

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPITOLO 1

Principi generali in tema di applicazione del Regolamento Edilizio, della Commissione Edilizia e della autorizzazione.

Art. 1

APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

Le prescrizioni del presente Regolamento sono estese a tutto il territorio del Comune di Ventimiglia e presuppongono l'osservanza delle norme e delle disposizioni di legge vigenti in materia edilizia, sanitaria e urbanistica, nonché degli altri regolamenti del Comune per le disposizioni che non siano in contrasto con il presente Regolamento.

Art. 2

Stralcio

Art. 3

VIGILIANZA DELLE COSTRUZIONI

Fermo restando quanto previsto dalle leggi in materia, agli effetti di quanto prescritto negli articoli del presente Regolamento, il Sindaco, mediante il personale degli uffici comunali dovrà sempre far vigilare i lavori e a tal fine potrà visitare gli edifici durante il periodo della costruzione, ricostruzione, riattamento o riparazione per assicurarsi che le opere siano conformi ai progetti approvati, alla prescrizione della concessione o autorizzazione del presente Regolamento.

Il Sindaco potrà inoltre, in ogni caso, ordinare ai propri Uffici visite sopralluogo per controlli preventivi.

Il costruttore deve sempre lasciare libero accesso al cantiere e nei locali di lavoro al personale incaricato dal Sindaco per accertamenti e quanto sopra.

Art. 3 bis

DIRETTORE DEI LAVORI E COSTRUTTORE

Il titolare della concessione di edificare prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore.

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

Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco con le modalità di cui sopra.

Il committente titolare della concessione di edificare, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare.

Art. 3 ter
CARTELLO INDICATORE

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

1. generalità e domicilio del titolare della concessione o dell'autorizzazione;
2. generalità e domicilio del progettista, del direttore e dell'esecutore dei lavori;
3. estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire.

All'interno del cantiere deve essere conservata una copia completa degli atti di progetto relativi ai lavori in corso di esecuzione.

Tale copia deve comunque essere messa in sito a disposizione dell'Autorità competente in materia di controllo sulla attività edilizia.

Art. 3 quater
INIZIO LAVORI

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 raccomandata.

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

Le operazioni di cui al primo comma vengono effettuate a spese del richiedente che è tenuto, altresì a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

Art. 4
CONTROLLO DA PARTE DEI TERZI

Chiunque può prendere visione presso gli Uffici E.P. della concessione edilizia o autorizzazione e dei relativi allegati e ricorrere contro il rilascio di tali documenti se ritenuti in contrasto con le disposizioni di legge, di regolamenti o degli strumenti urbanistici vigenti.

CAPITOLO II
Domanda della concessione edilizia o autorizzazione

Art. 5
DOCUMENTAZIONE

La richiesta di concessione edilizia o di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori contemplati nel presente Regolamento, e delle varianti a progetti già approvati, deve comprendere:

- 5.1 Domanda al Sindaco o stampato predisposto, sottoscritto dal proprietario o da chi abbia titolo per richiederlo che dovrà contenere le seguenti indicazioni:
cognome, nome, luogo, data di nascita, residenza o domicilio, codice fiscale del proprietario o avente titolo, genere del lavoro oggetto dell'istanza e località in cui dovrà essere eseguita con precisi riferimenti catastali.
Nella domanda dovrà essere inoltre indicato:
nome, cognome, domicilio del progettista e tutti i dati necessari agli uffici per la riduzione delle statistiche.
Allegata alla domanda dovrà essere presentata relazione sufficientemente dettagliata illustrante il progetto, il sistema di costruzione, materiali impiegati ed in particolare, quando trattasi di varianti, dovranno essere resi evidenti i motivi e facile il raffronto col progetto originale, a mezzo di elaborati grafici opportunamente colorati.
Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere comunicati al Comune le generalità e il domicilio del Direttore dei lavori e dell'Impresa costruttrice nonché nome e cognome del responsabile del cantiere.
Di ogni variazione o quanto sopra dovrà essere data tempestiva comunicazione al Sindaco.
- 5.2 Stralcio della cartografia di PRG contenente l'indicazione in rosso del loro interessato.
- 5.3 Indicazione inequivocabile della proprietà interessata dal progetto mediante estratto della mappa catastale aggiornata, certificato catastale o fotocopia di essi. Il certificato catastale può essere integrato da copia di atto notarile qualora lo stesso non indichi il proprietario richiedente la concessione.
- 5.4 Planimetria della località nella scala catastale estesa fino alla più vicina via pubblica, indicante in tinta rossa, la precisa ubicazione del perimetro del fabbricato in progetto e la delimitazione del nuovo lotto edificabile, nonché i terreni eventualmente asserviti di proprietà di terzi risultanti da atto notarile. *Tale planimetria dovrà essere vistata dall'Ufficio Tecnico Comunale che dichiarerà l'area libera e non asservita da precedenti progetti*, e indicherà altresì le destinazioni d'uso di PRG o di eventuali strumenti attuativi.
- 5.5 Planimetria quotata del lotto ampliata a un raggio di circa ml. 50,00 intorno in scala 1:200 recante le quote e linee di livello esistente e quelle di progetto con riferimento a caposalda certi, dalla quale dovranno risultare altresì tutte le opere accessorie (aree destinate a giardino, a parcheggio, a orto, muri di cinta, cancellate, pavimentazioni, alberature, raccolta e smaltimento acque piovane, acquedotto, fognature, accessi, muri di sostegno, distanze dai confini, dai caseggiati e dalle strade e quanto altro sia previsto nel progetto).
- 5.6 Sezioni (almeno due) schematiche in scala minima 1:200 prolungate fino al più vicino edificio o strada pubblica con relative quote altimetriche e in mancanza, non meno di ml. 15,00 sui quattro lati.
- 5.7 Una tavola concernente dettagli e schemi grafici del calcolo delle superfici e dei volumi relativi all'intera progettazione (lotto, fabbricato, distintamente: per superfici e volumi destinati ad attrezzature ancorché non compresi nell'indice di fabbricabilità, terreni liberi, terreni asserviti, aree da cedere al Comune, ecc.) con disegni in scala minima 1:200. Dovranno essere indicati inoltre tutti i vincoli di legge o di asservimento gravanti sul lotto.
- 5.8 Una tavola concernente in dettaglio con schemi grafici le altezze delle fronti, il computo delle nuove superfici, lo sviluppo e le aree delle pareti delimitanti cortili o chiostrine, il tutto secondo le prescrizioni di regolamento ai fini della determinazione dei volumi, delle superfici, delle altezze, del dimensionamento dei cortili, delle chiostrine, dei parcheggi, delle aree verdi.
- 5.9 Pianta in scala 1:100 di tutti i piani, compresi gli scantinati, i sottotetti, le coperture del fabbricato, dettagliatamente quotate e nomenclate, destinazione d'uso, nonché riportanti le indicazioni delle superfici dei vani abitabili e delle unità immobiliari. Dovranno essere forniti inoltre tutti gli elementi per il calcolo delle superfici e del costo di costruzione previsto dall'art. 6 della Legge n. 10/1997 e successive varianti e modificazioni.

