



Pratica n. PPT - 13 - 2017

Responsabile del Procedimento Settore Territorio e Infrastrutture –
Servizio Pianificazione territoriale e progettazione:
Arch. Massimo Agamennone Tel. 019.482295 int.236

Oggetto: Recepimento Regolamento edilizio tipo approvato con Intesa n°268 del 16.11.2016 - attuazione dell'art. 4 sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 20011, n° 380 e s.m. **Relazione tecnica esplicativa.**

La presente relazione tecnica riguarda il progetto di Regolamento edilizio redatto ai sensi della deliberazione della Giunta regionale n. 316 del 14 aprile 2017, pubblicata sul Bollettino ufficiale n.20 del 17 maggio 2017, parte II, in attuazione dell'Intesa, ai sensi dell'articolo 8, comma 6, della legge 5 giugno 2003, n. 131, tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 - sexies del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.

Il Regolamento edilizio si compone di 2 parti:

PARTE PRIMA - PRINCIPI GENERALI E DISCIPLINA GENERALE DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA
Che si divide in due titoli:

TITOLO I - RICOGNIZIONE DELLE DISPOSIZIONI INCIDENTI SUGLI USI E LE TRASFORMAZIONI DEL TERRITORIO E SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

Di recepimento obbligatorio;

TITOLO II - QUADRO DELLE DEFINIZIONI UNIFORMI

In questa parte, a differenza di quanto indicato nel Regolamento tipo regionale è stato stabilito che: Le definizioni uniformi classificate come "aventi rilevanza urbanistica" trovano applicazione solo nel caso di formazione dei nuovi PUC, ai sensi delle norme transitorie stabilite con D.G.R. 316 del 14.4.2017. Tutte le altre definizioni uniformi sono applicabili ai procedimenti edilizi e/o urbanistici successivi all'entrata in vigore del presente Regolamento edilizio, in quanto mancanti nel PUC comunale vigente (e non più rinvenibili della legge 16/2008).

PARTE SECONDA - DISPOSIZIONI REGOLAMENTARI COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA

Contenente gli articoli del Regolamento edilizio vero e proprio.

Tutti i 114 articoli del Regolamento edilizio vigente sono stati ricollocati secondo il nuovo indice contenuto nella bozza approvata con la DGR 316 del 14.4.2017.

Sono stati inseriti 21 nuovi articoli, mancanti nel Regolamento vigente, e necessari al rispetto dei contenuti stabiliti con la citata DGR 316 del 14.4.2017.

Sono stati inoltre modificati 6 articoli del Regolamento vigente.

Di seguito si riporta Elenco degli articoli del nuovo Regolamento edilizio con l'indicazione della vecchia numerazione.

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



Quanto non è riportata la vecchia numerazione l'articolo è di nuova istituzione.
Evidenziati in giallo gli articoli del RE vigente modificati.

TITOLO I – DISPOSIZIONI ORGANIZZATIVE E PROCEDURALI

CAPO I – SUE, SUAP E ORGANISMI TECNICI CONSULTIVI

- Art. 1 - Natura, oggetto e finalità del regolamento edilizio
Art. 2 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Definizioni
Art. 3 - Lo Sportello unico per l'edilizia – Ambito di applicazione
Art. 4 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Istituzione
Art. 5 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Identificazione e attribuzioni del responsabile
Art. 6 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Attribuzioni del responsabile del procedimento
Art. 7 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Rapporti con lo Sportello unico per le attività produttive
Art. 8 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Organizzazione dello Sportello unico per l'edilizia
Art. 9 - Lo Sportello unico per l'edilizia - Formazione e aggiornamento
Art. 10 - Lo Sportello unico per le attività produttive
Art. 11 (Ex 2) - La Commissione Edilizia
Modificata la composizione;
Art. 12 (Ex 3) - Competenze della Commissione Edilizia
Semplificate le competenze della Commissione Edilizia;
Art. 13 (Ex 4) - Adunanze e funzionamento della Commissione edilizia
Art. 14 (Ex 5) - Commissione locale per il paesaggio
E' stato aggiornato il contenuto dell'articolo alla nuova Legge Regionale n. 13 del 6/6/2014 che ha abrogato la citata Legge Regionale n.22 del 5/6/2009 ed in particolare l'aggiornamento delle competenze della Commissione per il Paesaggio a quanto contenuto nella suddetta Legge Regionale 13 del 6/6/2014.
Art. 15 (Ex 6) - Disposizioni generali sui procedimenti edilizi
Art. 16 (Ex 7) - Richiesta di Permesso di costruire
Art. 17 (Ex 9) - Allegati a corredo della domanda di Permesso di Costruire e della Segnalazione Certificata di inizio di attivita'
Art. 18 (Ex 10) - Segnalazione certificata di inizio attivita' (SCIA), Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) e Comunicazione inizio lavori (CIL)
Art. 19 (Ex 13) - Rilascio del Permesso di costruire
Art. 20 (Ex 14) - Effetti del Titolo abilitativo - Provvedimenti per opere arbitrarie
Art. 21 (Ex 12) - Asservimento dei terreni

