

# COMUNE DI NOCERA TERINESE

(Provincia di Catanzaro)

## Piano Strutturale Comunale

(Legge Urbanistica Regionale n. 19 del 16 aprile 2002 e s.m.i.)



### ASSETTO DEL TERRITORIO

TITOLO ELABORATO

***REGOLAMENTO EDILIZIO E URBANISTICO***

**R4**

SCALA

DATA GIUGNO 2011

AGGIORNAMENTO

***ADEGUATO ALLE OSSERVAZIONI DI CUI ALLA  
DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 1 DEL 15/04/2011***

IL SINDACO

Dott. Ing. Luigi FERLAINO

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott.ssa Felicia AMATRUDA

I PROGETTISTI

Prof. Urb. Domenico PASSARELLI (Coordinatore)

Dott. Pianif. Gino Cesare MAURO

L'AGRONOMO

Dott. Orazio CONTI

IL GEOLOGO

Dott. Giuseppe BELVEDERE

IL TECNICO COMUNALE

COMUNE DI NOCERA TERINESE  
(Provincia di Catanzaro)

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

PROGETTO PRELIMINARE

Regolamento Edilizio e Urbanistico

Progettisti :

**prof. urb. Domenico PASSARELLI (coordinatore)**

**dott. pianif. Gino Cesare MAURO**

**TITOLO PRIMO**  
**DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI**

**CAPITOLO 1°**  
**NORME PRELIMINARI**

- Art. 1 -Principi e scopi
- Art. 2 -Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico
- Art. 3 -Rapporti con altri piani e regolamenti comunali
- Art. 4 -Oggetto del regolamento urbanistico ed edilizio
- Art. 5 -Validità ed efficacia
- Art. 6 -Regime legale applicabile agli interventi edilizi
- Art. 7 -Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionali e regionali
- Art. 8 -Definizione interventi
- Art. 9 -Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 10 -Parcheggi

**CAPITOLO 2°**  
**TITOLI ABILITATIVI**

- Art. 11 -Opere soggette a permesso di costruire
- Art. 12 -Soggetti legittimati
- Art. 13 -Richiesta di permesso di costruire
- Art. 14 -Documentazione necessaria per il permesso di costruire
- Art. 15 -Procedura per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 16 -Rilascio del permesso di costruire
- Art. 17 -Non rispetto dei termini
- Art. 18 -Contributo per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 19 -Efficacia,durata,trasferibilità e revoca del permesso di costruire
- Art. 20 -Permesso di costruire in deroga
- Art. 21 -Permesso di costruire in sanatoria

**CAPITOLO 3°**  
**DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' (D.I.A.) - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO**

- Art. 22 -Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Art. 23 -Decadenza della denuncia
- Art. 24 -Nullità della denuncia
- Art. 25 -Opere non soggette a titolo abilitativo
- Art. 26 -Interventi urgenti

**CAPITOLO 4°**  
**SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI –  
CONFERENZA DEI SERVIZI- SPORTELLO UNICO –**

- Art. 27 -Conferenza dei servizi
- Art. 28 -Sportello Unico per le attività produttive e sportello Unico per l'edilizia.

**CAPITOLO 5°**  
**DISCIPLINA URBANISTICA**

- Art. 29 -Strumenti di pianificazione negoziata.
- Art. 30 -I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)
- Art. 31 -Concessioni edilizie speciali:lotti interclusi
- Art. 32 -Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione
- Art. 33 -Richiesta parere preliminare
- Art. 34 -Approvazione dei piani di lottizzazione

**CAPITOLO 6°**  
**CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI**

- Art. 35 -Inizio dei lavori e formalità da esperire
- Art. 36 -Responsabilità
- Art. 37 -Organizzazione del cantiere
- Art. 38 -Interruzione dei lavori
- Art. 39 -Ultimazione dei lavori
- Art. 40 -Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni
- Art. 41 -Impianti di cantiere
- Art. 42 -Demolizioni- scavi - materiali di risulta e loro conferimento
- Art. 43 -Pulizia delle strade
- Art. 44 -Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico
- Art. 45 -Rinvenimenti e scoperte
- Art. 46 -Vigilanza sulle costruzioni
- Art. 47 -Contravvenzioni
- Art. 48 -Sanzioni penali
- Art. 49 - Prescrizione di abusi edilizi minori
- Art. 50 -Tolleranze costruttive

**CAPITOLO 7°**  
**AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

- Art. 51 -Opere soggette ad autorizzazione di agibilità
- Art. 52 -Richiesta di autorizzazione di agibilità
- Art. 53 -Documentazione a corredo della richiesta di agibilità
- Art. 54 -Rilascio dell'autorizzazione di agibilità
- Art. 55 -Certificazione degli immobili di vecchia costruzione
- Art. 56 -Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità

**TITOLO SECONDO**  
**NORME COSTRUTTIVE-RISPARMIO ENERGETICO E**  
**SICUREZZA ANTISISMICA**

**CAPITOLO 1°**

**DISCIPLINA ESTETICA DEI FABBRICATI E DECORO URBANO**

- Art. 57 -Norme per le zone d'interesse artistico, naturalistico ed ambientale
- Art. 58 -Aspetto e manutenzione degli edifici
- Art. 59 -Tinteggiature esterne
- Art. 60 -Tende aggettanti sullo spazio pubblico
- Art. 61 -Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili inedificate
- Art. 62 -Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari
- Art. 63 -Servitù pubbliche
- Art. 64 -Elementi aggettanti
- Art. 65 -Antenne radio e televisive
- Art. 66 -Marciapiedi
- Art. 67 -Passi carrabili
- Art. 68 -Depositi di materiali

**CAPITOLO 2°**

**PRESCRIZIONI IGIENICO - COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI**

- Art. 69 -Classificazione dei locali
- Art. 70 -Caratteristiche dei locali agibili
- Art. 71 -Caratteristiche delle cucine
- Art. 72 -Caratteristiche dei bagni
- Art. 73 -Areazione naturale e ventilazione attivata
- Art. 74 -Illuminazione naturale e artificiale
- Art. 75 -Confort acustico
- Art. 76 -Piani interrati e seminterrati
- Art. 77 -Sottotetti
- Art. 78 -Soppalchi
- Art. 79 -Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.
- Art. 80 -Coperture e isolamento delle coperture
- Art. 81 -Cortili e chiostrine
- Art. 82 -Isolamento termico
- Art. 83 -Smaltimento delle acque bianche
- Art. 84 -Smaltimento delle acque nere
- Art. 85 -Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie
- Art. 86 -Servizi tecnologici
- Art. 87 -Parcheggi e autorimesse

**CAPITOLO 3°**

**NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

- Art. 88 -Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti
- Art. 89 -Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo
- Art. 90 -Protezione contro gli incidenti da caduta
- Art. 91 -Sicurezza degli impianti
- Art. 92 -Protezione antincendio
- Art. 93 -Sicurezza nei fabbricati speciali

Art. 94 -Fascicolo del fabbricato

#### **CAPITOLO 4° IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

Art. 95 -Salubrità del terreno

Art. 96 -Concimaie

Art. 97 -Disciplina degli scarichi

Art. 98 -Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile

Art. 99 -Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica

Art. 100 -Manutenzione delle aree scoperte

Art. 101 -Salubrità dell'aria

#### **CAPITOLO 5° GODIBILITA' GENERALE DELLE ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

Art. 102 -Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere architettoniche

Art. 103 -Percorsi pedonali

Art. 104 -Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni

Art. 105 -Accessi

Art. 106 -Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi-passaggi

Art. 107 -Percorsi interni verticali: scale-rampe-ascensori-impianti speciali

Art. 108 -Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni

Art. 109 -Locali igienici

Art. 110 -Pavimenti

Art. 111 -Infissi:porte-finestre-parapetti

Art. 112 -Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per corrispondenza

Art. 113 -Edilizia abitativa: alloggio

Art. 114 -Sale e luoghi per riunioni e spettacoli

Art. 115 -Locali pubblici

Art. 116 -Deroghe

Art. 117 -Sanzioni

#### **CAPITOLO 6° DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI E ATTREZZATURE RURALI**

Art. 118 -Norme edilizie

Art. 119 -Norme igieniche

Art. 120 -Manutenzione delle abitazioni rurali

Art. 121 -Collegamenti alla viabilità

Art. 122 -Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti

Art. 123 -Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità

Art. 124 -Ispezioni e sanzioni

Art. 125 -Fabbricati rurali di servizio all'azienda

Art. 126 -Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo

Art. 127 -Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali

Art. 128 -Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio

**CAPITOLO 7°****DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI  
PER LA TELEFONIA CELLULARE**

- Art. 129 -Finalità
- Art. 130 -Misure di tutela
- Art. 131 -Regime autorizzatorio
- Art. 132 - Domanda e documentazione
- Art. 133 -Ubicazione degli impianti
- Art. 134 -Controlli
- Art. 135 -Responsabilità e inadempienze.
- Art. 136 -Impianti esistenti

**CAPITOLO 8°****DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI  
E SIMILARI)**

- Art. 137 -Modalità per l'installazione
- Art. 138 -Definizione di complessi turistici ricettivi complementari
- Art. 139 -Domanda di permesso per l'allestimento
- Art. 140 -Documentazione a corredo delle domande
- Art. 141 -Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi  
complementari
- Art. 142 -Parcheggi e strade interne
- Art. 143 -Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari
- Art. 144 -Attrezzature tecnologiche
- Art. 145 -Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari
- Art. 146 -Divieti

**CAPITOLO 9°****DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE  
DELLE CAVE E TORBIERE**

- Art. 147 -Modalità per l'apertura e la coltivazione
- Art. 148 -Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere
- Art. 149 -Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura  
della cava
- Art. 150 -Procedura per il rilascio del permesso
- Art. 151 -Decadenza in caso di interruzione della coltivazione
- Art. 152 -Cave e torbiere esistenti