- 5.10 Schema di impianto per lo smaltimento delle acque meteoriche e di quelle nere o grigie e relativi allacciamenti ai condotti comunali; schemi degli allacciamenti ai condotti comunali; schema degli allacciamenti all'acquedotto comunale, eventuale schema di depurazione o dispersione delle acque meteoriche. Se la proprietà interessata si trova in prossimità ad un corso d'acqua naturale o demaniale, o comunque di terreno di proprietà di altro ente pubblico, dovranno essere rispettate le norme previste specificatamente in materia.
- 5.11 Per i progetti di manutenzione straordinaria, risanamento o miglioramento delle attuali destinazioni d'uso, trasformazioni di fabbricati esistenti, ecc, dovrà essere presentata un'ampia documentazione fotografica e grafica dell'"esistente" riguardante sia gli interni che gli esterni con disegni nella scala non minore a 1:100 ed eventuali particolari in scala maggiore, comunque indicanti le nuove opere in rosso, le demolizioni in giallo ed in nero le preesistenze che si intendono salvaguardare. Infine sarà predisposto un atto di consistenza da sottoporre al controllo preventivo dell'Ufficio Comunale sulla base del prezzario aggiornato della Camera di Commercio, agli effetti dell'art. 6, ultimo comma della Legge 10/77. La documentazione fotografica potrà essere sempre richiesta a insindacabile parere del Sindaco anche per ogni altra pratica prevista nel presente Regolamento edilizio.
- 5.12 I progetti di strade private, di lottizzazione, di sistemazione di complessi edilizi ovvero anche di edifici singoli di particolare importanza, dovranno essere presentati, con carattere di massima, nelle scale 1:200 – 1:500 – 1:1000, senza pregiudizio della successiva presentazione nella scala dovuta per ottenere successivamente la concessione per le singole opere, fatto, salvo quanto previsto dalle N.A. del PRG.
- 5.13 Il Sindaco e la Commissione Edilizia potranno in ogni caso richiedere ogni maggiore particolare che sia ritenuto necessario a meglio illustrare il progetto ed anche le erezioni di modifiche indicanti la sagoma della costruzione progettata sul terreno. Potranno essere richieste altresì perizie geologiche o modellini ove ritenuto necessario.
- 5.14 Stralcio.
- 5.15 Tutti i progetti dovranno essere presentati in triplice copia debitamente piegati nel formato di cm. 30X21, rilegati in unico contesto, copia per copia. Potranno essere richieste più copie del progetto stesso nel caso questi debba ottenere nullaosta da parte di altri enti pubblici.
- 5.16 Ai sensi della Legge n. 373 del 30/04/1976 dovranno essere presentate documentazioni inerenti il contenimento energetico.
- 5.17 Ogni altra documentazione richiesta da Leggi, regolamenti, vigenti o futuri.
I progetti che non siano presentati conforme a quanto sopra saranno dichiarati inammissibili.

Art. 6

CONTROLLO DEI PROGETTI PRESENTATI

I progetti presentati e dichiarati ammissibili dal competente ufficio comunale dovranno essere controllati dallo stesso il quale compilerà una relazione contenente i dati e le osservazioni fatte in base al presente Regolamento, agli strumenti urbanistici vigenti ed alle altre norme vigenti in materia.

La detta relazione, che sarà presentata alla C.E. unitamente al progetto, saranno messi in particolare evidenza le eventuali irregolarità e i suggerimenti ritenuti opportuni.

I progetti saranno inoltre sottoposti al parere dell'Autorità Sanitaria competente per quanto di competenza, prima del rilascio della concessione.

Art. 7

SOTTOSCRIZIONE ELABORATI DIO PROGETTO

Tutti gli elaborati di progetto dovranno portare la firma del richiedente o del suo legale rappresentante o aventi causa e del progettista.

La prima copia degli elaborati di progetto dovrà essere in regola con la legge sul bollo e le relative norme delle Casse di Previdenza professionali.

Art. 8

LIMITE PER L'ESAME DEI PROGETTI

L'A.C. prenderà in esame le domande regolarmente presentate, a norma dei precedenti articoli, e comunicherà le proprie determinazioni entro 60 gg. dal ricevimento dell'istanza, fermo restando quanto previsto dagli artt. 7 e 8 della L. 94/1982.

Art. 9

NORME ANTINCENDIO ED ALTRE NORME DA OSSEERVARE

Ai sensi della Legge n. 469 del 15 maggio 1961 – art. 12 comma *a)* e *g)*, nonché degli artt. 36 – 37 del DPR 27/04/1935, n. 547, sono soggette all'esame ed al parere del Comando Vigili del Fuoco tutte le istanze di nuove costruzioni o di modifiche di quelle esistenti con particolari caratteristiche risultanti appunto da dette norme e relative modificazioni ed integrazioni successive.

Il richiedente è tenuto all'obbligo di allegare alle domande di concessione e autorizzazione tutti i titoli abilitativi della vigente legislazione.

CAPITOLO III

Commissione edilizia e sue attribuzioni

Art. 10

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è costituita con provvedimento della Giunta Comunale, salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari, ed è composta da Comandante Provinciale dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato, dal Rappresentante della locale ASL. Inoltre fanno parte della Commissione Edilizia n. 5 componenti di cui n. 4 espressione della maggioranza e n. 1 della minoranza e più precisamente:

- a) un rappresentante dell'Ordine degli Architetti
- b) un rappresentante dell'Ordine degli Ingegneri
- c) un rappresentante del Collegio dei Geometri
- d) un geologo iscritto all'Ordine professionale
- e) un avvocato esperto nelle discipline giuridico-amministrative
- f) dal Dirigente Settore Urbanistica o suo delegato.

2. I componenti di cui alla lettera a), b), c), e) sono scelti dal Consiglio fra i cittadini di maggiore età, ammessi all'esercizio dei diritti politici, che abbiano competenza provata dal possesso di adeguato titolo di studio e dimostrabile esperienza nelle materie attinenti l'architettura,

l'urbanistica, l'attività edilizia, lo studio e la gestione dei suoli; i membri elettivi dovranno essere in possesso del titolo di studio corrispondente al ruolo che andranno a ricoprire.

3. Il Presidente ed il Vice Presidente sono nominati dai membri della Commissione prescegliendoli tra i 5 componenti elettivi di cui al primo comma nel corso della prima seduta, con separate votazioni e possono essere sostituiti in caso di assenza da altri membri eletti con medesima modalità. Il Segretario verbalizzante sarà indicato dal Dirigente il Settore Urbanistica tra il personale del Settore Urbanistico e potrà coincidere con la figura del delegato di cui al comma precedente. Il Responsabile del Procedimento può partecipare ai lavori della Commissione Edilizia in qualità di relatore, senza diritto di voto. Non possono far parte della Commissione contemporaneamente i fratelli, gli ascendenti, i discendenti, gli affini di primo grado, l'adottante e l'adottato; parimenti non possono far parte della Commissione i soggetti che per legge, in rappresentanza di altre Amministrazioni, Organi, o Istituti, devono esprimere pareri obbligatori sulle stesse pratiche sottoposte alla Commissione, i componenti del Consiglio Comunale e della Giunta della Città di Ventimiglia. La Commissione resta in carico fino al rinnovo del Consiglio Comunale. Pertanto al momento dell'insediamento del nuovo Consiglio Comunale, la Commissione conserva le sue competenze e le sue facoltà per non più di quarantacinque giorni ed entro tale periodo deve essere ricostituita (L. n. 444 del 15/07/1994). I componenti elettivi possono essere rieletti per una sola volta consecutiva.

4. Ai membri della Commissione Edilizia non spetta alcun gettone di presenza.

Art. 10 bis

COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA INTEGRATA

1. La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali scelti nell'ambito dell'Albo regionale costituito a norma dell'articolo 3 della legge regionale 21/08/1991 n. 20 quando ricorrano le fattispecie previste dalla sub-delega regionale.

2. Tali esperti sono nominati con provvedimento **della Giunta Comunale, salvo diverse disposizioni statutarie o regolamentari**; essi durano in carica come gli altri membri e possono essere rinominati una sola volta consecutiva.

3. I lavori della Commissione Edilizia Integrata si svolgono in autonoma seduta rispetto a quelli della Commissione Edilizia nella sua composizione non integrata con la presenza con la presenza di almeno un membro esperto.

4. Il funzionamento della Commissione Edilizia Integrata è disciplinato dall'art. 4 della legge regionale 21/08/1991 n. 20 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 10 ter

RINNOVO

1. La Commissione Edilizia decade nel termine di novanta giorni dall'entrata in vigore del Regolamento Edilizio o di specifica variante ove la stessa risulti diversamente strutturata con conseguente obbligo del Comune di procedere al suo rinnovo nei modi e nei termini previsti dal Decreto Legge n. 193/1994 come convertito in legge del 15 luglio 1994 n. 444.