CAPO II – ALTRE PROCEDURE E ADEMPIMENTI EDILIZI

- Art. 22 (Ex 11) - Modalità, tempi e garanzie per il pagamento del contributo di costruzione
Art. 23 - Modalità, tempi per la richiesta di Parere preventivo
Art. 24 - Pubblicità, trasparenza ed economicità

TITOLO II – DISCIPLINA DELLA ESECUZIONE DEI LAVORI

CAPO I – NORME PROCEDIMENTALI SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 25 (Ex 19) - Comunicazione di inizio lavori
Art. 26 (Ex 21) - Inizio dei lavori
Art. 27 (Ex 17) - Voltura del titolo abilitativo
Art. 28 (Ex 20) - Direttore dei lavori
Art. 29 (Ex 15) - Termine di inizio ed ultimazione lavori
Art. 30 (Ex 33) - Ultimazione Dei Lavori
Art. 31 (Ex 35) - Scheda Tecnica Descrittiva

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



- Art. 32 - Occupazione suolo pubblico
- Art. 33 - Comunicazione di avvio di opere di bonifica del suolo
- Art. 34 - Presenza di amianto e relativa comunicazione
- Art. 35 - Bonifica da ordigni bellici

CAPO II – NORME TECNICHE SULL'ESECUZIONE DEI LAVORI

- Art. 36 (Ex 22) - Obbligo di esecuzione di opere edilizie a regola d'arte
- Art. 37 (Ex 23) - Cautele contro danni e molestie

- Art. 38 (Ex 18) - Verifica dei punti fissi
- Art. 39 (Ex 24) - Impianto e disciplina di cantiere
- Art. 40 (Ex 25) - Recinzione del cantiere e ponteggi
- Art. 41 (Ex 26) - Cartello indicatore
- Art. 42 (Ex 27) - Cautele da seguire nelle opere di demolizione e scavo
- Art. 43 (Ex 28) - Opere prescritte dall'autorità
- Art. 44 (Ex 29) - Opere urgenti

**TITOLO III – DISPOSIZIONI PER LA QUALITÀ URBANA,
PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E FUNZIONALI**

CAPO I – DISCIPLINA DELL'OGGETTO EDILIZIO

- Art. 45 (Ex 52 bis) - Definizioni
- Art. 46 (Ex 52 ter) - Edificio
- Art. 47 (Ex 52 quater) - Impianti
- Art. 48 (Ex 52 quinquies) - Infrastrutture
- Art. 49 (Ex 52 sexies) - Manufatti diversi
- Art. 50 (Ex 53) - Locali dell'edificio
- Art. 51 - Locali agibili a destinazione abitativa siti al piano terreno
L'articolo nasce dal recepimento del parere regionale VAS per i sottotetti.
- Art. 52 (Ex 56) - Superficie ed altezze dei locali – Soppalchi
E' stato introdotto al terzo comma il punto e) al fine di limitare l'altezza massima dei locali.
- Art. 53 (Ex 57) - Aerazione ed illuminazione dei locali
- Art. 54 (Ex 58) - Servizi igienici
- Art. 55 (Ex 60) - Regimazione delle acque - sotterranei - cantine - vespai – intercapedini
- Art. 56 (Ex 68) - Scale ed accessi
- Art. 57 (Ex 62) - Smaltimento dei gas di combustione – Canne fumarie e scarico di fluidi aeriformi
- Art. 58 (Ex 89) - Norme edilizie per gli edifici a destinazione non residenziale
- Art. 59 (Ex 87) - Norme particolari di edificazione per fabbricati rurali
- Art. 60 (Ex 88) - Locali di abitazione e locali di deposito
- Art. 61 (Ex 90) - Risparmio energetico
- Art. 62 (Ex 91) - Relazione tecnica sul rispetto delle prescrizioni
- Art. 63 (Ex 92) - Certificazione energetica
- Art. 64 (Ex 93) - Orientamento dell'edificio
- Art. 65 (Ex 94) - Protezione dal sole
- Art. 66 (Ex 95) - Isolamento termico dell'involucro degli edifici nuovi
- Art. 67 (Ex 96) - Prestazioni dei serramenti
- Art. 68 (Ex 97) - Isolamento acustico
- Art. 69 (Ex 98) - Impianti centralizzati di produzione calore
- Art. 70 (Ex 99) - Regolazione locale della temperatura dell'aria
- Art. 71 (Ex 100) - Contabilizzazione energetica