**TITOLO TERZO – MODALITÀ DI GESTIONE DEL P.S.C.****CAPITOLO 1°  
GENERALITÀ INERENTI IL PSC**

- Art. 153 - Documenti ed elaborati costitutivi il P.S.C.
- Art. 154 - Elementi di determinazione
- Art. 155 - Modalità di articolazione del territorio comunale.
- Art. 156 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso
- Art. 157 - Norme di carattere generale ed edilizio
- Art. 158 - Nuclei storici (zona A)
- Art. 159 - Ambito Residenziale Consolidato (A..R. C.) (zona B1)
- Art. 160 - Ambito Urbano Esterno (A.U.E.) (Zona B2)
- Art. 161 - Ambito Turistico Consolidato (A..T. C.) (zona Bt1)
- Art. 162 - Ambito Coompletamento Turistico (A..C. T.) (zona Bt2)
- Art. 163 - Ambito per nuovo insediamento (A.N.I. ) (Zona C1);
- Art. 164 - Ambito lottizzazione già convenzionata (A.L.C.. ) (Zona C2);
- Art. 165 - Ambito Valorizzazione coordinata (A.V.C.. ) (Zona C3);
- Art. 166 - Ambito specializzato turistico ricettivo (A.S.T.R.) (Zona CT1)
- Art. 167 - Ambito di programmazione strategica (A.P.S.) (Zona CT2)
- Art. 168 - Ambito specializzato artigianale e produttivo (A.S.A.P.) (Zona D1)
- Art. 169 - Ambito di riqualificazione (A.R.) (Zona D2)
- Art. 170 - Territorio agricolo e forestale Zone agricole (Zona E)
- Art. 171 - Singoli edifici non appartenenti ad insediamenti rurali
- Art. 172 - Attrezzature di servizio di uso pubblico e collettivo (zone F)

**CAPITOLO 3°  
SISTEMA DI TUTELA E SALVAGUARDIA**

- Art. 173 – Aree vincolate
- Art. 174 – Aree destinate alla viabilità
- Art. 175 - *Prescrizioni decreto V.A.S.*

## **TITOLO PRIMO**

### **DISPOSIZIONI GENERALI – STANDARDS E PARAMETRI URBANISTICI**

## **CAPITOLO 1° NORME PRELIMINARI**

### ***Titolo I Disposizioni generali* Capo 1 Generalità**

#### ***Art. 1 Principi e scopi***

Le presenti norme disciplinano gli interventi urbanistici, edilizi ed ambientali per l'attuazione del P.S.C. del Comune di Nocera Terinese, ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n° 19 del 16 Aprile 2002 e s.m.i, della Legge urbanistica nazionale n°. 1150/1942, come in seguito modificata ed integrata, e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

La pianificazione urbanistica comunale si ispira alle seguenti finalità generali:

1. promuovere un equilibrato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema economico-produttivo;
2. salvaguardare le risorse storiche, culturali, paesaggistiche ed ambientali;
3. promuovere il miglioramento della qualità urbana attraverso interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti;
4. garantire la compatibilità e la sostenibilità delle trasformazioni urbanistiche future con le risorse presenti e l'identità storico-culturale del territorio.

In particolare disciplina la elaborazione, la formulazione e la realizzazione di:

1. nuove costruzioni;
2. attività sul patrimonio edilizio esistente;
3. interventi di demolizione e ricostruzione.

Il R.E.U. , oltre a disciplinare gli interventi di cui al comma 2., stabilisce:

1. le modalità d'intervento negli ambiti definiti dal Piano Strutturale Comunale (P.S.C.);
2. i parametri urbanistici ed edilizi ed i criteri per il loro calcolo;
3. le norme igienico-sanitarie e quelle sulla sicurezza degli impianti;
4. le norme sul risparmio energetico e quelle per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
5. le modalità di gestione tecnico-amministrative degli interventi edilizi ed urbanistici.

-

#### ***Art. 2 - Osservanza del regolamento edilizio ed urbanistico***

Per gli effetti del D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i, il committente, il direttore dei lavori e l'esecutore delle opere sono responsabili di ogni inosservanza alle norme di legge e di regolamento e alle prescrizioni e modalità esecutive fissate dal permesso di costruire. Chiunque intende procedere agli interventi di cui all'art. 1 deve chiedere apposito permesso di costruire o presentare denuncia di inizio attività al Dirigente del settore corrispondendo il pagamento degli eventuali oneri, secondo quanto previsto dal D.P.R. del 06.06.2001, n. 380 e s.m.i.

#### ***Art. 3 - Rapporti con altri piani e regolamenti comunali***

Oltre alle prescrizioni del presente P.S.C. si applicano, se non in contrasto, le disposizioni degli altri strumenti regolamentari vigenti nel Comune.

Il rilascio di permessi di costruire in deroga alle prescrizioni del R.E.U. è ammesso nei casi espressamente consentiti dalla legge.

I Piani Urbanistici Attuativi (PAU) e di settore, definitivamente approvati e convenzionati, in attesa o in corso di esecuzione, o già completati ed attuati alla data di adozione del P.S.C., rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalle disposizioni legislative vigenti in materia.

#### **Art 4 - Oggetto del Regolamento Urbanistico ed Edilizio**

Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico è redatto ai sensi dell'art. 21 della Legge Regionale n° 19/02: “ il Regolamento edilizio ed urbanistico (R.E.U.) costituisce la sintesi ragionata ed aggiornabile delle norme e delle disposizioni che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ovvero gli interventi di nuova costruzione o di demolizione e ricostruzione, nelle parti di città definite dal Piano Strutturale Comunale, in relazione alle caratteristiche del territorio e a quelle edilizie preesistenti, prevalenti e/o peculiari nonché degli impianti di telecomunicazione”. Ha per oggetto la regolamentazione di tutti gli aspetti relativi agli interventi di trasformazione fisica e funzionale degli immobili, alle destinazioni d'uso, nonché alle modalità attuative e alle procedure da seguire.

#### *2. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, annesso al P.S.C. ed in conformità ad esso, stabilisce:*

- le trasformazioni e gli interventi relativi ai sistemi che caratterizzano il territorio comunale. In particolare il PSC individua:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo urbanizzato;
- sistema insediativo in trasformazione;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche;
- sistema di tutela e salvaguardia.

#### *3. Il Regolamento Edilizio ed Urbanistico, inoltre, contiene:*

- le norme urbanistiche ed edilizie attinenti alle attività di costruzione, di risparmio energetico e sicurezza antisismica, di trasformazione fisica e funzionale e di conservazione delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche e sanitarie di interesse edilizio, nonché la disciplina degli elementi urbanistici e architettonici, degli spazi verdi e degli altri elementi che caratterizzano l'ambiente costruito;
- i vincoli e le condizioni di fatto e di diritto relative alle trasformazioni del territorio e degli immobili, ai fini della tutela delle risorse ambientali, paesaggistiche e storico-culturali presenti e alla qualità degli esiti delle trasformazioni stesse, anche in riferimento agli strumenti legislativi e di pianificazione sovraordinata (disposizioni legislative e strumentali ai diversi livelli di governo del territorio);
- l'insieme delle regole relative alle dotazioni territoriali di standards e infrastrutture di interesse generale, nonché le modalità di concorso dei soggetti attuatori degli interventi alle dotazioni stesse;
- l'insieme delle regole riguardanti le competenze, le procedure e gli adempimenti del processo edilizio;
- i requisiti tecnici delle costruzioni edilizie, ivi compresi i requisiti igienici e sanitari di interesse edilizio;

- i parametri urbanistici ed edilizi e le metodologie per il loro calcolo;
- la disciplina degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale;
- le modalità di calcolo delle monetizzazioni delle dotazioni territoriali, la cui determinazione viene effettuata dal Comune con apposita deliberazione annuale.

#### ***Art. 5 - Validità ed efficacia***

Il R.E.U. deve intendersi in ogni caso conforme alle prescrizioni, direttive e indirizzi dettati dal Piano Strutturale Comunale. In caso di non conformità di indicazioni, scritte o grafiche, del R.E.U. alle disposizioni del PSC, queste ultime devono intendersi comunque prevalenti.

Dalla data di entrata in vigore, il presente R.E.U. assume piena validità ed efficacia nei confronti di ogni trasformazione fisica e funzionale degli immobili sull'intero territorio comunale.

I permessi di costruire, concessioni e/o autorizzazioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del R.E.U., anche se in contrasto con le prescrizioni dello stesso strumento, mantengono la loro validità, purché i lavori vengano iniziati e terminati entro i termini fissati a norma di legge (Testo Unico Edilizia 380/2001).

#### ***Art. 6 Regime legale applicabile agli interventi edilizi***

L'attività comportante trasformazione urbanistico-edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi, nei modi espressamente previsti dalla legge.

#### ***Art. 7 – Adeguamento del regolamento edilizio ed urbanistico alle nuove disposizioni nazionali e regionali***

L'entrata in vigore di nuove leggi statali o regionali attinenti alle materie considerate dal presente regolamento comporta l'adeguamento automatico del testo regolamentare senza che ciò costituisca variante al regolamento stesso.

#### ***Art. 8 - Definizione interventi***

L'attività di costruzione e trasformazione di cui all'art. 1 è sottoposta alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia, alle norme di PSC, oltre che alla disciplina del presente regolamento.

Gli interventi normati dal presente regolamento sono i seguenti:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria
- Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Interventi di ristrutturazione edilizia
- Interventi di nuova costruzione

- Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Mutamento della destinazione d'uso
- Interventi urgenti
- Opere non soggette a titolo abilitativo

#### 1)- **Interventi di manutenzione ordinaria**

Per “interventi di manutenzione ordinaria” si intendono gli interventi edilizi 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 (art. 3, comma 1, lett. a, DPR 380/2001 e s.m ).

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

##### - Opere interne

Messa in opera, rinnovo e sostituzione di intonaci, rivestimenti, pavimenti, infissi e serramenti, impianti tecnologici (idraulico, elettrico, riscaldamento, igienico, di ventilazione, del gas), apparecchi sanitari, canne fumarie.