Art 11
FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno due volte al mese da parte del Dirigente responsabile del Settore Edilizia e Urbanistica o suo delegato e, comunque, quando lo stesso lo ritenga necessario.
2. L'avviso di convocazione della Commissione deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione, salvo casi di comprovata urgenza.
3. Le riunioni della Commissione Edilizia sono valide con la presenza di almeno quattro componenti, **dei quali almeno uno ingegnere o architetto o geometra; è comunque necessaria la presenza del Presidente o del Vice Presidente.**
4. Le deliberazioni della Commissione Edilizia sono prese a maggioranza assoluta dei presenti; in caso di parità prevale il voto del Presidente.
5. I pareri della Commissione Edilizia debbono essere congruamente motivati, anche se favorevoli in riferimento alla compatibilità del progetto con la vigente disciplina, con particolare riguardo a quella paesistica e dalla coerenza architettonica dello stesso rispetto al contesto cui si inserisce.
6. La Commissione Edilizia ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti per aver chiarimenti sui progetti sottoposti ad esame.
7. Il Presidente della Commissione Edilizia, in casi di particolare importanza, può chiamare a partecipare ai lavori, senza diritto di voto, funzionari dell'Amministrazione Statale, Regionale, Comunale o esperti di discipline specifiche.
8. I membri della Commissione Edilizia devono astenersi dal prendere parte alla seduta ed allontanarsi durante l'esame dei progetti che li riguardino direttamente in quanto progettisti o proprietari dell'area e/o di aree ad essa limitrofe, ovvero in quanto ad altro titolo interessati o quando si tratti di interesse a qualunque titolo di loro parenti od affini sino al quarto grado; il loro allontanamento dalla seduta deve risultare dal relativo verbale.
9. Nel caso in cui, provata la causa di allontanamento, i membri rifiutino di allontanarsi dalla seduta, la Commissione Edilizia deve pronunciare la ricusazione, previa contestazione dell'addebito, pronuncia la decadenza del membro ricusato e provvede alla nomina di altro componente.
10. Le deliberazioni assunte con la partecipazione dei membri per i quali ricorrano i presupposti per l'allontanamento debbono essere annullate dal Presidente; ove possano sussistere elementi di reato il Presidente deve darne comunicazione agli organi competenti per gli accertamenti del caso.
11. Il verbale dovrà riportare le motivazioni dell'eventuale allontanamento di un membro.
12. La mancata partecipazione senza preavviso da parte dei membri elettivi a tre sedute consecutive della Commissione Edilizia, ovvero la mancata partecipazione a più della metà delle sedute nell'arco di un anno, comporta la decadenza dei membri alla carica; in tali casi la Commissione assume i conseguenti provvedimenti contestuali di decadenza e di sostituzione.
13. I processi verbali delle adunanze della Commissione Edilizia sono raccolti in apposito repertorio e devono indicare, con le relative motivazioni, i voti favorevoli, contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto; detti processi verbali sono sottoscritti dal Presidente e da tutti i membri presenti.
14. Il Presidente della Commissione Edilizia Provvede altresì alla vidimazione degli atti e degli elaborati apponendovi la data della seduta.
15. Il Responsabile dell'istruttoria formula per iscritto il parere relativo alla pratica a lui affidata prima della riunione della Commissione Edilizia.

ART. 12
COMPETENZE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

1. La Commissione Edilizia è chiamata ad esprimere il proprio parere su:
 - a) tutte le opere sottoposte a permesso di costruire con esclusione delle varianti a permessi già rilasciati che siano assoggettate dalla vigente legislazione a denuncia di inizio attività;
 - b) provvedimenti di annullamento di permesso di costruire;
 - c) **dinioghi di sanatorie e di condoni.**
2. La Commissione Edilizia può essere, altresì sentita, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, ivi compresa l'interpretazione delle norme degli strumenti urbanistici e del Regolamento Edilizio o su semplice richiesta del Sindaco o dell'Assessore competente.
3. La Commissione Edilizia può essere sentita anche in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio o le pratiche di condono edilizio e può formulare proposte nell'ambito delle materie per le quali ha competenza consultiva.
4. Nel caso di palese contrasto del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie vigenti, il Settore competente, previa istruttoria, comunica all'interessato la reiezione di detto progetto senza sottoporlo alla Commissione Edilizia.
5. Il richiedente può chiedere di essere ascoltato dalla Commissione Edilizia dopo la reiezione di una proposta da lui presentata all'Amministrazione Comunale.

Art. 13
POTERI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La C.E. potrà richiedere modifiche o varianti ai progetti presentati; potrà altresì chiedere al Sindaco verifiche ed ispezioni alle opere in corso di esecuzione; può rifiutarsi di esprimersi quando le opere progettate e la relativa documentazione non siano conformi al presente R.E. e alle altre disposizioni vigenti in materia, nonché quando i progetti presentino caratteristiche urbanistiche, ambientali, architettoniche e costruttive giudicate inaccettabili.

CAPITOLO IV
Rilascio e validità della concessione edilizia ed autorizzazione

Art. 14
CONCESSIONE EDILIZIA ED AUTORIZZAZIONE

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco ai sensi della Legge 28/01/1977 n. 10 fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa sono soggetti a semplice autorizzazione.

In particolare sono soggetti a concessioni i seguenti interventi:

- le nuove costruzioni in genere, pubbliche o private
- le ristrutturazioni
- gli ampliamenti ed i sopralti di fabbricati esistenti
- le trasformazioni e i cambiamenti d'uso
- le costruzioni di strade pubbliche o private
- riporti che comportino modifiche al suolo, costruzioni rurali e serre in genere.

Sono invece soggette a semplici autorizzazioni:

- le demolizioni di edifici e ruderi
- le coloriture, le decorazioni esterne
- le opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo come definite dall'art. 31 della L. 457
- creazioni di accessi privati e recinzioni lungo le strade pubbliche
- rifacimento di muri di terrazzo
- posa di insegne, vetrine, mostre, tende solari.

Art. 15

RILASCIO DELLA CONCESSIONE EDILIZIA O AUTORIZZAZIONE

Il Sindaco, sentito il parere della C.E., sottoscrive e notifica la concessione o l'autorizzazione all'interessato, accompagnate da una copia del progetto firmato e bollato.

Anche nel caso di progetto respinto dalla C.E., il rifiuto deve essere notificato con motivazioni all'interessato.

Qualora il Sindaco emetta un provvedimento non conforme al parere della C.E. dovrà adeguatamente motivarlo.

Art. 16

DECADENZA DELLA CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE

La concessione o autorizzazione si intende in ogni caso concessa sotto riserva dei diritti dei terzi e della precisa osservanza di tutte le norme legislative regolamentari che disciplinano l'attività edilizia senza possibilità di deroga.

Esse si intendono decadute quando le opere non siano state iniziate e ultimate nei termini fissati da documento stesso, fermo restando quanto previsto dall'art. 4 della Legge n. 10/1977.

Art. 17

POTERI DISCREZIONALI DEL SINDACO

Al fine di evitare eventuali interventi sospensivi da parte della soprintendenza Beni Architettonici o della Regione Liguria, quando l'opera progettata a parere della C.E. e del Sindaco sia ritenuta pregiudizievole, dal punto di vista panoramico, paesaggistico, ambientale, storico, anche se il progetto risulta conforme al PRG ed alle altre norme vigenti e non rientra nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico, il Sindaco può richiedere il parere della Soprintendenza o della Regione.

In base a detto parere il Sindaco ha facoltà di prescrivere le modificazioni, riduzioni di altezze, ridistribuzione dei volumi e delle superfici che valgono ad ottenere che i movimenti ed i valori delle masse, gli effetti di chiaro-scuro, l'importanza e la distribuzione degli elementi decorativi, il rapporto di colore armonizzante le nuove o rinnovate costruzioni con l'ambiente in cui esse debbono sorgere.

Il Sindaco potrà sempre rilasciare autorizzazioni per insegne, bacheche, occupazioni temporanee di suolo pubblico, tende solari, targhe professionali anche senza sentire la C.E. e gli uffici competenti, potrà rilasciare autorizzazioni o concessioni a titolo precario purchè ai fini di pubblica utilità ed a tempo determinato, previa garanzie che riterrà opportuno richiedere agli interessati per la rimessa in pristino stato.

Art. 18
VARIANTI ALLE OPERE AUTORIZZATE

Qualora nel corso dell'esecuzione si ravvisasse la convenienza e la necessità di varianti, prima di iniziare l'esecuzione, il proprietario deve chiedere ed ottenere l'assenso del Sindaco che le approva in variante al titolo abilitativi e con le stesse modalità.

