sottocommissione Edilizia. (D.P.G.R. N. 273 del 18.03.1994)

Le facciate in pietra naturale nel vecchio centro dovranno essere conservate nel le loro caratteristiche; eventuali restauri saranno eseguiti secondo le direttive della Sottocommissione Edilizia.

#### ART. 51 - COPERTURE

Le coperture degli edifici, di qualunque forma, non potranno avere inclinazione maggiore di 25 sull'orizzonte, ove il volume individuato dalle falde di copertura sia destinato ad usi primari (abitazioni, uffici, ...) potrà essere consentita una maggiore inclinazione delle falde sino a 35°

Le limitazioni di cui al 1° e 2° comma non si applicano per edifici di interesse pubblico o storico-artistico ed ambientale, che potranno essere approvate previo parere motivato dalla Commissione Edilizia.

Per copertura dei tetti e dei terrazzi, dovrà essere impiegata ardesia, cotto, o materiale rispondente alle caratteristiche edilizie della zona.

Nelle falde delle coperture potranno essere inserite aperture ad abbaino, eventualmente precedute da piccole terrazze, purché davanzali o parapetti non abbiano a sporgere dal piano delle falde stesse, e limitatamente ai casi in cui, a giudizio della Commissione Edilizia, le caratteristiche e l'eventuale valore storico/ ambientale del fabbricato interessato lo consentano, fermo restando le norme di P.R.G.

#### ART.52 — SOVRASTRUTTURE SU COPERTURE PIANE

Quando il fabbricato è coperto a terrazzo, sopra il lastrico solare non sarà consentita alcuna costruzione o impianto che non sia chiaramente indicata in progetto

Le eventuali botole di accesso, i lucernai delle scale, i casotti per i serbatoi dell'acqua dovranno essere contenuti nell'altezza di m.1,20.

La superficie totale coperta dalle sovrastrutture non potrà essere superiore ad 1/10 della superficie di tutto il terrazzo.

Al fine di evitare ingombranti sovrastrutture tecniche gli ascensori dovranno esse re di tipo oleodinamico e per ragioni di sicurezza dovranno, inoltre essere dotati di apparecchiature per la discesa automatica della cabina ad un piano in caso di guasto o mancanza di corrente.

Quando la copertura a terrazzo sia visibile da strade o altri luoghi pubblici sovrastanti, da una distanza inferiore ai 60 metri, il lastrico solare e tutti gli elementi sovrastanti dovranno essere sistemati in modo decoroso e in armonia allo insieme architettonico.

Devono essere previsti giardini pensili, tratti a fioriere, pavimentazioni a mosaico o mattoni o altro di pari valore estetico; tale sistemazione dovrà essere già prevista e indicata in progetto poichè, in tali condizioni, la copertura sarà considerata alla stregua di un prospetto principale o parte integrante del panorama.

#### ART.53 — CANNE FUMARIE

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, eventualmente con l'ausilio di aspiratore meccanico.

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

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

I contatori del gas e le bombole di gas liquido dovranno essere collocate in appositi vani ubicati all'esterno dei fabbricati.

I fumaioli di caldaie saranno muniti degli apparecchi depuratori previsti dalla legge n.615 del 13.7.1966.

#### ART. 54 MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI

Oltre alla ordinata esecuzione delle opere da parte dei privati, degli Enti, delle Aziende e del Comune stesso, il Sindaco può obbligare alla manutenzione ordinaria e straordinaria ed alla riparazione degli edifici a salvaguardia del decoro urbano ed edilizia.

A tal fine qualora vengano ravvisati abusi o trascuratezza, il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può richiedere rimozioni, ripristini o modifiche a salvaguardia del decoro e del buon ordine.

In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco provvede di autorità a spese del medesimo.

#### ART. 55 — TABELLE INDICATORI E NUMERI CIVICI

Il Comune per ragioni di pubblico interesse, ha il diritto di collocare, previo avviso agli interessati, sui muri esterni dei fabbricati e delle costruzioni di qualsiasi natura, le indicazioni e gli apparecchi relativi ai servizi pubblici, oltre che le tabelle, stradali ed i numeri civici. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli e di sostenere le spese per il loro ripristino nel caso venissero distrutti, danneggiati o rimossi per cause loro imputabili.