##### - Opere esterne

#### 1. Costruzione o installazione di:

- a. griglie alle pareti per adeguamento alle normative di sicurezza degli impianti;
- b. recinzioni in rete metallica e paletti infissi al suolo senza fondazioni;
- c. pluviali, grondaie, frontalini di balconi;
- d. impermeabilizzazioni;
- e. sondaggi relativi a verifiche statiche, architettoniche, geologiche, archeologiche;

#### 2. Rifacimento:

- a. di manti di copertura anche con inserimento di guaine impermeabilizzanti e pannelli isolanti senza modifica delle quote di gronda, del coperto e dei materiali;
- b. totale e parziale di intonaci;
- c. di cancelletti, di inferriate, di infissi esterni;
- d. di pavimentazioni esterne, sulla medesima area senza modifica dei materiali;
- e. di canne fumarie, di aspirazione, di camini senza alterazione della posizione, della forma e della dimensione di quelle esistenti;

## 2) - Interventi di manutenzione straordinaria –

Per “interventi di manutenzione straordinaria” si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d’uso (art. 3, comma 1, lett. b), DPR 380/2001 e s.m.).

Sono da considerarsi, a titolo esemplificativo, manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

Opere interne:

- a. Apertura e chiusura di porte.
- b. Demolizione, sostituzione e costruzione di partizioni interne, di qualsiasi materiale e spessore.
- c. Creazione e/o spostamento di collegamenti verticali interni alle singole unità immobiliari senza creazione di nuova Su.
- d. Rifacimento parziale o totale delle coperture, ivi compresi gli elementi strutturali, ferme restando la quota di colmo e di gronda. E’ ammesso, ai fini della coibentazione, l’ispessimento del coperto per un’ altezza massima di 25 cm., ferme restando la posizione del solaio interno e la quota di gronda .
- e. Demolizione e/o sostituzione, anche con traslazione, dei solai senza aumento di Su.
- f. Adeguamento dello spessore delle murature perimetrali, delle coperture e dei solai, all’interno dell’immobile.

Opere esterne - costruzione o installazione di:

- a. muri di sostegno e di contenimento fino a un massimo di 2 m. fuori terra;
- b. muri di cinta, recinzioni, cancellate, pavimentazioni e sistemazioni esterne e loro rifacimento con modificazione dei materiali e delle tipologie, comprese le attrezzature per il tempo libero;
- c. pergolati, gazebo totalmente aperti e senza copertura;
- d. nuove canne fumarie;
- e. condotte di esalazione e aerazione;
- f. rivestimenti delle pareti esterne di un edificio;
- g. scale esterne aperte e scoperte;
- h. vetrine e loro sostituzione anche con modifica di forma e materiali;

- i. accessi carrai e loro modificazione;
- j. consolidamento e rifacimento parziale delle murature anche previa demolizione, comprese le strutture portanti perimetrali fino a un massimo del 50% dell'intero edificio;
- l. griglie per aerare vani interrati.

### **3) - Interventi di restauro e di risanamento conservativo -**

Per “interventi di restauro e di risanamento conservativo” si intendono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalla esigenza d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo originario (art. 31, comma 1., lett. c), DPR 380/2001 e s.m.).

Tali interventi possono prevedere la modificazione del numero delle unità immobiliari e delle loro dimensioni o prevedere la creazione di superfici accessorie entro sagoma, e la trasformazione di superficie utile in superficie accessoria mediante opere edilizie.

Sono da considerarsi, ad esempio, compatibili con il restauro e il risanamento conservativo, anche i seguenti interventi:

- a) Ampliamento o diminuzione della dimensione delle unità immobiliari, nell'ambito della costruzione, mediante l'accorpamento totale o parziale di unità contigue purché senza trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- b) Accorpamento di unità immobiliari residenziali;
- c) divisione di unità immobiliari. (Il frazionamento di una grande unità commerciale/direzionale deve ritenersi solo un intervento di adeguamento funzionale).

### **4) - Interventi di ristrutturazione edilizia -**

Per “interventi di ristrutturazione edilizia” si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso da quello precedente. Tali interventi comprendono: il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio; l'eliminazione, la modifica o l'inserimento di nuovi elementi e impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente. (art. 3, comma 1., lett. d), DPR 380/2001e s.m.).

L'intervento di ristrutturazione non può portare a una sagoma fondamentale dell'edificio eccedente la sagoma preesistente.

Sono pertanto da considerarsi interventi di ristrutturazione edilizia, entro la sagoma preesistente, quelli che prevedono:

- a) la modifica del posizionamento di elementi distributivi verticali, condominiali o comuni (scale);
- b) la creazione di nuova superficie utile, ottenuta anche attraverso diverso posizionamento dei solai ;
- c) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile;
- d) il recupero dei sottotetti ai fini abitativi ed il riutilizzo degli interrati e seminterrati ad uso terziario/commerciale.

#### **5) - Interventi di nuova costruzione –**

Per “interventi di nuova costruzione” si intendono quegli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione permanente di suolo inedificato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino la esecuzione di lavori cui consegua la

trasformazione permanente del suolo inedificato. (art. 3, comma 1., lettera e), DPR 380/2001 e s.m.)

#### **6) – Interventi di ristrutturazione urbanistica**

Per “interventi di ristrutturazione urbanistica” si intendono quegli interventi rivolti a sostituire l’esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (art. 3, comma 1., lettera f), DPR 380/2001 e s.m.).

#### **7) – Mutamento della destinazione d’uso**

1. Si definisce destinazione d’uso di un’area il complesso di usi o di funzioni ammesse dalla strumentazione urbanistica per l’area;
2. Si definisce destinazione d’uso “in atto” dell’immobile o dell’unità immobiliare quella fissata dalla licenza, permesso di costruire o autorizzazione per esse rilasciate, ovvero, in assenza o nell’indeterminatezza di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di accatastamento o da altri atti probanti.
3. Le destinazioni d’uso sono suddivise nei seguenti raggruppamenti:
  - a) residenziale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria;
  - b) produttiva (commerciale, artigianale, industriale nei limiti stabiliti dalla normativa vigente in materia di piccole e medie imprese e di trasformazione);
  - c) industriale (nei limiti dimensionali stabiliti dalla legislazione vigente in materia di imprese maggiori);
  - d) servizi pubblici o di interesse pubblico a carattere generale o comprensoriale;
  - e) agricole.
4. Si definisce modifica di destinazione d’uso il passaggio tra i diversi raggruppamenti di cui al precedente comma 3.
5. Si definisce mutamento di destinazione d’uso dell’immobile o parte di esso il cambio di utilizzo all’interno dello stesso raggruppamento di cui al precedente comma 3.
6. *Nella località Marina è sempre ammesso il cambio di destinazione d’uso da residenziale a turistico-ricettivo, alberghiero (pensione, ostello, B&B, e similari), attività produttive non moleste, commerciali, di servizio.*

#### **8) - Opere di arredo urbano**

Si definiscono "opere di arredo urbano" le seguenti:

- espositori
- collocazione di lapidi, cippi, elementi scultorei
- nuove insegne e indicazioni pubblicitarie e loro sostituzioni
- bacheche e punti informativi
- nuove tende e tendoni e loro eventuali sostituzioni
- panchine e cestini
- punti vendita automatizzati
- portabicilette
- nuovi dispositivi di illuminazione esterna
- cabine telefoniche
- cartelloni pubblicitari
- segnaletica specialistica e turistica
- torrette telefoniche per taxi
- armadi per apparecchiature telefoniche e similari e altri manufatti per impianti tecnologici
- buche per la posta
- apparecchi illuminanti
- pensiline per il trasporto pubblico e paline per fermate
- strutture mobili per il commercio su area pubblica

Le suddette opere e quant'altro di similare come tipologia non si configurano come interventi edilizi e sono soggette al rispetto delle norme di decoro urbano, occupazione di suolo pubblico e alla disciplina del Regolamento di Polizia Urbana.

#### ***Art. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi***

##### **1. P = Plafond edificatorio (mq-mq)**

Si intende la quota di edificabilità spettante al terreno indipendentemente dalla destinazione urbanistica assegnata dal Piano, in virtù dello stato di fatto e di diritto in cui si trova il terreno al momento della redazione dello strumento urbanistico comunale.

##### **2. Ifd = indice di fabbricabilità differenziato (mq/mq)**

Si intende il rapporto tra la *superficie* massima realizzabile e la superficie territoriale della zona. Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi

**3. Ift = indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)**

Esprime l'indice urbanistico complessivo assegnato dal piano e indica il rapporto tra la superficie massima realizzabile e la superficie territoriale della zona.

Detto indice si applica in sede di strumenti urbanistici esecutivi e corrisponde all'indice di fabbricabilità differenziato..

**4. Dt = Densità territoriale (ab/ha)**

Si intende il rapporto massimo ammissibile fra gli abitanti insediabili e/o insediati e la superficie territoriale.

**5. Sm = Superficie minima di intervento (mq)**

Si intende la superficie territoriale minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico preventivo.

**6. Sf = Superficie fondiaria (mq)**

Si intende la parte di superficie (eventualmente suddivisa in lotti) che si ottiene sottraendo dalla superficie territoriale, le superfici destinate alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

**7. Iff = Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)**

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie realizzabile e la superficie fondiaria così come precedentemente definita.

**8. Lm = Lotto minimo d'intervento (mq)**

Si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento edilizio preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale .

**9. Rc = Rapporto di copertura (mq/mq)**

Si intende il rapporto fra la superficie copribile e la superficie del lotto.

**10. Sc = Superficie coperta (mq)**

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale sul terreno del volume edilizio fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, cornicioni e gronde) almeno

aperte su due lati e non superiore a ml 1,50 di sporgenza dal filo del fabbricato, delle pensiline a copertura degli ingressi purché inferiori a 8 mq. di superficie.

E' considerata superficie coperta la parte eccedente tali misure.

#### **11. Su = Superficie utile abitabile (mq)**

E' la superficie del pavimento degli alloggi al netto della muratura, tramezzi, pilastri, sguinci, vani porte e finestre, nonché le eventuali scale interne, logge e balconi.

#### **13. Snr = Superficie non residenziale (mq)**

E' la superficie destinata a servizi e accessori, a stretto servizio delle residenze. Tali superfici riguardano:

- 1) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed altri locali similari;
- 2) autorimesse singole e collettive;
- 3) androni d'ingresso e porticati liberi non destinati all'uso pubblico;
- 4) logge e balconi.