Art. 19

Stralcio

Art. 20
SOSPENSIONE DEI LAVORI

Il Sindaco, in caso di inosservanza delle norme di legge e delle modalità esecutive di cui alla concessione o all'autorizzazione di edificare, al presente Regolamento ed alle norme degli Strumenti Urbanistici vigenti, ordina la immediata sospensione dei lavori, ai sensi dell'art. 32 della Legge Urbanistica e successive modificazioni, con riserva di provvedimenti definitivi che risultino necessari per la modifica delle costruzioni o per la rimessa in ripristino, nonché delle sanzioni previste al riguardo delle leggi vigenti.

Art. 21
SANZIONI AMMINISTRATIVE E PENALI

L'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e della Legge 28/01/1977 n. 10, in quanto applicabile, nonché dal presente Regolamento, dagli strumenti urbanistici e dalla concessione o autorizzazione è soggetta alle sanzioni amministrative previste dall'art. 15 della citata Legge n. 10/1977 e successive modificazioni, fermo restando l'obbligo del Sindaco di procedere alla denuncia del fatto alla competente Autorità giudiziaria ai fini dell'applicazione delle sanzioni penali di cui al successivo art. 17.

Art. 22

Stralcio

Art.23
OPERE URGENTI – PERICOLO TEMUTO

In caso si prospettasse la necessità di eseguire lavori indilazionabili e di evidente urgenza, il proprietario o chi per esso può iniziarli dandone preavviso al Sindaco che provvederà a far controllare l'effettiva indilazionabilità; l'interessato è comunque tenuto a presentare regolare domanda corredata dai documenti dovuti entro dieci giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni o lesioni di diritti a terzi o per contraria decisione del Sindaco.

Qualora non si ottemperi a quanto disposto al precedente comma, le opere eseguite saranno considerate abusive a tutti gli effetti di legge.

Quando il Sindaco abbia notizia che un'opera minacci rovina, provvederà a far eseguire i necessari accertamenti dall'Ufficio Tecnico Comunale il quale dovrà presentare proposte sulle misure da prendere. Il proprietario o chi per esso dovrà uniformarsi all'ordinanza sindacale e, in caso di inerzia, il Comune interverrà direttamente a spese del proprietario stesso ai sensi e con gli effetti delle vigenti norme in materia.

Art. 24
RECINZIONE DEL CANTIERE

Prima dell'inizio dei lavori il cantiere dovrà essere opportunamente recintato sul confine del suolo pubblico con assito decoroso alto almeno ml.2,00, opportunamente zebraato negli spigoli e segnalato con fanali rossi durante la notte e comunque tutta la recinzione dovrà essere uniforme alle norme di viabilità e sicurezza vigenti in materia.

E' ammessa, senza autorizzazione preventiva, la messa in opera di baracche di cantiere per la sola durata dei lavori, fermi restando i permessi per occupazione del suolo pubblico.

Art 25
PONTEGGI DI SERVIZIO

I ponti, le scale, le rampe, le gru ed ogni altro macchinario di servizio dovrà essere eseguito e collocato in modo da garantire la sicurezza dei lavori, dei terzi e degli eventuali passanti.

Art. 26
CARTELLI INDICATORI

In ogni cantiere dovrà essere affissa al pubblico una tabella, decorosa e chiaramente leggibile, della quale risultino: nome e cognome del titolare della concessione, del progettista, del direttore dei lavori, dell'impresa costruttrice ed infine gli estremi della concessione edilizia o autorizzazione.

CAPITOLO V
Rilascio e condotta dei lavori

Art. 27
INIZIO DEI LAVORI

Il titolare della concessione edilizia è tenuto a dare avviso scritto preventivamente all'Ufficio Tecnico Comunale della data di inizio dei lavori, precisando in tale sede il nome del direttore dei lavori, del calcolatore del cemento armato, dell'impresa assuntrice dei lavori responsabile del cantiere.

Art. 28
OCCUPAZIONE DI SUOLO PUBBLICO

In caso di necessità, al fine della realizzazione delle opere, il Sindaco può autorizzare, su istanza scritta da parte degli interessati, l'occupazione temporanea e permanente di suolo pubblico.

Il rilascio di tale autorizzazione è subordinato all'adempimento delle formalità richieste dal regolamento (delibera Consiglio Comunale n. 532 del 22/11/1975) e successive varianti, nonché dalle leggi vigenti in materia.

CAPITOLO VI
Disposizioni generali sulla fabbricabilità

Si stralciano gli articoli nn. 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35.

Art. 36
STRADE PRIVATE

I progetti di strade private nel rispetto delle previsioni dello SUG e degli SUA dovranno prevedere una larghezza minima di ml. 3,00, curve con asse di raggio non inferiore a ml. 6,00 e pendenza non superiore al 20%. Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo atto a consentire la facile manovra di inversione di marcia dei veicoli. Dovranno essere altresì realizzate piazzole per l'incrocio dei veicoli a senso di marcia inverso.

La manutenzione delle strade, della loro illuminazione, della canalizzazione del deflusso delle acque piovane, è sempre a totale carico degli interessati richiedenti. Inoltre:

1. l'ultimo tratto dell'accesso, verso la strada comunale, dovrà essere in piano, lastronato ed asfaltato, munito di regolare griglia caditoia, onde evitare apporto di detriti e fango sulla pubblica via, con ampio svasso su ambi lati dell'accesso per la visibilità;
2. eventuale cancellata dovrà essere posta in arretrato rispetto al filo della strada pubblica di almeno ml. 5,00;
3. dovranno essere rispettate le norme e corrisposti i canoni previsti coi vigenti regolamenti in materia;
4. se il tratto di strada è buio, dovrà essere predisposto un punto luce su palo per l'illuminazione dell'accesso.

Si stralciano gli articoli nn. 37, 38, 39, 40.

Art. 41
SPAZI LIBERI – DISTACCHI TRA FABBRICATI

Gli spazi liberi attorno alle costruzioni, quando non siano destinati al transito, dovranno essere decorosamente sistemati a giardino, a prato verde e mantenuti tali.

Per il calcolo dell'altezza non saranno considerate le rampe di accesso ai sotterranei purchè la loro larghezza non superi i ml. 5,00.

Art. 42
RECINZIONE DEI LOTTI

La recinzione delle proprietà non dovranno superare mai ml. 2,00 e dovranno essere realizzate in modo di lasciare libera la visuale all'interno della proprietà privata soprattutto tra essa e gli spazi pubblici; a giudizio insindacabile della C.E. dovranno essere conformi al carattere ed al decoro del sito.

Il Sindaco può sempre prescrivere al proprietario di aree adibite a deposito o in stato di abbandono e disordine di recintarle con muri in modo da nascondere alla vista l'interno della proprietà.

Art. 43
VARIAZIONE

Gli ulivi, i pini, le palme ed in genere le alberature devono essere conservate anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

Nelle ville, nei parchi e nei giardini è fatto divieto di abbattere alberi di qualsiasi genere. Quando, per l'esecuzione di opere edilizie, sarà necessario l'abbattimento di alberi di alto e medio fusto, gli interessati dovranno provvedere nella restante area alla messa in dimora di altrettanti alberi della stessa essenza, per quanto possibile.

Art. 44
ARRETRAMENTI A FILO STRADA

Gli arretramenti previsti nelle singole norme dovranno sempre essere sistemati secondo le prescrizioni impartite dalla pubblica Amministrazione che, per interesse pubblico, dovrà anche prescrivere la pavimentazione per l'uso pubblico e vietarne la recinzione.

Art. 45
LOCALI ACCESSORI

Le cabine di derivazione o trasformazione, i servizi rete e gli impianti tecnologici costituiscono opere di urbanizzazione e come tali saranno sempre assentiti.

Art. 46
SISTEMAZIONE GIARDINI – SERRE

In tutte le zone, ove diversamente non previsto dalle NA del PRG, le aree private asservite a nuove costruzioni di civile abitazione dovranno essere sistemate a giardino e prato verde per una superficie pari almeno al doppio di quella coperta e piantumate con almeno una pianta sempreverde ogni mq. 20,00 di giardino di cui un albero di alto fusto ogni mq. 40,00.

In caso di impossibilità tecnica a mettere a dimora alberi di alto fusto, fermo restando quanto detto sopra, a cura e spese dell'interessato lo stesso numero di alberi di alto fusto sarà messo a dimora in luogo stabilito dal Sindaco sentiti gli uffici competenti.