#### ART.56 — PUBBLICITA'

Nell'antico nucleo urbano e nelle strade o piazze di particolare interesse storico/ambientale sono vietati i cartelli e gli affissi pubblicitari di qualsiasi tipo e natura.

L'affissione di avvisi e manifesti deve essere limitata agli spazi appositamente riservati.

#### ART. 57 — INSEGNE, TARGHE E BACHECHE

Nelle adiacenze dell'accesso ai locali pubblici ed ai negozi potranno essere installate insegne, in armonia con la costruzione e con l'ambiente; esse non debbono occultare mostre, archi ed altri elementi architettonici.

Nelle strade o piazze antiche del vecchio centro urbano sono vietate di norma insegne ed illuminazioni elettro-luminescenti.

L'installazione di bacheche, come di insegne e targhe, potrà avvenire soltanto previa specifica autorizzazione del Sindaco, sentita la Sottocommissione di cui all'art. 22 bis del presente regolamento.

#### ART. 58 — ZOCCOLATUBE

Le parti basse degli edifici debbono presentare caratteristiche di resistenza all'usura ed all'umidità.

Particolari ragioni possono consigliare in proposito richieste da parte della Commissione Edilizia.

#### ART. 59 — INTERCAPEDINI SU SPAZI PUBBLICI

Il Comune può dare in concessione strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini purchè si riservi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi o altro, e purchè dette intercapedini siano lasciate completamente libere e siano di dimensioni tali da essere ispezionabili.

Le griglie di aerazione eventualmente aperte sul marciapiede devono presentare resistenza alle ruote di automezzi e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

#### ART.60 — MARCIAPIEDI E PORTICATI

I marciapiedi, gli spazi di passaggio pubblico ed i portici devono essere lastricati con materiali scelti in accordo con l'Ufficio Comunale.

E' prescritta l'adozione di parapetti o di opere di riparo per i lati delle aree di cortile,altane,ballatoi, terrazze etc., comunque accessibili che prospettino su par ti di terrazzo,rampe,parti di edificio posti ad una quota inferiore,con un dislivello maggiore di cm.35.

#### ART.61 — ELEMENTI AGGETTANTI

Nessun oggetto superiore a cm.10 può essere ammesso sotto la quota di metri 3,50, in qualsiasi prospetto sul pubblico passaggio,anche per parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con apertura verso l'esterno a confine con lotti aperti al pubblico transito,detti infissi devono essere opportunamente arretrati.

Pensiline sono consentite al di sopra di una altezza di m.4,00 dal marciapiede, purchè tali parti aggettanti non sporgano sul suolo pubblico per più di m.1,20 e purchè non superino la larghezza del marciapiede.

#### ART.62 — POGGIOLI

Salvo diverse disposizioni contenute negli S.U.A. la sporgenza di poggiori su suolo pubblico non potrà eccedere i m.1,50 con altezza minima non inferiore a m.4,00 se aggettanti su strade provviste di marciapiede, e non inferiore a metri 4,50 se aggettanti sulla carreggiata stradale.

49

Nel caso di strade con larghezza inferiore a ml.8,00, ivi compresa la larghezza dei marciapiedi, l'oggetto non potrà superare 1/8 della larghezza stessa, ferme restando le condizioni relative all'altezza.

#### ART.63 — TENDE

E' vietato collocare tende davanti a botteghe o ad altre aperture a piano terreno prospicienti spazi pubblici in assenza di marciapiede o di area riservata ai pedoni, e qualora creino incomodo o deturpino la facciata delle costruzioni.

Le tende e i relativi sostegni, nel punto più basso, non potranno essere poste ad un'altezza minore di m.2,50 dal piano di calpestio.

La sporgenza deve essere limitata al filo esterno del marciapiede.

#### ART.64 — SPAZI LIBERI

Gli spazi liberi attorno alle costruzioni per le parti non destinate a transito o parcheggio, dovranno essere sistemati a verde attrezzato o a giardino.

In tali spazi sono vietate, oltre alle costruzioni di qualsiasi tipo sporgenti dal suolo, anche le costruzioni nel sottosuolo, ad eccezione delle centrali termiche, autorimesse private, cisterne,fosse settiche e serbatoi.