#### **14. Sce = Superficie complessiva di un edificio (mq)**

E' la superficie costituita dalla somma della superficie utile (Su) e del 60% della superficie non residenziale (Snr).

La superficie complessiva si utilizza ai fini della determinazione del costo di costruzione degli edifici.

#### **15. Suc = Superficie utile coperta (mq)**

Si intende la sommatoria delle superfici coperte ad ogni piano misurate all'esterno dei muri perimetrali.

Non vengono conteggiate nella superficie utile coperta:

- a) le superfici degli spazi aperti realizzati sotto forma di porticato, veranda, logge, balcone, terrazzo, cavedio. Limitatamente ai porticati e alle verande, la loro superficie non può essere superiore al 30% di quella utile coperta. La parte eccedente il 30% è considerata superficie utile coperta.
- b) le superfici dei piani interrati destinati a parcheggi, cantine, depositi o similari a servizio delle unità immobiliari o dei servizi tecnici del fabbricato;

c) le superfici dei piani parzialmente interrati, aventi superficie laterale entroterra non inferiore al 50% della superficie laterale del piano, che non abbiano i requisiti di abitabilità e che abbiano altezza (misurata dal pavimento all'intradosso del solaio sovrastante) non superiore a ml. 2,40. Per esse deve essere esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in esse non potranno essere realizzate opere o installati impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone. *Nel caso in cui l'altezza di detti piani dovesse superare i ml 2,40, le parti eccedenti dovranno essere conteggiate nel calcolo della S.U.C.*

d) le superfici dei piani sottotetto che non hanno i requisiti di abitabilità e che sono destinate a stenditoi, depositi o similari e servizi accessori e tecnici; che abbiano copertura a tetto inclinato con altezza al colmo non superiore a ml.3,20 e media ponderale, calcolata dividendo il volume del sottotetto per la relativa superficie, non superiore a ml. 2,00. Per esse deve essere esclusa la permanenza anche discontinua di persone e in esse non potranno essere realizzate opere o impianti finalizzati alla permanenza anche discontinua di persone.

e) le superfici dei vani tecnici, strettamente necessarie a consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa ascensore, vano scala, serbatoi idrici, ecc.....;

f) le superfici delle scale di sicurezza e i vani corsa dei relativi impianti di sollevamento aggiunti all'esterno di corpi di fabbrica esistenti che siano sprovvisti di tali impianti.

g) i tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico.

h) Le superfici occupate dal vano scala condominiale, nonché lo spazio dell'atrio d'ingresso;

i) *le superfici di tettoie e gazebo smontabili realizzate con elementi assemblati in loco preferibilmente in legno, non sono conteggiate nel calcolo della SUC*

j) *Le superfici dei piani terra dei fabbricati, destinati a garage, nella misura di uno per ogni unità abitativa, sino ad un massimo di 18 mq per posto auto.*

#### **16. Hf = Altezza delle fronti di un edificio (ml)**

L'altezza di ciascun fronte di un fabbricato si misura dal piano di utilizzo antistante il fronte a sistemazione avvenuta alla più alta delle due quote: intradosso dell'ultimo solaio abitabile sia orizzontale che inclinato ( in questo caso si calcola nel punto medio)

o bordo inferiore della gronda, se posta a quota superiore all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile. Il maggiore spessore dei solai, orizzontali o inclinati, per la sola parte eccedente i venti centimetri se contribuisce al miglioramento statico dell'edificio, e/o al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica, non viene conteggiato ai fini dell'altezza delle fronti dell'edificio.

#### **17. H = Altezza delle costruzioni (ml)**

Si intende la media delle altezze delle fronti calcolate secondo il precedente parametro Hf. Tale altezza media non può superare quella consentita dalle norme per le diverse zone omogenee previste dal P.S.C..

#### **18. Df = Distanza fra le fronti (ml)**

E' la distanza fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

Nel caso di fronti non parallele la distanza minima prescritta deve essere rispettata anche nei punti di minore distacco.

Le norme relative ai distacchi tra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio, salvo quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche la cui profondità non superi  $\frac{1}{4}$  della loro larghezza. Nei casi in cui le fronti dello stesso edificio formino fra loro un angolo interno inferiore a  $90^\circ$  (purché sempre maggiore di  $60^\circ$ ), sulle proiezioni di esse, non rispettando la distanza minima stabilita dalle presenti norme, possono aprirsi esclusivamente luci e finestre relative ai locali di servizio.

I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

#### **19. Dc = Distanza dai confini (ml)**

E' la distanza minima dai confini di proprietà della proiezione verticale del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

## **20. Ds = Distanza dalle strade (ml)**

E' la distanza minima dal ciglio stradale della proiezione verticale del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, con esclusione delle parti aggettanti (balconi, bow-window, cornicioni, scale, gronde, ecc..) non superiori a ml. 1,50 di sporgenza dal filo fabbricato. Fanno distanza la parti eccedenti tale misura.

Per ciglio stradale si intende la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali o ciclabili, nonché le aree di pertinenza stradale (fossi, siepi, scarpate, ecc...) .

I tamponamenti perimetrali degli edifici per la sola parte eccedente i trenta centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque se finalizzati a migliorare la qualità tecnologica e ad agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico sono esclusi dalla misurazione della distanza.

## **21. Deroghe alle distanze**

Quando l'applicazione della norma di cui ai punti che precedono alteri negativamente l'assetto complessivo degli allineamenti stradali preesistenti, questi prevalgono sulla disciplina delle distanze.

La disciplina sulle distanze di competenza delle norme comunali non si applica:

- a. ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, ecc.);
- b. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, percorsi sopraelevati, ecc.);
- c. alle strutture di arredo urbano (chioschi e gazebi su area pubblica, pensiline di attesa per il servizio di trasporto pubblico, cabine, opere artistiche, ecc.);
- d. ai manufatti completamente interrati, i quali quindi possono essere realizzati, fatte salve le comuni norme di sicurezza, anche in aderenza ai confini;
- e. alle pensiline in genere e ai box prefabbricati a blocco, al servizio di strutture di arredo stradale;
- f. ai muri di cinta e di sostegno fino a m 3 di altezza;

g. alle strutture di sostegno di pergolati aperti e senza copertura, tendoni, ecc.

Per le distanze dettate da normative statali o di altri enti, eventuali deroghe debbono essere richieste agli enti interessati.

## **22. N= Numero dei piani (n)**

E' il numero dei piani abitabili, compreso eventuali piani in ritiro, il sottotetto (se abitabile) ed il seminterrato (se abitabile).

### **Lf = lunghezza fronti (ml)**

E' la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se in pianta spezzata o mistilinea.

### **IP = Indice di piantumazione (n/ha)**

E' il numero di piante ad alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

### **Iut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) di uno o più fabbricati e la superficie territoriale (St) su cui insiste o insistono i fabbricati.

### **Iuf = Indice di utilizzazione fondiario (mq/mq)**

Si intende il rapporto massimo consentito tra la superficie utile coperta (Suc) e la superficie edificabile del lotto.

## **23. V = Volume di un fabbricato (mc)**

Il Volume, ai fini dell'effettiva possibilità edificatoria, va computato sommando il prodotto della superficie utile coperta di ciascun piano, per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml.3,00 indipendentemente dall'altezza effettiva dell'interpiano purché inferiore a ml. 3,50.

Qualora l'altezza effettiva (pavimento-soffitto) sia superiore a ml. 3,50 il volume si calcola moltiplicando la Suc del piano per l'altezza effettiva del piano stesso.

Non sono conteggiati ai fini del volume le superfici che non vengono conteggiate nel calcolo della superficie utile coperta per come prescritto al punto 13 del presente articolo.

**24. S1= Superfici opere urbanizzazione primaria (mq)**

Si intendono le aree destinate a opere di urbanizzazione primaria e precisamente: strade residenziali, spazi di sosta e parcheggi, rete idrica, fognatura, rete di distribuzione dell'energia elettrica, rete di distribuzione gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

**25. S2 = Superficie opere di urbanizzazione secondaria (mq)**

Si intendono le aree destinate ad opere di urbanizzazione secondarie e precisamente: asili e scuole materne, scuole dell'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese ed altri edifici per servizi religiosi, impianti sportivi di quartiere, centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie, aree verdi di quartiere.

**26. Sie = Spazi interni agli edifici**

Per "spazi interni agli edifici" si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore a  $\frac{3}{4}$  del perimetro.

In particolare:

a) **Patio**- si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiore a m. 6,00 e pareti circostanti di altezza non superiore a m. 4,00.

b) **Chiostrina**- Si intende lo spazio interno di superficie minima superiore a  $\frac{1}{8}$  di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a m. 20,00 e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m. 3,00.

c) **Cavedio** - Si intende lo spazio interno, per la ventilazione dei bagni o dei locali di servizio ed il passaggio delle canalizzazioni interne, sul quale non si possono aprire luci o finestre. Tale spazio deve essere percorribile per tutta la sua altezza ed attrezzato con scala alla marinara e avere areazione naturale.

d) **Cortile** - Si intende uno spazio nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a m. 10,00 e la superficie del pavimento superiore a  $\frac{1}{5}$  delle pareti che la circondano.

**Art. 10. - Parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per il parcheggio privato in misura non inferiore

ad 1 metro quadrato ogni 10 mc. di costruzione ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 così come modificato dalla legge n.122/1989. Deve essere garantito in ogni caso un posto macchina per ogni alloggio.

2. In aggiunta alle superfici destinate a parcheggio di cui al comma 1, in sede di lottizzazione deve essere reperita un'area pari a 1 mq. ogni 40 mc. di costruzione da destinare a parcheggio pubblico.

3. Nelle zone produttive a carattere industriale o artigianale, le aree da destinare a parcheggio pubblico debbono essere almeno pari a mq. 15 ogni 100 mq. di superficie utile coperta.