CAPITOLO VII

Disposizioni di igiene e decoro edilizio

Art. 47

ESTETICA DEGLI EDIFICI

Tutte le parti esterne degli edifici, siano nuovi che esistenti, vetrine, bacheche, insegne, nonché le pareti comunque visibili dai luoghi pubblici o di uso pubblico, devono soddisfare alle esigenze dell'estetica e del decoro edilizio.

Tale esigenza si riferisce all'insieme architettonico della composizione, dell'ambientamento, dei materiali impiegati, delle tinte.

Art. 48

FACCIAE E MURI DI CINTA

Lungo le strade e le piazze, nelle pubbliche passeggiate o giardini, le fronti esterne delle case, dei muri, le pareti interne visibili nonché le pareti degli androni e delle scale, devono essere in tutta la loro superficie mantenute in buono e decoroso stato.

Potranno essere lasciate senza intonaco le fronti esterne delle costruzioni a paramento visto o rivestite di materiale speciale.

Art. 49

TERRAPIENI E MURI DI SOSTEGNO

I muri di sostegno devono rispondere alle esigenze ed alla sicurezza e dell'estetica del luogo, essere muniti di canali (cunette) per la raccolta ed il convogliamento delle acque piovane nelle pubbliche discariche o ritani naturali.

In genere saranno richiesti paramenti esterni in pietra del luogo, su parere della C.E..

Art. 50

TINTEGGIATURE

Tutti i muri dei caseggiati, gli infissi, le ringhiere, ecc., dovranno essere tinteggiati con colori uniformi e intonati tra loro e con gli edifici vicini. Sono vietati i colori che offendono il buon gusto per eccessiva vivacità o per violenti contrasti o che comunque risultino non intonati all'ambiente; sono ammesse pietre o mattoni a vista nonché calcestruzzo naturale o bocciardato.

Sono vietati in genere rivestimenti ceramici o vetrosi nell'aggregato edilizio esistente, nel centro storico e nelle frazioni tipiche.

I proprietari dovranno presentare campioni delle tinte e dei materiali che intendono utilizzare, ottenendone l'approvazione dei competenti Organi comunali.

Art. 51

POZZI LUCE, CHIOSTRINE E CORTILI

Sono vietati i pozzi luce e le chiostrine.

I cortili non dovranno avere superficie inferiore ad 1/5 della superficie delle pareti che li circondano con un minimo di mq. 100. Si intende per cortile uno spazio chiuso su quattro lati da edifici.

Art. 52 INTERCAPEDINI ED ISOLAMENTI

Qualora edifici destinati ad abitazione siano addossati al terreno, essi dovranno avere muri di perimetro muniti da una intercapedine ventilata ed ispezionabile larga sul fondo non meno di ml. 0,60 ed almeno cm. 30 sotto il pavimento dell'abitazione.

Nella costruzione di nuovi edifici e nelle ristrutturazioni, dovranno essere tenute presenti le norme circa l'isolamento termico, le impermeabilizzazioni e le coibentazioni in genere, stabilite dalla Legge n. 373/1976.

Nelle nuove costruzioni, inoltre, si dovranno tenere presenti anche le buone norme per l'isolamento acustico.

Sono da considerare locali di abitazione, ai fini dell'applicazione del presente regolamento, tutti i locali in cui la permanenza di una o più persone non abbia carattere di saltuarietà (abitazioni, uffici, negozi, convivenze, alberghi, ecc.).

I locali di abitazione devono avere le caratteristiche minime fissate dal DM 5/7/1975 che, per quanto compatibile, si applica anche agli altri locali ad essi equiparabili.

Art. 53 PORTICI

Per particolari esigenze architettoniche o urbanistiche potrà essere consentita o richiesta la costruzione di portici.

Le dimensioni di essi saranno stabilite di volta in volta dal Comune e l'onere della costruzione è a carico dei proprietari dei costruendi edifici anche per la parte che costituisce collegamento in corrispondenza dei distacchi lungo la strada.

Le colonne o i pilastri dei portici di nuova costruzione dovranno essere in pietra lavorata a faccia-vista o altro materiale ritenuto idoneo. Lo stesso dicasi per la pavimentazione dei portici.

Art. 54 TETTI ED ABBAINI (Pannelli Solari)

Nei fabbricati esistenti ed in quelli di nuovo insediamento è consentita la costruzione di mansarde o sottotetti aventi caratteristiche non abitabili, salvo che il volume della mansarda sia compreso nel computo volumetrico, come stabilito dall'art. 4, lett. b) della NA del PRG.

Le coperture degli edifici, di qualunque forma o natura, non potranno avere inclinazione maggiore di 35° sull'orizzonte, fatti salvi gli abbaini o costruzioni ornamentali o volumi tecnici da esaminarsi caso per caso a giudizio della CE.

In ogni caso, il totale delle coperture (abbaini alla genovese) non dovranno superare 1/40 della superficie della falda.

Nella copertura dei tetti e dei terrazzi potrà essere richiesto l'impiego di materiali particolari rispondenti alle caratteristiche edilizie del luogo.

Il cornicione del tetto non potrà mai superare la sporgenza dei terrazzi sottostanti e, in mancanza di questi, superare i ml. 1,00 dalle murature di perimetro dell'edificio.

Lo spessore del cornicione, nella parte vista, anche se comprendente la grondaia o il gocciolatoio, non potrà superare i cm. 70.

Al fine di incrementare l'uso di energie alternative, chiunque potrà richiedere l'autorizzazione per la messa in opera di pannelli solari o altre tecnologie similari, a condizione che non rompano l'estetica dell'edificio, a insindacabile giudizio del Sindaco sentita la CE.

Su ogni tetto o lastrico solare potrà essere visibile una sola antenna TV del tipo "centralizzata"

Antenne radio-amatori o comunque rice-trasmettitori o supplementari potranno essere autorizzate di volta in volta a insindacabile giudizio del Sindaco, sentiti i propri organi competenti.

Art. 55

LOCALI SOTTERRANEI

E' vietato adibire ad uso abitazione locali totalmente interrati.

L'uso dei sotterranei per soggiorno esclusivamente diurno (laboratori e simili che nel ciclo lavorativo non usino sostanze tossiche) sarà tollerato soltanto quando essi abbiano un'altezza netta di ml. 2,70 ed il locale si sufficientemente areato ed asciutto.

Il pavimento e le pareti dovranno essere in ogni caso sufficientemente impermeabilizzati e coibentati.

Potranno essere dichiarati abitabili i locali non totalmente interrati qualora possiedano i seguenti requisiti:

- a) altezza minima pavimento/soffitto ml. 2,70
- b) intercapedine ventilata
- c) vespaio sottopavimento di spessore non inferiore a ml. 0,40
- d) almeno una faccia aperta all'aria libera.

Art. 56

LOCALI A PIANO TERRA

Tutti i locali a piano terra destinati ad abitazione devono essere più elevati del suolo circostante di almeno cm. 15 e, se mancanti di sotterranei, dovranno avere un vespaio di altezza minima di cm. 40.

Al piano terra possono essere ricavati negozi o locali aperti al pubblico.

Qualora tali locali superino l'altezza di ml. 2,70, potranno essere ricavati soppalchi alle condizioni che appresso verranno indicate.

Art. 57

SOVRASTRUTTURE SU COPERTURE PIANE O INCLINATE

Fermo restando quanto stabilito dall'art. 4 della NA del PRG circa i volumi tecnici, sui terrazzi e sulle coperture piane in genere sono ammesse pompeiane in legno a condizione che la copertura sia sistemata mediante fioriere e pavimentazioni particolari a giardino.

Art. 58

LOGGE CHIUSE E APERTE – POGGIOLI

Le logge e poggioli sporgenti su suolo pubblico non dovranno sporgere oltre 1/10 della larghezza stradale e comunque per un massimo di ml. 1,60 e non oltre la larghezza del marciapiede sottostante diminuiti di cm. 30.

Le logge aperte, i poggioli, sporgenti verso terzi, non potranno superare 2/5 della distanza prevista dalle norme che riguardano le distanze tra fabbricati e confini. L'intradosso della sporgenza non dovrà essere inferiore a ml. 3,00 dal marciapiede e, in mancanza di questo, a ml. 6,00 dalla carreggiata.