E' fatto obbligo di porre a dimora, ogni 50 mq di spazi liberi, una pianta ad alto fusto ( h. m.3,50 ), di essenza indicata dal Sindaco.

#### ART.65 — PARCHEGGI PRIVATI E STRADE

Ogni nuova costruzione dovrà essere dotata di uno spazio adibito a parcheggio privato ai sensi dell'art.41 sexies della L.U. 1150/1942.

Nel rispetto della previsione dello Strumento Urbanistico Generale o degli Strumenti Urbanistici Attuativi le strade private devono avere una larghezza non inferiore a m.4,00, una pendenza non superiore al 14%, un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche ed il loro innesto su strade pubbliche o aperte al pubblico transito deve avvenire in piano per una lunghezza non inferiore a m.4,00 e con una sufficiente visibilità.

E' fatto divieto di manomettere in qualsiasi modo la pavimentazione di vie pubbliche o aperte al pubblico transito, senza speciale autorizzazione del Sindaco, il quale indicherà le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori.

L'autorizzazione degli stessi è subordinata al versamento di una cauzione da effettuarsi nella Tesoreria Comunale e sulla quale il Comune potrà rivelarsi a cor rispettivo dei ripristini non eseguiti o da rieseguire.

#### ART.66 — RECINZIONI

Le aree fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni devono avere aspetto decoroso e intonato all'ambiente.

L'altezza delle recinzioni non potrà superare m.2,40, ad eccezione delle recinzioni murarie che non potranno superare, in nessun punto l'altezza massima di m.1,40.

Ove sia conveniente possono essere adottate recinzioni a siepe.

Le recinzioni non devono impedire o comunque disturbare la visibilità per la circolazione veicolare.

Lungo i tratti di strada di particolare interesse panoramico potranno essere vietate dal Comune le recinzioni aventi altezze superiori a cm.50.

#### ART.67 —TERRENI SOGGETTI A PERICOLO DI SCOSCENDIMENTO

Fermo restando quanto prescritto dall'art.7 del presente Regolamento, è facoltà del Sindaco richiedere che il progetto allegato all'istanza di concessione edilizia sia integrato da perizia geologica e geotecnica, qualora si intenda costruire, ricostruire o ampliare fabbricati insistenti sopra o al piede di terreni di qualsiasi natura atti a scoscendere.

#### ART.68 —TERRAPIENI

I muri di sostegno devono rispondere alle esigenze della sicurezza e dell'estetica del luogo, ed essere muniti di canali per la raccolta e il convogliamento delle acque piovane nelle pubbliche condotte o nei corsi d'acqua.

I muri di sostegno devono essere costruiti con paramento esterno in pietra locale, oppure in cemento a vista, oppure altri materiali richiesti da particolari esigenze architettoniche e riconosciuti idonei dalla Commissione Edilizia.

#### ART.69 — PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Il proprietario o gli aventi titolo che intendano lottizzare aree a scopo edilizio devono presentare apposita richiesta in bollo ai Sindaco corredata dal Piano di Lottizzazione.

#### ART.70 — DOCUMENTI DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE

I documenti del piano di lottizzazione, redatti da un ingegnere o da un architetto iscritti ai rispettivi ordini professionali, dovranno essere costituiti da:  
stralcio delle tavole di progetto del P.R.G. relativo alla zona interessata, con indicazione dell'area di intervento;  
stralcio della normativa del P.R.G. concernente i tipi di intervento consentiti nella zona in questione;  
accordo preliminare tra Enel, o altra Società, Ente o Impresa fornitori di energia elettrica, e il lottizzante;  
rilievo planimetrico e altimetrico del terreno in scala non inferiore a 1/200, con indicazione dei capisaldi di riferimento;  
planimetria quotata in scala non inferiore a 1/200 con indicazione di tutti gli edifici privati e pubblici previsti;  
sezioni in scala non inferiore a 1/200 in numero sufficiente ad assicurare la piena comprensione del progetto;  
schemi planimetrici in scala non inferiore a 1/200 delle opere di urbanizzazione primaria ( strade, spazi di sosta, fognatura, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, reti di distribuzione di energia elettrica e gas, per uso domestico, spazi di verde attrezzato ), con indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;  
schemi planimetrici in scala 1/200 dei tipi edilizi previsti in progetto;  
tabelle dei dati di progetto con indicazione di:  
a) superficie totale della lottizzazione;  
b) superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e percentuali relative sul totale;  
c) volume edificabile suddiviso per lotti e totale;  
d) rapporto di copertura di ogni singolo lotto;  
e) indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria.  
relazione illustrativa del progetto contenente l'ordine di gradualità della realizzazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, e prescrizioni sulle esecuzioni, sui materiali etc.;  
estratto di mappa e certificato catastale degli immobili;  
proposta di convenzione.