4. Negli insediamenti a carattere commerciale o direzionale, in aggiunta alle aree di parcheggio di cui al comma 1, l'area di parcheggio deve essere incrementata nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9 della Legge Regionale n. 17/99. La norma di cui al presente comma vale anche per la parte commerciale di edifici a destinazione mista (residenziale/commerciale). Deroghe al presente comma si applicano per gli esercizi di vicinato e piccole imprese artigiane non inquinanti in edifici esistenti alla data del 27.09.2001.

5. Le aree a parcheggio di cui al presente articolo devono essere convenientemente piantumate con almeno un albero ad alto fusto di essenza tipica del luogo ogni 20 mq. di superficie.

## **CAPITOLO 2° TITOLI ABILITATIVI**

### ***Art. 11 - Opere soggette a permesso di costruire***

1. Sono subordinate a permesso di costruire, a norma dell'art. 10 del DPR 380/2001 e s.m., rilasciato dal Dirigente del settore tutti gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio e cioè:

- a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- b) gli interventi di nuova costruzione;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino -aumento di unità immobiliari; -modifiche del volume; -modifiche della sagoma; - modifiche dei prospetti o delle superfici;
- d) i mutamenti della destinazione d'uso che implicino variazioni degli standards urbanistici;

### ***Art. 12 – Soggetti legittimati***

1. E' legittimato a richiedere il permesso di costruire il proprietario dell'immobile o chiunque altro vi abbia titolo, in base alle leggi in vigore.

2. L'esecuzione di interventi o attività di cui all'articolo 8, quando sia richiesta da privati su aree appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato o di enti pubblici, è altresì subordinata alla preventiva autorizzazione dell'ente cui le aree appartengono.

3. A titolo esemplificativo, si considerano “aventi titolo legittimati” alla richiesta di permesso di costruire, tra gli altri:

- a) il titolare del diritto di superficie al di sopra del suolo;
- b) il titolare del diritto di superficie al di sotto del suolo, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di opere sotterranee;
- c) l'enfiteuta;
- d) l'usufruttuario, limitatamente alle richieste di permesso di costruire riguardanti gli interventi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo;
- e) il titolare del diritto di uso ai sensi dell'articolo 1021 c.c. o del diritto di abitazione, ai sensi dell'articolo 1022 c.c., per la richiesta di permesso di costruire delle opere di cui alla lettera precedente;

- f) il titolare del diritto reale di servitù, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione straordinaria ovvero altri interventi edilizi che siano indispensabili all'esercizio del diritto;
- g) il locatario o l'affittuario, limitatamente alla richiesta di permesso di costruire riguardante la manutenzione urgente dell'immobile in locazione o in affitto;
- h) il titolare di altre situazioni giuridiche soggettive consistenti nel godimento del bene, limitatamente alle richieste di permesso di costruire, direttamente connesse a tale godimento;
- i) i rappresentanti legali o volontari di uno degli aventi titolo sopra indicati.

### ***Art. 13 - Richiesta di permesso di costruire***

1. La domanda di permesso di costruire deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, previo rimborso della relativa spesa; deve essere altresì corredata dal progetto e dagli elaborati previsti per i singoli interventi (costituiti da tipi riducibili formato UNI).
2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.
3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

### ***Art. 14 - Documentazione necessaria per il permesso di costruire***

1. Alla richiesta di permesso di costruire devono, di norma, essere allegati, pena inammissibilità della stessa, i seguenti atti ed elaborati, firmati dal richiedente il permesso di costruire e dal progettista, in triplice copia:
  - A) Disegni piegati nel formato 21x31 comprendenti:
    - a) stralcio degli strumenti urbanistici generali o attuativi vigenti, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato;
    - b) estratto di mappa catastale o copia dei frazionamenti scala 1:2000 o 1:1000 per una zona estesa almeno m. 100 oltre i confini di proprietà in tutte le direzioni;
    - c) stralcio aerofotogrammetrico 1:2000, esteso almeno 150 m. oltre i confini di

proprietà, in tutte le direzioni, con l'esatta ubicazione dell'area o dell'immobile interessato e l'indicazione dei vincoli di piano regolatore;

d) planimetria generale della località, in scala 1:500, estesa per un raggio di almeno mt. 60 dai confini dell'area sulla quale deve essere effettuato l'intervento, dalla quale risultino:

- l'intervento;
- le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza;
- la posizione del fabbricato con le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
- le eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi e le loro altezze;
- le alberature esistenti con l'indicazione delle varie essenze;

e) Planimetria dell'area di pertinenza, non inferiore alla scala 1:200, estesa per un raggio di almeno 20 m. dai confini, contenente:

- l'orientamento e le misure occorrenti per la determinazione della superficie del lotto;
- i nomi delle strade confinanti e gli allineamenti stradali;
- la larghezza delle strade prospicienti il lotto e marciapiedi se esistenti;
- l'indicazione delle ragioni di confinanza, dei fabbricati limitrofi, delle luci e delle vedute, delle servitù attive e passive e di tutto ciò che serve per illustrare l'inserimento della costruzione;
- il perimetro della proiezione sul terreno, secondo i punti di massima sporgenza, del fabbricato da costruire con l'indicazione della distanza di ciascun lato dal confine più prossimo, dalle strade e dai fabbricati limitrofi;
- la canalizzazione dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, raccolta acque piovane) fino alle reti comunali; all'uopo il Comune fornirà ai progettisti gli elaborati planimetrici relativi alle reti richieste, con l'ubicazione dei pozzetti di allaccio;
- l'indicazione dell'area di parcheggio;
- la sistemazione a verde.

f) Planimetria, in scala non inferiore a 1:200, corredata da due o più profili significativi (**ante e post-operam**) dell'andamento altimetrico dell'edificio rispetto al terreno, alle strade ed agli edifici circostanti, di cui uno almeno secondo la massima pendenza, nella quale risultino precisati la superficie coperta dell'edificio, nonché le quote altimetriche di sistemazione del terreno, delle rampe, dei terrazzamenti, delle scalinate, delle scarpate, ecc., con particolare riguardo ai punti di emergenza del fabbricato. Tutte le quote altimetriche relative al piano di campagna originario e alla sistemazione del terreno post-operam, devono essere riferite ad un determinato caposaldo, imm modificabile fino all'ultimazione dei lavori.

g) Piante di ciascun piano in scala non inferiore a 1:100 comprese fondazioni, eventuali interrati, seminterrati, sottotetti e copertura, dettagliatamente quotate, riportanti:

- la destinazione di ciascun ambiente;
- l'indicazione dei camini, degli apparecchi igienici sanitari e scarichi;

- le dimensioni di ciascun ambiente, dei balconi, delle terrazze, delle scale.
- h) Sezione trasversale e longitudinale nella stessa scala delle piante, riportanti:
- le altezze totali delle fronti sia verso spazi pubblici che interni;
  - le altezze nette interne di ogni piano compreso eventuale interrato, seminterrato, sottotetto;
  - le altezze da pavimento a pavimento di ogni piano;
  - l'andamento del terreno nello stato preesistente e in quello di progetto esteso a monte e a valle di almeno m. 5 oltre i confini, nonché alle eventuali strade di delimitazione. Tutte le quote altimetriche, comprese quelle relative al piano campagna, debbono essere riferite allo stesso caposaldo di cui alla lettera f).
- i) Prospetti esterni in rapporto non inferiore a 1:100, con le quote delle fronti riferiti alle quote stradali e alle più basse sistemazioni esterne. Qualora l'opera sia realizzata in maniera continua ad altri fabbricati, devono essere riportate le facciate dei fabbricati limitrofi opportunamente quotate.
- j) Nei progetti di demolizione e ricostruzione, occorre predisporre rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200 degli edifici da demolire con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più indicative, nonché la documentazione fotografica.
- k) Particolari architettonici delle parti più significative del progetto, in scala idonea e comunque non inferiore a 1:50. Tali particolari dovranno chiaramente indicare, tra l'altro, i tipi degli infissi esterni e delle relative protezioni, dei rivestimenti, dei parapetti e dei balconi.  
I particolari devono, inoltre, specificare le opere di recinzione, sia lungo i confini interni, sia lungo le fronti su strade o spazi pubblici, in armonia con le recinzioni latitanti.
- m) Indicazioni relative a tutti quegli impianti che, per dimensioni ed esigenze tecniche (canne fumarie, impianti di riscaldamento, impianti di condizionamento, ascensori, rete principale delle fognature), influiscono sulla caratterizzazione architettonica dell'edificio.  
Qualora non sia possibile l'approvvigionamento idrico e lo scarico fognario mediante servizio pubblico, devono essere allegati il progetto e la relazione tecnica del sistema di approvvigionamento adottato e dello smaltimento delle acque di rifiuto, con il visto del competente servizio dell'unità sanitaria locale.
- B) Scheda tecnica riassuntiva da cui risulta:**
- superficie catastale di intervento;
  - Ambito relativa "zona" dello strumento urbanistico, nella quale ricade il lotto di intervento;
  - superficie fondiaria del lotto di intervento (Sf);
  - lotto minimo d'intervento (Lm);
  - Indice di fabbricabilità fondiario (Iff);
  - superficie coperta (Sc);
  - superficie utile coperta (Suc);
  - volume del fabbricato (V);
  - superficie utile abitabile (Su);
  - superficie non residenziale (Snr);

- superficie complessiva (Sce);
- superficie per attività turistiche, direzionali e commerciali (Sat);
- distanze dai confini di proprietà, dalle strade, dai confini di zona, dagli edifici esistenti;
- altezza delle fronti (H) e altezza massima dell'edificio;
- superficie delle aree destinate a parcheggi, distinti in aree per parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria ed aree per parcheggi di pertinenza degli edifici (articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n.1150 e successive modifiche ed integrazioni));
- superficie delle aree destinate a verde, suddivise in: verde privato e verde condominiale;
- superficie delle aree destinate alla viabilità;
- superficie delle abitazioni (misurata ai sensi dell'articolo 16 della legge 5 agosto 1978, n.457), solo nel caso di edilizia agevolata;
- altezza virtuale (K) ed altezza netta dei locali abitabili e dei relativi accessori (misurate ai sensi dell'articolo 43 della citata legge n.457 del 1978), solo nel caso di edilizia agevolata;
- superficie delle aree di uso pubblico;

C) Relazione generale illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata (destinazione d'uso, tipo edilizio, piani, ecc.), quelle costruttive (materiali e tecniche impiegati nelle principali strutture, quali fondazioni, elementi portanti verticali ed orizzontali, coperture, ecc.), quelle degli impianti (impianto idrico, elettrico, di gas metano o di qualsiasi fonte energetica alternativa, impianto telefonico, di smaltimento dei rifiuti, di smaltimento degli scarichi idrici, di condizionamento, ecc.).