Art. 59 CORPI SPORGENTI

Nelle nuove costruzioni sono vietate le latrine, casotti, condotte di scarico, canne fumarie e simili, sporgenti da muri di perimetro, salvo che siano previste con rivestimenti architettonicamente ed esteticamente validi.

Saranno tollerati nelle costruzioni esistenti, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale, qualora sia dimostrata l'impossibilità di operare diversamente.

I tubi di condotta dell'acqua, della elettricità e del gas e del telefono, saranno tollerati solo sulle facciate secondarie. Saranno tollerati altresì i pluviali purchè decorosamente inseriti nel prospetto di facciata.

Art. 60 SOPPALCHI

Tutti i locali di altezza superiore a quella prevista dalle norme potranno essere soppalcati alle seguenti condizioni:

- a) luce minima tra pavimento e intradosso del soppalco o pavimento soppalco/intradosso del locale: h = ml. 2,20
- b) il rapporto di superficie del soppalco, rispetto alla superficie del locale, sarà ricavato dalla seguente formula:

$$\frac{\text{Superficie locale} \times \text{Altezza Netta}}{2,70 + \text{Spess. Soppalco}} = S$$

S= superficie del locale più superficie del soppalco.

Il soppalco dovrà comunque essere aperto su un lato verso il locale stesso.

Art. 61 MANUTENZIONE E PULIZIA DEI LOCALI

I locali di abitazione, per essere abilitati, devono essere pavimentati con materiali ben connessi ed a superficie piana con materiali non polverosi, sempre conservati in buono stato di manutenzione e pulizia.

Art. 62

SCALE E ASCENSORI

Le scale, le ringhiere , gli ascensori, i montacarichi, dovranno rispondere ai requisiti richiesti dalle norme di igiene, di sicurezza ed antincendio, soprattutto per quanto concerne le altezze superiori a ml. 24,00.

Le scale devono essere arieggiate ed illuminate, secondo le norme previste dall'art. 27 del Regolamento d'igiene (DM 05/07/1975).

Art. 63

CUCINE, POSTI DI COTTURA, CAMINI E FUMAIOLI

Ogni appartamento ad uso abitazione deve comprendere almeno un locale adibito esclusivamente a cucina, areata direttamente dall'esterno; sono ammessi i piani di cottura comunicanti direttamente con i locali soggiorno, tinello, pranzo, purchè l'apertura tra il posto di cottura e detti locali non sia inferiore a mq. 4,00.

Gli apparecchi di riscaldamento, le stufe, i caminetti, le cucine economiche e simili, devono essere convenientemente distanziati ed isolati dalle strutture in materiale combustibile.

Ogni focolare di qualsiasi tipo deve avere una canna propria indipendente dalle altre, che si prolunghi oltre il tetto.

Sono ammesse anche le canne di tipo SHUNT.

Le canne dei camini dovranno comunque sempre essere costruite con tubazioni incombustibili, inalterabili, a perfetta tenuta, con pareti non trasudanti ed in modo che riesca facile provvedere alla loro pulizia con mezzi meccanici. Esse dovranno inoltre essere ben isolate qualora passino vicino a materiale combustibile.

Per gli impianti termici in genere valgono le apposite norme di sicurezza antincendio.

Art. 64

TENDE

E' vietato collocare, davanti alle botteghe o altre aperture a piano terra, tende che creino incomodo o deturpino la facciata della costruzione.

In ogni caso, l'autorizzazione potrà essere rilasciata dal Sindaco, previa presentazione di domando cui vanno allegate fotografie, grafici illustrativi e campioni.

Le tende ed i relativi sostegni, nel punto più basso, dovranno essere ad altezza non inferiore a ml. 2,00 dal piano di calpestio e la sporgenza deve essere limitata alla larghezza del marciapiede diminuita di cm. 50; quando trattasi di facciate omogenee appartenenti ad un unico cassegiato le tende dovranno essere tutte uguali.

Art. 65

Le parti inferiori degli edifici potranno essere munite di zoccolatura in materiali diversi, a giudizio della C.E..

Sono vietate le vetrine, mostre, cornici, comparti ribaltabili oltre i muri di facciata comunque sporgenti oltre i cm. 15 rispetto al muro principale di facciata.

Art. 66
PUBBLICITA', TARGHE, INSEGNE

Sono vietate in genere le tabelle e le insegne pubblicitarie.

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

Saranno tollerate, dietro presentazione di domanda con allegati bozzetti illustrativi, nelle adiacenze dell'accesso ai locali pubblici, ai negozi, agli studi professionali cui si riferiscono, le installazioni di insegne e targhe purché in armonia con la costruzione e con l'ambiente. Esse non devono in ogni caso contrastare con l'art. 11 del Codice della Strada e sue successive modificazioni; non debbono occultare mostre, arti ed altri elementi architettonici di pregio.

Art. 67
MARCIAPIEDE

L'arretramento obbligatorio delle strade o spazi pubblici dovrà essere destinato al pubblico uso ed opportunamente pavimentato con materiali idonei su tutto il fronte dell'edificio, eventualmente anche ad uso parcheggio.

Saranno ammesse aiuole o giardinetti purché decorosamente mantenuti a cure dei proprietari dell'edificio o dell'amministrazione del condominio.

Art. 68
TABELLE STRADALI E NUMERI CIVICI

Il Sindaco ha facoltà di far collocare tabelle indicanti la nomenclatura delle vie o piazze o altre indicazioni di carattere toponomastico e turistico, nonché i numeri civici, i fanali della pubblica illuminazione, nei punti che riterrà più adatti sui muri esterni dei fabbricati o dei muri di cinta senza che i proprietari possano fare opposizioni di sorta né richiedere danni.

Qualora per riparare, restaurare, modificare l'edificio, sia necessario rimuovere le tabelle o gli affissi suddetti, il proprietario è tenuto a rimmetterli in opera alla fine dei lavori. Il costruttore di nuovi edifici o di nuovi accessi o apertura di qualsiasi genere dovrà chiedere al Comune il numero civico in occasione della domanda di abitabilità o agibilità.

Tale numero sarà stabilito dall'Ufficio Tecnico Comunale secondo i dati anagrafici predisposti dagli appositi stradari.

CAPITOLO VIII
Disposizioni relative all'estetica cittadina

Art. 69
FRONTI CIECHE

Le fronti cieche dei fabbricati dovranno essere risolte architettonicamente anche per altezze limitate e per la parte eccedente le costruzioni contigue.

Art. 70
COSTRUZIONI IN ADERENZA

Là ove sono ammesse dalle N. A. del P.R.G. e sempre nel rispetto delle dette norme, sarà consentito elevare la parete a fronte cieca ad altezza superiore a quella dell'edificio aderente quando ciò sia necessario per completare un piano di costruzione comunque non oltre ml. 2,00 rispetto al fabbricato confinante (estradosso).

Art. 71
MONUMENTI E RINVENIMENTI ARCHEOLOGICI

Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui alla legge 01/06/39 n. 1089.

Qualora in corso d'opera siano rinvenuti elementi di presumibile interesse paleontologico, archeologico artistico o storico, il titolare della concessione o dell'autorizzazione, il direttore dei lavori sono tenuti a farne denuncia immediatamente al Sindaco, che provvederà a far sorvegliare il cantiere e a darne comunicazione agli organi competenti, a norma della legge sopraccitata sulla tutela del patrimonio storico ed artistico.

Art. 73

Stralciato

Art. 74
MIGLIORAMENTO DI PARTICOLARI SITUAZIONI

Il Sindaco, inoltre, potrà predisporre ai singoli privati il rifacimento di facciate e la sistemazione di edifici che, per incuria o per effetto di esecuzione di opere pubbliche, vengono ad essere esposti a pubblica vista, e rappresentino deturpamento dell'ambiente urbano.

Opere comunque di riattacco mediante consolidamento o demolizione potranno sempre essere ordinate da Sindaco per motivi di igiene o di pubblica incolumità.

Art. 75

Stralciato

CAPITOLO IX
Autorizzazioni per opere interessanti il suolo pubblico

Art. 76
DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE

Si rinvia a quanto disposto dai regolamenti vigenti in materia.

Art. 77
GRIGLIE E PRESE DI LUCE

Le griglie e prese di luce interessanti il suolo pubblico potranno essere concesse soltanto lungo i marciapiede o negli spazi sui quali non è ammesso il transito dei veicoli, purché siano a maglia fine, tipo antitacco, e fatte salve altre opere di pubblico interesse.