E' facoltà del Sindaco, nel corso dell'esame del piano di lottizzazione, richiedere qualsiasi altra documentazione ritenuta necessaria a meglio chiarire le caratteristiche del piano.

#### ART. 71 — PROPOSTA DI CONVENZIONE

La proposta di convenzione deve essere redatta in conformità del P.R.G., dell'articolo 28, 5° comma, L.U. 1150/1942 e del presente Regolamento.

#### ART.72 — OPERE DI URBANIZZAZIONE

I progetti esecutivi di opere di urbanizzazione primaria, quelli delle opere di urbanizzazione secondaria e quelli per l'allacciamento della zona interessata ai pubblici servizi, devono essere assentiti secondo la vigente disciplina di legge come previsto dal presente Regolamento.

Gli Uffici e Servizi Comunali dovranno, in ogni fase di esecuzione dei lavori, effettuare ispezioni di controllo per verificare la conformità al progetto e la buona esecuzione delle opere.

A tal fine il titolare della concessione di edificare dovrà dare comunicazione dell'inizio dei lavori e della ultimazione dei medesimi con la massima sollecitudine.

Qualora, scaduto il termine di validità della autorizzazione a lottizzare, le opere di urbanizzazione eseguite risultino inferiori al 50% di quelle complessivamente previste, valutato in termini di costo presunto, il proprietario perde il diritto alla restituzione della cauzione.

Lo svincolo della cauzione potrà avvenire su apposita autorizzazione del Sindaco e nella misura del 50% solo dopo il collaudo positivo di almeno l'80% del totale delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il rimanente 50% della cauzione sarà svincolato, sempre su autorizzazione del Sindaco, a totale ultimazione e collaudo positivo di tutte le opere previste.

#### ART.73 — ENTRATA IN VIGORE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Sono abrogate le disposizioni precedentemente emanate contrastanti o incompatibili con le prescrizioni



contenute nel presente Regolamento, che entra in vigore dopo l'approvazione della Regione e successivamente alla pubblicazione prescritta in quindici giorni consecutivi dell'approvazione stessa all'albo pretorio comunale.

#### ART.74 — APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'applicazione del presente Regolamento Edilizio è competenza del Sindaco.

Adozione           D.C.C.       n° 241 del 22. 7.1982  
Approvazione     D.P.G.R.    n°1331 del 23.11.1984

#### REGOLAMENTO COMUNALE DI EDILIZIA

Il presente Regolamento, redatto dalla Ripartizione Urbanistica Comunale, è stato adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale N° 241 del 22.07.1982.

Con Deliberazione N° 336 del 17.02.1982 il Consiglio Comunale si è pronunciato sulle osservazioni presentate avverso la Deliberazione N° 241/1982, apportando modificazioni al testo adottato.

Con Decreto N° 1331 in data 23.11.1984 il Presidente della Giunta Regionale ha approvato il Regolamento, con modificazioni proposte dal Settore Servizi Urbanistici con relazione tecnica N° 218 del 23.11.1983.

La Giunta Comunale ha deliberato, con i poteri del Consiglio, l'accettazione integrale delle modificazioni indicate nel decreto N° 1331/1984, ed il relativo provvedimento N° 416 del 6.03.1987 è divenuto esecutivo in data 2.05.1987 corrispondente all'entrata in vigore del presente Regolamento, ai sensi dello Art. 5 della Legge Regionale 17.01.1980 N° 9.

Con Decreto Presidente Giunta Regionale N° 273 del 18.03.1994 sono state apportate alcune modifiche accettate con Delibera Consiglio Comunale N° 45 del 6 giugno 1994 esecutivo il 19.07.1994.