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



- Art. 72 (Ex 101) - Sistemi a bassa temperatura
- Art. 73 (Ex 102) - Produzione di energia da fonti rinnovabili.
- Art. 74 (Ex 103) - Predisposizione ed allaccio a reti Tlr
- Art. 75 (Ex 104) - Impianti di climatizzazione estiva
- Art. 76 (Ex 63) - Parametri prestazionali soggetti a flessibilità
- Art. 77 (Ex 105) - Impianti di illuminazione degli edifici
- Art. 78 (Ex 107) - Ricambio aria con sistema di ventilazione meccanica controllata
- Art. 79 (Ex 108) - Recupero acque piovane
- Art. 80 - Prevenzione dei rischi di caduta dall'alto

CAPO II - DISCIPLINA DEGLI SPAZI APERTI, PUBBLICI O DI USO PUBBLICO

- Art. 81 (Ex 82) - Strade e viali privati
- Art. 82 (Ex 77) - Parcheggi a raso e parcheggi pertinenziali
- Art. 83 - Piste ciclabili e marciapiedi
- Art. 84 - Passi carrai
- Art. 85 (Ex 83) - Chioschi e dehors
- Art. 86 (Ex 75) - Servitu' pubbliche sui prospetti - Apposizioni di indicatori ed altri apparecchi
- Art. 87 (Ex 76) - Recinzioni

CAPO III - TUTELA DEGLI SPAZI VERDI E DELL'AMBIENTE

- Art. 88 - Regolamento verde

CAPO IV - INFRASTRUTTURE E RETI TECNOLOGICHE

- Art. 89 (Ex 59) - Acqua potabile
- Art. 90 (Ex 61) - Scarichi delle acque reflue
- Art. 91 - Raccolta differenziata dei rifiuti urbani e assimilati
- Art. 92 - Deposito e spazi per la raccolta rifiuti

CAPO V - RECUPERO URBANO, QUALITÀ ARCHITETTONICA E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

- Art. 93 (Ex 74) - Rispetto della sicurezza e del decoro
- Art. 94 (Ex 67) - Prospetti degli edifici
- Art. 95 (Ex 64) - Sporti - Aggetti - Balconi - Emergenze verticali
- Art. 96 - Piano del colore
- Art. 97 (Ex 69) - Tetti a falde
- Art. 98 (Ex 70) - Coperture piane
- Art. 99 (Ex 85) - Illuminazione
- Art.100 (Ex 106) - Impianti di illuminazione stradale
- Art.101 (Ex 84) - Intercapedini, griglie o simili lungo le vie o piazze pubbliche
- Art.102 (Ex 71) - Antenne radio televisive e similari
- Art.103 (Ex 72) - Serramenti esterni
- Art.104 (Ex 73) - Vetrine e tende
Nasce dalla separazione in due argomenti del vecchio art. 73, senza cambiamenti.
- Art.105 (Ex 73) - Insegne e targhe commerciali
Nasce dalla separazione in due argomenti del vecchio art. 73, è stata modificata la norma vigente ed è stata inserita una immagine chiarificatoria per le insegne.
- Art.106 (Ex 86) - Muri di sostegno e sbancamenti nelle zone collinari e strade rurali private

CAPO VI - ELEMENTI COSTRUTTIVI

- Art.107 (Ex 55) - Serre bioclimatiche
- Art.108 (Ex 65) - Disposizioni per i cortili esistenti

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



- Art.109 (Ex 66) - Cortili
- Art.110 (Ex 78) - Sistemazione del terreno
- Art.111 (Ex 79) - Piscine pertinenziali
- Art.112 (Ex 80) - Tettoie
- Art.113 (Ex 81) - Forni e barbecue
- Art.114 (Ex 54) - Verande

TITOLO IV - VIGILANZA E SISTEMI DI CONTROLLO

- Art.115 (Ex 30) - Controllo sull'esecuzione dei lavori
- Art.116 (Ex 31) - Interruzione dei lavori ed obblighi relativi
- Art.117 (Ex 109) - Vigilanza sull'attività urbanistico edilizia
- Art.118 (Ex 110) - Sanzioni per la violazione delle disposizioni regolamentari
- Art.119 (Ex 32) - Sanzioni amministrative e penali

TITOLO V - NORME TRANSITORIE

- Art.120 (Ex 111) - Entrata in vigore del regolamento
- Art.121 (Ex 112) - Abrogazione di norme incompatibili con il presente regolamento
- Art.122 (Ex 113) - Obbligo di osservanza delle norme dei regolamenti comunali
- Art.123 (Ex 114) - Adeguamenti del regolamento edilizio

**Il Responsabile del Settore Politiche
Ambientali e Edilizia Privata
Titolare di Posizione Organizzativa**
Geom. Massimo Rognoni

**Il Responsabile del Settore
Territorio e Infrastrutture
Titolare della Posizione Organizzativa**
Arch. Massimo Agamennone

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.LGS 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**