Art. 78
INTERCAPEDINI

Le intercapedini non potranno avere altra destinazione all'infuori che per la aerazione e risanamento dei muri perimetrali dell'edificio, esclusa qualunque comunicazione fra gli scantinati all'infuori di quella necessaria per l'ispezione, pulizia ed eventuali uscite di sicurezza.

In casi particolari saranno ammessi. A giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, locali o passaggi posti nel sottosuolo pubblico.

Art. 79

RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRAZIONE

L'Amministrazione Comunale non assume alcuna responsabilità per eventuali infiltrazioni di acqua o di altri liquami nelle intercapedini e si riserva, in ogni caso, di poter variare sia la livelletta che altre caratteristiche senza che il concessionario possa pretendere indennità di sorta; lo stesso, inoltre, sarà tenuto ad eseguire tutti i lavori necessari all'adeguamento dei muri di intercapedine, griglie ed altre opere, alla nuova sistemazione eseguita dal Comune.

Art. 80

FORMA DELLE CONCESSIONI

Tutte le concessioni inerenti il suolo pubblico o sottosuolo dello stesso, dovranno risultare da atto pubblico da stipularsi e trascriversi a spese del privato interessato, che fornirà copia autentica per il Comune, nei casi in cui ciò sia ritenuto necessario a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale.

Art. 81

ACCESSI CARRABILI – MINIME APERTURE

I nuovi accessi carrabili, in tutte le zone del territorio comunale, non potranno avere apertura inferiore, compreso lo svasamento per la visibilità, di ml. 8,00; eventuale cancello o altro tipo di chiusura dovrà essere posto a distanza, dal bordo della carreggiata pubblica, non inferiore a ml. 5,00.

I passi carrabili sui marciapiedi sono regolati dall'apposita legge, ma in ogni caso l'interessato dovrà provvedere a propria cura e spese alla modifica delle bordure secondo le prescrizioni che di volta in volta gli verranno impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

ACCESSI E PASSI CARRABILI – AREE A PARCHEGGIO

1. Le aree sistemate a parcheggi a raso devono, salvo casi particolari, essere poste almeno a 150 cm. Di distanza dalle finestre frontistanti ed essere schermate da diaframmi vegetali sempreverdi, per evitare l'inquinamento atmosferico e acustico, e devono essere regolarmente illuminate, senza creare squilibrio luminoso rispetto al contesto
2. L'accesso dei veicoli alle proprietà private da strade e spazi pubblici è consentito tramite passi carrabili a raso comportanti l'adattamento dei marciapiedi nel rispetto delle vigenti norme del Codice della Strada, previa autorizzazione del Corpo di Polizia Locale e qualora comporti modifiche o interferenze alle proprietà pubbliche l'assenso da parte dell'Ufficio Patrimonio/Strade che potrà imporre l'esecuzione di alcune opere per migliorare l'accessibilità allo stesso, a cura e spese del richiedente. L'eventuale cancello posto a delimitazione dell'accesso, dovrà avere larghezza minima di cm. 200 e potrà essere prescritto del tipo meccanizzato in base alla sua ubicazione.
3. La creazione di passi carrabili non dovrà in alcun modo rendere difficoltoso il transito pedonale o tortuoso dei marciapiedi; (*stralcitato*).
4. Nella progettazione e nella realizzazione dei parcheggi a raso dovrà essere privilegiato il mantenimento di condizioni di permeabilità del sottostante terreno con l'uso di pavimentazioni drenanti.

Art. 82
ACCESSI IN GENERE

La nuova apertura di porte o accessi in genere prospicienti la pubblica via sarà soggetta in ogni caso ai canoni previsti dal Regolamento di cui a delibera di C.C. n. 532/1975.

Art. 83
DEHORS, PERGOLE, POMPEIANE, TENDE ED ESPOSIZIONI DI MERCI IN GENERE

Lungo i passaggi pedonali, marciapiedi o altre aree di suolo pubblico non adibite al transito o sosta di autoveicoli, potranno essere ammessi, a giudizio insindacabile del Sindaco, la messa in opera di dehors, pergole, pompeiane, sia a carattere annuale che stagionale previo pagamento dei canoni previsti dalle vigenti norme ed a condizione che sia sempre lasciato un minimo passaggio pari ad 1/3 della larghezza della superficie utile e comunque non meno di ml. 1,70 opportunamente segnati sulla pavimentazione a cura e spese del concessionario.

L'esposizione di merci è vietata in qualsiasi area pubblica o di pubblico uso con eccezione per le bacheche e vetrine.

Le preesistenti concessioni contrastanti col presente articolo, devono essere revocate entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento.

CAPITOLO X
Norme per la buona costruzione

Art. 84
NORME TECNICHE PER LA STABILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. 21/01/81, in attuazione del Titolo I della Legge 22/02/1974 n. 64 nonché, per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al Titolo II della stessa legge.

In particolare, per le strutture in cemento armato o in ferro, sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della legge 05/11/1971 n. 1086.

Art. 85
FONDAZIONE SU TERRENI INSALUBRI

Non è permesso impostare le fondazioni di edifici su terreni che abbiano servito quale deposito di immondizie, di rottami, di residui putrescibili o di altre materie insalubri o che in ogni modo abbiano inquinato il suolo e il sottosuolo se non quando lo stesso sia opportunamente bonificato, oltre a quanto disposto per l'indagine geotecnica-geognostica e geologica stabilite dalle nuove norme in vigore (Legge 02/02/1974 n. 64 e D.M. 21/01/1981).

Art. 86
TERRENI A BASSO LIVELLO

E' proibito edificare, salvo opportune opere di impermeabilizzazione, su terreni o in sottosuolo più basso dei vicini corsi d'acqua comunque al di sotto del più alto livello di falda ed in ogni caso in cui sia difficile lo scarico ed il deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto.

Art. 87
SCOLO DELLE ACQUE

Perché un terreno sia fabbricabile dovrà sempre avere i mezzi necessari per lo scarico delle acque luride e meteoriche in apposite canalizzazioni separate.

Art. 88
SPESSORE DELLE MURATURE

Gli spessori delle murature delle nuove costruzioni dovranno sempre essere tali da consentire un sufficiente isolamento termico ed acustico, secondo le norme delle buone regole e quelle vigenti in materia (legge n. 373/1976 e successive modificazioni).

Art. 89
SCARICHI, FOGNATURE, CANNE FUMARIE E SPAZZATURE

Gli scarichi verticali dovranno avere un diametro non inferiore a cm. 10 ed eseguiti in materiale assolutamente impermeabile resistente agli acidi ed alte temperature. In basso dovranno essere muniti di sifone ispezionabile e sifone sul tetto (vedere D.M. 05/07/1975). Essi non potranno sporgere dal perimetro dei muti esterni ma dovranno essere incassati nello spessore dei muri in vani possibilmente ispezionabili, ben rivestiti con intonaci cementiti.

E' fatto divieto di scaricare acque luride e grigie, al di fuori della rete fognaria e le acque meteoriche al di fuori delle apposite canalizzazioni.

Ove non esista canalizzazione pubblica, il Sindaco, secondo le disposizioni di cui alla legge regionale n. 38/82, prescriverà gli opportuni provvedimenti.

Art. 90
ACQUE PIOVANE

E' vietato incanalare acque piovane dei cortili, dei tetti, dei terrazzi e delle strade private, su suolo pubblico.

Le proprietà che attualmente non rispettano le suddette prescrizioni sono obbligate ad adeguarvisi.

Tutti i tetti ed i terrazzi sporgenti su suolo pubblico dovranno essere muniti di canali di gronda a pluviali opportunamente dimensionati.

Art. 91
SCARICO DEI MATERIALI – DEMOLIZIONI

In tutto il territorio comunale è vietata la discarica di terreni, spazzature, materiali provenienti da demolizioni. ecc., se non nei luoghi appositamente a ciò destinati dall'Amministrazione Comunale.

E' vietato gettare materiale di demolizione o altro sulla pubblica via o anche su terreni privati, senza la predisposizione di apposite canalizzazioni al fine di impedire l'espandersi delle polveri.

In ogni caso tali materiali non potranno essere depositati su suolo pubblico, ma caricati e trasportati immediatamente a pubblica discarica.