La relazione deve indicare il modo in cui il progetto ha risolto il problema della eliminazione delle cosiddette «barriere architettoniche», specificamente in merito a: percorsi pedonali, parcheggi e posti macchina, accessi, scale, rampe, ascensori, porte, corridoi e passaggi, locali igienici, impianti.

Per i fabbricati a destinazione produttiva, la relazione deve contenere la descrizione delle lavorazioni effettuate e la specificazione dei materiali depositati, trattati, prodotti, eliminati, utilizzati per la produzione dell'energia: ciò in rapporto alla sicurezza interna ed esterna della fabbrica. Sempre per le attività produttive, va specificata l'intensità dei rumori prodotti durante le lavorazioni, le quantità di acqua utilizzate e le relative fonti di approvvigionamento.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, la relazione deve anche illustrare le metodologie di intervento, i risultati degli eventuali saggi compiuti sulle strutture, le possibilità di recupero o di reimpiego dei materiali, le tecniche da utilizzarsi per il restauro o il consolidamento o il risanamento o la sostituzione delle strutture esistenti.

- D) Progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda, ove previsto, redatti in conformità alle leggi e regolamenti vigenti.
- E) Progetto impianto elettrico ai sensi della legge 46/90, ove necessario.
- F) Documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico alle leggi e regolamenti vigenti.
- G) Ogni altro elemento di carattere tecnico necessario ai fini dell'esame del progetto.
- H) Titolo di proprietà o disponibilità del terreno.

2. Nel caso di divergenze tra quote e dimensioni grafiche, fanno fede le quote numeriche.

Nei progetti di trasformazione, ampliamento, sopraelevazione e restauro degli edifici, devono essere indicate, con particolare grafia convenzionale, le demolizioni, gli scavi e le nuove opere.

Per i permessi di costruire relativi ad interventi in zona agricola deve essere allegata alla domanda dichiarazione sulla consistenza volumetrica esistente sulla proprietà interessata, nonché atto di vincolo di avvenuta utilizzazione volumetrica dei terreni interessati dalla costruzione; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Nel caso di coacervo delle aree il vincolo va esteso alle aree oggetto di coacervo.

Per i permessi di costruire relativi ad interventi di edilizia convenzionata deve essere allegato alla domanda lo schema di convenzione o di atto unilaterale d'obbligo, redatto sulla base della convenzione tipo, previo accordo con il Comune; tale atto deve essere, prima del rilascio del permesso, trascritto nei modi e forme di legge nei registri immobiliari a cura del richiedente.

Per i permessi di costruire onerosi deve essere allegato alla domanda prospetto dimostrativo delle superfici sulle quali va calcolata la quota di contributo relativo al costo di costruzione.

Qualora il richiedente intende obbligarsi a realizzare direttamente tutte o in parte le opere di urbanizzazione, la relativa domanda per la realizzazione delle opere suddette deve essere presentata insieme con la domanda di permesso di costruire, previo accordo con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle relative garanzie.

3. La domanda di permesso di costruire deve essere altresì accompagnata, ove richiesto, dai nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, dell'ispettorato provinciale dell'agricoltura, dell'ispettorato dipartimentale delle Foreste, dall'autorizzazione

paesistica, nonché dall'autorizzazione, ove del caso, per gli accessi alle strade statali e nazionali fuori del centro abitato.

I pareri, nulla-osta, atti di assenso di cui sopra possono essere acquisiti direttamente dal responsabile del procedimento, eventualmente, convocando una conferenza di servizi. In tal caso, il richiedente il permesso deve presentare i documenti necessari all'ottenimento dei pareri.

E' facoltà del responsabile del procedimento, tenuto conto del tipo e dell'entità delle opere da realizzare, richiedere ulteriori elaborati.

#### ***Art. 15 - Procedura per il rilascio del permesso di costruire***

1. La domanda per il rilascio del permesso di costruire va presentata al competente ufficio comunale.
2. L'ufficio comunica al richiedente, entro 10 giorni, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 142, e successive modificazioni.
3. Entro quarantacinque giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dell'ufficio preposto, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'art.11 del presente regolamento, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente ed al presente regolamento, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.
4. Nel caso in cui il responsabile del procedimento ritenga che le istanze per gli interventi previsti dal presente regolamento non siano corredate dagli atti, documenti ed elaborati previsti nelle norme vigenti in materia urbanistica ed edilizia, ovvero la documentazione stessa non risulti sufficiente ai fini dell'esame, comunicherà, entro 15 giorni dalla presentazione della domanda, all'interessato l'elenco degli atti, documenti ed elaborati da produrre. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa. In caso di mancata presentazione di quanto richiesto, trascorsi novanta giorni, la domanda si considererà abbandonata e si procederà alla definitiva archiviazione di essa senza che si debbano ulteriori comunicazioni ai soggetti interessati.
5. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che per il rilascio del permesso di costruire, sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto

originario, può nel termine di cui al precedente comma 3, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. In tal caso l'interessato si pronuncia sulla richiesta nel termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione.

#### ***Art. 16- Rilascio del permesso di costruire***

1. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato al rispetto delle norme del presente Regolamento e degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.
2. Il Dirigente del Settore, visti i nulla osta ed i pareri di Enti diversi dall'Amministrazione comunale eventualmente necessari, acquisiti i pareri dei competenti servizi comunali, quando richiesti, emette il provvedimento finale in merito alla domanda di permesso di costruire entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, dell'art.11, ovvero dall'esito della conferenza dei servizi. Il provvedimento finale è notificato all'interessato a cura dell'ufficio preposto.
3. Se la domanda è respinta, l'interessato può ripresentare il progetto solo nel caso di varianti che giustifichino il nuovo esame.
4. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'area o a chi vi abbia titolo, menzionandovi i pareri di cui al secondo comma, indicando le destinazioni d'uso ammesse, destinazioni che devono risultare anche dai tipi del progetto, e descrivendo sinteticamente l'intervento per il quale è richiesto il permesso di costruire. Fanno parte integrante del permesso di costruire gli elaborati di progetto.
5. Il permesso di costruire può essere rilasciato anche ad uno dei comproprietari del suolo e/o del manufatto purché dimostri, mediante atto di notorietà, di avere la disponibilità degli altri comproprietari del suolo o del manufatto.
6. Per gli immobili di proprietà dello Stato il permesso di costruire è rilasciato a coloro che siano muniti del titolo, emanato dai competenti organi dell'amministrazione, al godimento del bene.
7. Il permesso di costruire può essere condizionato alla osservanza di adempimenti, modalità e limitazioni, che, per ragioni di pubblico interesse, vengono ritenuti necessari dal Dirigente.

8. Il permesso di costruire in zona agricola è subordinato alla trascrizione, presso la competente conservatoria dei registri a cura e spese del titolare del permesso di costruire, del vincolo di non edificandi sui terreni utilizzati.
9. Il permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo concessorio, se dovuto, secondo le modalità di cui al successivo art. 18 e all'ottemperanza di tutte le prescrizioni e formalità previste dalla legge e dal presente R.E.U..
10. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire viene data notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune, per la durata di 15 (quindici) giorni consecutivi, con la specificazione del titolare, della località nella quale la costruzione deve sorgere e del tipo di costruzione. L'affissione non fa decorrere i tempi per l'impugnativa.
11. Chiunque può prendere visione, presso gli uffici comunali, del permesso di costruire secondo la procedura espressamente prevista con regolamentazione dell'Ente.
12. I termini previsti dal presente articolo e dall'articolo precedente possono essere raddoppiati per progetti particolarmente complessi, secondo motivata risoluzione del responsabile del procedimento.

#### ***Art. 17 – Non rispetto dei termini***

1. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dagli articoli precedenti, del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere che il Dirigente, si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al Sindaco a cura del responsabile del procedimento.

Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

2. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

***Art. 18 -Contributo per il rilascio del permesso di costruire***

1. Il permesso di costruire comporta il pagamento di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, da stabilirsi con deliberazione del Consiglio Comunale in applicazione delle disposizioni legislative vigenti, salvo le esenzioni o riduzioni previste per legge.
2. La quota commisurata al contributo delle opere di urbanizzazione deve essere corrisposta al Comune all'atto del rilascio della concessione edilizia.
3. A scomputo parziale o totale della quota dovuta, il concessionario può richiedere di realizzare direttamente tutte o parte delle opere di urbanizzazione.
4. Qualora il Comune accetti la richiesta, determina il costo di tali opere, e il relativo importo deve essere versato dal richiedente attraverso polizza fideiussoria bancaria, unitamente ad atto d'obbligo ad eseguire le opere di cui sopra; tale polizza è svincolata al collaudo delle opere stesse.
5. La quota del contributo relativo al costo di costruzione è determinata prima del rilascio della concessione ed è corrisposta in corso d'opera con i modi e le garanzie stabilite dal Comune, e, comunque, non oltre sessanta giorni dall'ultimazione dei lavori.
6. A garanzia di tale versamento, all'atto del rilascio del permesso di costruire, il concessionario deposita una fideiussione bancaria dell'importo dovuto maggiorato del 20%.

***Art. 19-Efficacia,durata,trasferibilità e revoca del permesso di costruire***

1. Il rilascio del permesso di costruire fa sempre salvi i diritti dei terzi e le opere con esso approvate si intendono concesse nel rispetto di tutte le norme legislative e regolamentari che disciplinano l'attività urbanistico-edilizia.
2. Il permesso di costruire è personale ed è valido esclusivamente per la persona fisica o giuridica alla quale è intestato.
3. Il permesso di costruire si intende decaduto se entro dodici mesi dal suo rilascio il titolare del permesso non abbia dato inizio ai lavori.
4. La durata complessiva del permesso di costruire non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogata, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario o per riconosciute eccezionali dimensioni dell'opera e/o per particolari caratteristiche tecniche costruttive adottate. In

ogni caso la richiesta di proroga va fatta prima della scadenza dei termini di validità del permesso di costruire.

5. Qualora non siano rispettati i termini di inizio e ultimazione dei lavori di cui ai commi precedenti, il titolare del permesso deve presentare nuova istanza di permesso di costruire.

6. Per le opere non ultimate esso farà riferimento alle parti da completare.

7. In caso di trasferimento del permesso di costruire o dell'immobile, l'acquirente, gli eredi e gli aventi causa del titolare del permesso di costruire devono chiedere la variazione dell'intestazione del permesso stesso.

8. In conseguenza della voltura del permesso non si modificano i termini di validità e decadenza previsti nell'atto originario.

9. Il permesso di costruire può essere revocato quando risulti che:

a) sia stata ottenuto in base ad elaborati di progetto alterati o comunque non riflettenti lo stato di fatto esistente all'atto dell'inizio dei lavori;

b) il direttore dei lavori non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata o sia stato sostituito, senza che nei sia stata data la prescritta comunicazione al Comune.

10. Il permesso di costruire è annullato quando:

a) risulta in contrasto con le leggi, le norme e la disciplina urbanistica;

b) sussistono vizi sia nel procedimento amministrativo di formazione dell'atto che nei contenuti tecnici dell'atto stesso.

#### ***Art. 20 - Permesso di costruire in deroga***

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme del presente Regolamento ed alle norme di attuazione del piano regolatore generale resta regolamentato dall'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m..

#### ***Art. 21 - Permesso di costruire in sanatoria***

1. Le opere edilizie eseguite in assenza di permesso di costruire o in totale difformità del permesso, ovvero con variazioni essenziali, se conformi allo strumento urbanistico vigente al momento della presentazione della domanda, possono costituire oggetto di richiesta di permesso in sanatoria, ove il responsabile dell'abuso presenti apposita domanda nei termini di legge.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge in misura semplice.
3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il Dirigente si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni, decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

**CAPITOLO 3°****DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA' (D.I.A.) - OPERE NON SOGGETTE A TITOLO ABILITATIVO e/o S.C.I.A.*****Art. 22-Denuncia di inizio attività' (D.I.A.) e/o Segnalazione certificata di inizio attività***

1. Sono realizzabili mediante D.I.A e/o S.C.I.A (nei limiti indicati dalla normativa vigente in materia), in alternativa alla richiesta di permesso di costruire, gli interventi non riconducibili a quelli di cui all'art. 9 del presente regolamento. Sono altresì sottoposti a D.I.A. e/o a S.C.I.A. (limitatamente ai casi disciplinati dalle disposizioni legislative vigenti in materia) i seguenti interventi:

- a) le varianti a permesso di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire;
- b) le ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 5, punto 4) del presente regolamento;
- c) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali, aventi valore di piani attuativi, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal consiglio comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti. Relativamente ai piani attuativi che sono stati approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n.443, l'atto di ricognizione dei piani di attuazione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- d) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
- e) il diverso uso all'interno dello stesso raggruppamento di cui all'art. 5 punto 7) comma 3 del presente regolamento e il mutamento di destinazione d'uso da cui non derivi la necessità di dotazione aggiuntive di standards, servizi e spazi pubblici o privati;
- f) il mutamento di destinazione d'uso degli immobili costruiti prima dell'entrata in

vigore della legge 6.8.1967, n. 765.

2. Gli stessi soggetti legittimati a richiedere il permesso di costruire sono legittimati a presentare la D.I.A. o la S.C.I.A.
3. La D.I.A. deve essere presentata almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori; deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione comunale, previo rimborso della relativa spesa, in duplice copia; deve essere altresì corredata da una dettagliata relazione e dagli opportuni elaborati di progetto a firma di un progettista abilitato che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici adottati o approvati ed al presente R.E.U., nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie
4. La documentazione da allegare alla D.I.A. e/o alla S.C.I.A. è, di norma, la stessa del permesso di costruire.
5. Contestualmente alla presentazione della D.I.A. o alla S.C.I.A., dovrà essere indicato sui moduli di cui sopra il nominativo del Direttore dei lavori e dell'impresa assuntrice dei lavori.
6. La denuncia di inizio attività e/o la segnalazione certificata di inizio attività ha la medesima validità temporale del permesso di costruire salvo il calcolo del termine di ultimazione che decorre dalla data di presentazione al Comune.
7. La procedura per il controllo della denuncia di inizio attività e/o della segnalazione certificata di inizio attività è quella prevista dalla legislazione vigente.
8. Nel caso in cui la documentazione allegata alla D.I.A. o alla S.C.I.A. sia ritenuta insufficiente, il responsabile del procedimento chiede elementi integrativi. In tal caso, l'efficacia della denuncia è sospesa fino all'integrazione della documentazione richiesta.
9. Trascorsi giorni sessanta dalla richiesta di cui sopra, senza riscontro, la denuncia si intende abbandonata.

#### ***Art. 23-Decadenza della denuncia***

1. La D.I.A. decade nei seguenti casi:
  - a) mancato inizio dei lavori entro un anno dalla presentazione o mancata ultimazione dei lavori entro tre anni dalla presentazione;
  - b) mancata presentazione da parte del denunciante delle integrazioni richieste dal Comune nei termini assegnati;
2. La denuncia non può essere rinnovata. Nei casi di decadenza di cui al comma 1° il denunciante deve presentare una nuova D.I.A..
3. Per i lavori non ultimati, la denuncia concerne la parte non ultimata.

***Art. 24 -Nullità della denuncia***

1. La D.I.A. o la S.C.I.A è ritenuta nulla, con provvedimento motivato del Dirigente, nei seguenti casi:

- a) quando risulti che sia stata presentata in base a dichiarazioni mendaci sullo stato di fatto o a false attestazioni;
- b) quando le opere denunciate siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati, con il R.E.U. vigente o con la restante normativa sullo svolgimento dell'attività edilizia;
- c) quando le opere denunciate non rientrano in quelle per le quali è possibile, a norma della legislazione vigente, presentare D.I.A. o S.C.I.A..

4. Nei casi precedenti ed in ogni altro caso in cui sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite per l'efficacia della D.I.A. o la S.C.I.A.. il Dirigente notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria ed il consiglio dell'ordine di appartenenza.

5. Per le opere eventualmente già realizzate, se non possono essere rimosse le cause che hanno comportato l'annullamento, si applicano le sanzioni previste dalle disposizioni legislative vigenti.

***Art. 25 - Opere non soggette a titolo abilitativi***

1. Non sono soggetti ad alcun titolo abilitativo i seguenti interventi :

- a) opere di manutenzione ordinaria art. 5, punto 5);
- b) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale contingibile e urgente;
- c) opere oggetto di ordinanza sindacale o dirigenziale di ripristino di interventi abusivi e di eliminazione di inconvenienti igienici;
- d) eliminazione di opere abusive;
- e) opere nell'ambito e per lo svolgimento di manifestazioni temporanee oggetto di autorizzazione amministrativa;
- f) opere di carattere temporaneo realizzate su suolo pubblico ed oggetto di concessione dello stesso;

- g) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio.
- h) opere pubbliche da eseguirsi dal Comune;
- i) opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del comune interessato, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
- j) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale. Per la realizzazione di tali opere vale la procedura di cui alle leggi regionali n. 19/2002 (art. 16) e n. 34/2002 (art. 92);
- k) opere temporanee per attività di ricerca del sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

#### ***Art. 26 -Interventi urgenti***

1. Gli interventi che si rendono strettamente necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone, possono essere eseguiti senza preventivo atto autorizzativo, presentando una comunicazione corredata da perizia redatta da tecnico abilitato, relativa alla sussistenza del pericolo, e da documentazione fotografica relativa allo stato di fatto antecedente gli interventi.
2. Entro i trenta giorni successivi alla comunicazione, dovrà seguire il progetto in sanatoria gratuita per lavori oggetto della comunicazione.
3. Per tutti gli ulteriori lavori di ricostruzione/ripristino del manufatto dovrà dotarsi dell'idoneo titolo.
4. In mancanza degli adempimenti di cui ai commi precedenti le opere saranno considerate abusive e verranno applicate le sanzioni previste dalla normativa vigente e dal presente regolamento.

## **CAPITOLO 4°**

### **SEMPLIFICAZIONE DEI PROCEDIMENTI AMMINISTRATIVI – CONFERENZA DEI SERVIZI- SPORTELLO UNICO**

#### ***Art. 27 - Conferenza dei servizi***

1. Il Responsabile del procedimento, al fine di accelerare i tempi dell'istruttoria delle pratiche edilizie e urbanistiche, nonché per consentirne un esame contestuale da parte delle varie unità organizzative interessate, può indire la Conferenza dei Servizi, a scopi istruttori e decisorii, formalizzando le decisioni raggiunte. Redige quindi una dettagliata relazione contenente la qualifica tecnico-giuridica dell'intervento proposto, le valutazioni sulla conformità del progetto alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie e dà conto di tutte le memorie e contro deduzioni presentate.
2. Alle riunioni della Conferenza dei Servizi possono essere chiamati ad intervenire, a norma di legge, gli enti e le amministrazioni interessati dai contenuti e dai profili del progetto presentato.
3. Il progettista può partecipare alla Conferenza dei Servizi per illustrare i propri elaborati.
4. Le determinazioni assunte in sede di Conferenza dei Servizi vengono verbalizzate e assumono il carattere di parere o di provvedimento definitivo.