Le demolizioni di qualunque genere e gli scavi dovranno sempre essere eseguiti in modo da evitare sollevamento di polvere.

Nelle pubbliche discariche i materiali scaricati dovranno essere spianati e costipati a cura e spese degli interessati; chiunque debba scaricare materiale di ogni genere per qualsiasi motivo dovrà chiedere autorizzazione agli Uffici Comunali competenti per la verifica di esistenza nei materiali scaricati di eventuali prodotti inquinanti o inquinabili, e seguire tutte le prescrizioni che detti Uffici impartiranno per la cernita dei materiali.

Art. 92
NETTEZZA DELLE STRADE

Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta l'estensione del suo cantiere e nelle immediate vicinanze.

Il transito su strade pubbliche o di uso pubblico di autocarri dovrà avvenire sempre in modo da non arrecare danni al manto stradale o perdite di materiali trasportati e non superare i limiti di carico consentiti salvo le speciali autorizzazioni previste dall'apposito regolamento.

Art. 93
ARMADIETTI PER CONTATORI E CASSETTE PER LETTERE

E' fatto obbligo in tutte le costruzioni della posa di appositi armadietti facilmente accessibili, anche dall'esterno dell'abitazione per la messa a dimora di contatori per acqua, luce, gas.

E' fatto obbligo altresì in tutte le costruzioni della posa o formazione di adeguate ed opportune cassette per lettere accessibili dall'esterno per la sollecita distribuzione della posta. E' fatto obbligo altresì in ogni costruzione di ricavare un vano aperto verso la via pubblica per la posa dei contenitori delle immondizie, atti a facilitare in ogni caso la raccolta delle stesse.

Art. 94
STALLE ED ALLEVAMENTI

Nell'aggregato urbano, frazioni tipiche, agglomerati in genere, zone turistiche e residenziali, è fatto assoluto divieto di tenere l'esercizio o costruire stalle, pollai, allevamenti di bestiame in genere, letamai e qualsiasi altra attività nociva alla salute pubblica per rumori, esalazioni e provocanti sporcizia.

Art. 95
PERMESSI PER COSTRUIRE FOGNATURE

Nessun lavoro di riparazione o modificazione di condotte fognarie private o pubbliche all'esterno del fabbricato è permesso senza l'autorizzazione del Sindaco che la rilascerà solo quando risulti l'ottemperanza alle disposizioni del presente Regolamento ed alle norme vigenti in materia.

Per i nuovi allacciamenti alla nuova fognatura il permesso sarà rilasciato dall'ufficio competente a norma dell'apposito regolamento approvato dal Consiglio Comunale.

Art. 96
BOMBOLE DI GAS LIQUIDO

L'installazione negli appartamenti, negozi o magazzini, di bombole a gas liquido per uso domestico o di laboratorio, dovrà essere effettuata in apposite nicchie chiuse ermeticamente verso l'interno ed aperte verso l'esterno con tubazioni metalliche opportunamente protette con guaine aperte verso l'esterno e chiuse verso l'interno, munite di rubinetti di intercettazione del flusso.

Art. 97
VASCHE IRRIGUE

Le vasche irrigue e cisterne in genere, esistenti o di nuova costruzione, in tutto il territorio comunale dovranno essere sempre coperte, possibilmente interrato e comunque, agli effetti dell'edificazione saranno considerate volumi tecnici.

Se interrate o seminterrate, potranno essere addossate al confine; se in elevazione, seguiranno le norme del Codice Civile (ml. 2,00).

Art. 98 **PISCINE**

In sede di concessione per la costruzione di piscina dovrà essere garantita la possibilità dell'approvvigionamento idrico e dello smaltimento delle acque.

Se la piscina è aperta al pubblico, oltre al rispetto dell'art. 86 del T.U. delle leggi di P.S., dovrà ottenere il nulla osta dell'Unità Sanitaria Locale.

In ogni caso, la piscina dovrà essere munita delle debite apparecchiature per la depurazione dell'acqua, dei servizi spogliatoi ed igienici, da considerare volumi tecnici, di intercapedine atta a controllare eventuali perdite e infiltrazioni ed essere munita di bordo antisdrucchiolevole.

La piscina dovrà distare dai confini per una lunghezza pari alla sua profondità in ogni suo punto e comunque non meno di ml. 3,00.

Qualora la piscina venga alimentata con acqua di mare dovrà essere ottenuto dall'interessato il prescritto nulla osta da parte dell'Autorità Marittima competente.

Art. 99

Gli impianti aeraulici, con condotte prive di rivestimenti interni installati in ambienti con volume d'aria superiore a 1000 metri cubi, sono soggetti alla disciplina prevista dalla Legge Regionale n. 24 del 02/07/2002 e relativo Regolamento di attuazione.

CAPITOLO XI

Stralciato

Art. 100

Stralciato

Art. 101 **CANNE FUMARIE**

I camini. Le canne fumarie in genere, le canne d'aerazione, dovranno sempre sporgere al di sopra del colmo del tetto di almeno cm. 50; se soprastanti coperture a terrazzo piano, ove esista attico abitato, dovranno sporgere di almeno cm. 50 al di sopra della copertura dell'attico.

CAPITOLO XII **Norme transitorie**

Art. 102 **MANUTENZIONE DEGLI EDIFICI**

Ogni proprietario è obbligato ad uniformare e mantenere il proprio stabile, la sua proprietà, relative accessioni e pertinenze in conformità alle prescrizioni del presente Regolamento entro due anni dalla sua entrata in vigore.

In caso di inadempienza, a insindacabile giudizio del Sindaco, sentite le proposte degli uffici competenti, potrà essere diffidato a provvedere entro un termine da stabilirsi e, qualora non provveda, i lavori saranno eseguiti d'ufficio a spese del proprietario stesso.

Art. 103 ADEGUAMENTI

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente Regolamento e salvo quanto stabilito da vigenti norme in materia, i proprietari dei fabbricati esistenti sono tenuti ad adeguare la costruzione stessa a

- 1) norme di sicurezza ed antincendio
- 2) norme C.E.I. per impianti elettrici.

Art. 104 ENTRATA IN VIGORE DEL PRESENTE REGOLAMENTO

Il presente Regolamento entrerà in vigore dalla data di pubblicazione del decreto di approvazione da parte dei competenti Organi Regionali.

Art. 105 L'APPLICAZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO

L'applicazione del presente Regolamento Edilizio è demandata al Sindaco tramite i propri Uffici Comunali competenti.

Art. 106

Stralciato

Art. 107 ULTIMAZIONE DEI LAVORI – ABITABILITA' O AGIBILITA'

I fabbricati di nuova costruzione o ricostruiti, ampliati o ristrutturati non possono essere occupati da persone o da cose fino a quando non sia stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità per i locali adibiti ad abitazione e loro accessori o di agibilità per gli altri locali ai sensi degli artt. 220 e 221 del T.U. 27/07/1934 n. 1265.

Il titolare della concessione di edificare, ultimati i lavori, deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio della autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando ove necessario, l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'art. 7, 2° comma, della L.R. 01/09/1982 n. 38.

Alla domanda deve essere allegata una relazione tecnica, a cura del direttore dei lavori e del progettista, in ordine allo stato di ultimazione dei lavori, una dichiarazione attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla Legge 05/11/1971 n.1086 sulle opere in cemento armato, dalla Legge 27/12/1941 n. 1570 sulla prevenzione incendi e dalla Legge 30/04/1976 n. 373 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici.

Il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente e del parere del competente servizio dell'Unità Sanitaria Locale, rilasciato ai sensi dell'art. 2 della Legge

Regionale 29/06/1981 n. 23, assume le proprie determinazioni entro 3 (tre) mesi dalla data di presentazione della domanda.

Scaduto tale termine senza che il Sindaco si sia pronunciato, l'interessato ha il diritto di ricorrere contro il silenzio rifiuto.

L'abitazione o l'occupazione anche parziale di alloggi o di altri locali, che non abbiano ottenuto l'abitabilità o l'agibilità costituisce violazione dell'art. 221 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e comporta l'applicazione delle sanzioni ivi previste, oltre agli altri provvedimenti che saranno presi, caso per caso, per imporre l'adeguamento dell'edificio alle prescrizioni regolamentari.