#### ***Art. 28- Sportello Unico per le attività produttive e Sportello Unico per l'edilizia***

1. Lo sportello unico per le attività produttive costituisce lo strumento innovativo mediante il quale l'Ente assicura l'unicità di conduzione e la semplificazione di tutte le procedure inerenti gli impianti produttivi di beni e servizi ed opera quale centro d'impulso per lo sviluppo economico del proprio territorio.
2. L'organizzazione deve in ogni caso assicurare economicità, efficienza, efficacia e rispondenza al pubblico interesse dell'azione amministrativa, secondo principi di professionalità e responsabilità.
3. Il Comune di Nocera Terinese, attraverso lo Sportello Unico per le attività produttive, esercita funzioni di carattere:
  - a) Amministrativo, per la gestione del procedimento unico;
  - b) Informativo, per l'assistenza e l'orientamento alle imprese ed all'utenza in genere;
  - c) Promozionale, per la diffusione e la migliore conoscenza delle opportunità e potenzialità esistenti per lo sviluppo economico del territorio locale.

4. Ai sensi dell'art. 25 del Decreto Legislativo 112/98, le singole autorizzazioni, già atti conclusivi di procedimenti autonomi, rilasciate dai diversi soggetti pubblici coinvolti, divengono semplici fasi di un procedimento unitario, che deve concludersi con un unico atto di autorizzazione che è emanato dal Responsabile dello sportello unico.
5. Il competente ufficio comunale per l'istruttoria delle pratiche edilizie, una volta che riceve dallo sportello unico per le attività produttive le richieste di permesso di costruire o le D.I.A., prescindere, nella propria istruttoria, della presenza dei pareri esterni eventualmente non espressi e fornirà nei termini definiti dal regolamento dello sportello unico, le conclusioni dell'istruttoria al medesimo sportello unico per l'assunzione delle determinazioni finali.
6. Si provvederà a costituire lo sportello unico per l'edilizia ai sensi dell'art. 71 della legge regionale n. 19/2002.

## **CAPITOLO 5° DISCIPLINA URBANISTICA**

### ***Art. 29-Strumenti di pianificazione negoziata.***

1. Sono strumenti di pianificazione negoziata:
  - a) i programmi integrati di intervento , di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1997, n. 179;
  - b) i programmi di recupero urbano, di cui all'art. 11 del D. L. 5 ottobre 1993, n. 398, convertito con legge 4 dicembre 1993, n. 493;
  - c) i programmi di riqualificazione urbana, di cui all'art. 2 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
  - d) i programmi di recupero degli insediamenti abusivi ai sensi dell'art. 29 della legge 18 febbraio 1985, n. 47;
  - e) i comparti edificatori;
  - f) i programmi speciali d'area.
2. Gli strumenti di pianificazione di cui al comma precedente restano regolamentati dalle disposizioni di leggi nazionali e regionali.

### ***Art. 30- I Piani Attuativi Unitari (P.A.U.)***

1. I P. A. U. sono quegli strumenti che, in accordo con le previsioni del P.S.C. e delle relative norme di attuazione, precisano gli interventi sul territorio e ne organizzano e regolamentano l'attuazione. Rientrano tra questi:
  - a) I Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica o Privata;
  - b) I Piani di lottizzazione di iniziativa Privata o Pubblica;
  - c) I Piani di Zona (P.E.E.P.);
  - d) I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.);
  - e) I Piani di Recupero Pubblici e Privati (P.d.R.);
  - f) I Piani di protezione civile;
  - g) Il Piano spiaggia;
  - h) Il Piano di utilizzazione aziendale;
2. I piani attuativi di iniziativa pubblica sono regolati dalle vigenti disposizioni di leggi nazionali e regionali.

### ***Art. 31 – Concessioni edilizie speciali: lotti interclusi***

Non si fa luogo alla preventiva lottizzazione prescritta dalla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, quando trattasi di costruzioni da realizzare su lotti edificabili di completamento che :

- a) abbiano superficie territoriale non superiore a 2.500 metri quadrati;
- b) siano delimitati su almeno tre lati da lotti edificati o strade o altri spazi pubblici;
- c) ineriscano aree già dotate delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il rilascio della relativa concessione edilizia diretta, per la realizzazione anche di più edifici, nel rispetto degli indici e parametri di zona, previsti dallo strumento urbanistico,

oltre ad ottemperare alle normali disposizioni disciplinanti l'emanazione di tale atto, ed alle particolari disposizioni procedurali contenute nei successivi articoli, sarà altresì subordinato al progetto corredato da planivolumetrico.

**Art. 32- Procedure di approvazione dei piani di lottizzazione**

1. I proprietari compresi negli ambiti di P.S.C. soggetti ad attuazione mediante P.A.U di iniziativa privata, ove non invitati dal Comune, presentano la domanda di approvazione del piano particolareggiato al Comune, allegando i seguenti elaborati:

Stato di fatto

- a) Titolo di proprietà ed elenco dei proprietari interessati alla lottizzazione;
- b) certificato catastale, estratto di mappa aggiornato e relativi frazionamenti eventualmente richiamati;
- c) Rilievo dell'area da lottizzare redatta in scala 1:500 con i seguenti elementi:
  - dati planivolumetrici con piano quotato riferito alle strade principali più vicine o ad un caposaldo fisso e permanente;
  - altezze, distanze e caratteristiche dei fabbricati contermini;
  - strade esistenti (con relativi nomi) che attraversano e/o lambiscono l'area lottizzata, riportandone le dimensioni e le caratteristiche;
  - nomi dei proprietari confinanti;
  - presenza di manufatti, collettori, impianti, linee elettriche aeree, servizi ed attrezzature in genere esistenti all'interno e/o contigue all'area da lottizzare;
  - eventuali edifici da demolire e/o da conservare con la localizzazione delle alberature esistenti e loro essenze;
  - tavola grafica riportante eventuali vincoli, derivanti da disposizioni legislative di carattere archeologico, monumentale, ambientale, idrogeologico, fluviale, stradale, cimiteriale, di rispetto di elettrodotti, gasdotti ecc...;

Progetto

1. Relazione tecnico-illustrativa contenente:
  - i criteri di impostazione del piano;
  - il dimensionamento del piano;
  - la descrizione delle opere da eseguire, della sistemazione delle aree scoperte, della qualità dei materiali impiegati e delle destinazioni d'uso;
  - la specificazione di come si intenderà far fronte all'erogazione dei pubblici servizi (acquedotto, fognature, rete elettrica, metano, telefono);
  - l'indicazione se l'area lottizzata è sottoposta a tutela ai sensi delle norme del P.S.C. nonché del Decreto Legislativo n. 490/99.
2. Planimetria del P.S.C. con sopra riportata la chiara indicazione dell'area oggetto di PdL e stralcio delle NTA;
3. Planimetria del planivolumetrico di appartenenza (ove previsto);
4. Planimetrie scala 1:500 riportanti:
  - le aree (opportunamente quotate) da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree a parcheggio, nonché nel caso in cui la lottizzazione ricade in prossimità di aree già lottizzate, i collegamenti con queste al fine di dimostrare la possibilità di integrazione e l'organicità dell'intervento proposto con quelli esistenti;

- la suddivisione in lotti fondiari recante, per ogni singolo lotto, la superficie, l'ingombro massimo degli edifici da costruire, le altezze, il numero dei piani, il volume consentito, le distanze dai fili stradali e dalle costruzioni;
- 5. Planimetrie in scala 1:500 delle reti tecnologiche (acquedotto, fognatura, elettrica, del gas, antincendio e di innaffiamento). In tali elaborati dovranno essere previsti gli allacciamenti dei singoli lotti alle opere in progetto e gli allacciamenti alle reti comunali o specificare come si farà fronte ai vari servizi;
- 6. abaco dei tipi edilizi, opportunamente quotati in pianta ed in sezione, recante l'indicazione delle superfici e delle cubature nonché abaco delle sezioni delle strade;
- 7. documentazione fotografica della zona.
- 8. norme tecniche di attuazione;
- 9. preventivo di spesa per l'attuazione del piano;
- 10. relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- 11. schema di convenzione che preveda:
  - la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - l'impegno a realizzare, entro termini fissati e comunque non superiori a 10 anni, gli interventi previsti dal piano e le relative opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento ai pubblici servizi;
  - l'obbligo di presentare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria che il lottizzante dovrà realizzare;
  - l'impegno, a cui resta subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, alla preventiva o contemporanea realizzazione da parte del lottizzante delle opere di urbanizzazione;
  - la determinazione, nei casi di inadempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comporta la revoca dell'autorizzazione nonché le modalità e i termini entro cui la revoca deve essere pronunciata;
  - la determinazione delle sanzioni nei casi di inadempimento, con la specificazione delle modalità e i termini della loro applicazione;
  - garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
  - il diritto dell'Amministrazione di incamerare quanto oggetto della garanzia finanziaria, salvo la risarcibilità di eventuali ulteriori danni nel caso di revoca dell'autorizzazione.
- 12. Nel caso in cui il PdL ricade in zona tutelata ai sensi del D.Lvo n. 490/99 sarà necessario integrare gli elaborati su richiamati con quelli previsti dalla LR n. 3/95.

### ***Art. 33 -Richiesta parere preliminare***

1. Il legittimato può richiedere al Dirigente del Settore un giudizio preliminare presentando un progetto di massima delle opere che intende eseguire, riservandosi di presentare successivamente tutti gli elaborati previsti dall'art. 30.

### ***Art. 34-Approvazione dei piani di lottizzazione***

1. I PdL sono approvati con delibera del Consiglio Comunale, previo l'acquisizione dei seguenti pareri:
  - a) parere del settore tecnico decentrato della Regione Calabria "Ufficio Genio Civile" ai fini della verifica della compatibilità delle previsioni del piano con le condizioni geomorfologiche del territorio (art. 13, legge 2.2.74, n. 64 e LR n. 7/98);
  - b) parere di conformità al P.S.C. dell'Assessorato Regionale all'Urbanistica (art. 2 LR n. 20/80 e art. 4 LR n. 15/81);

- c) nulla osta ai fini paesaggistici ed ambientali (decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i e legge regionale n. 3/95 e s.m.i.). Tale nulla-osta è necessario per le lottizzazioni che ricadono nelle aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004 e s.m.i.. Per le lottizzazioni che invece ricadono in aree non vincolate, il parere ai fini paesaggistici ed ambientali (art. 28 legge n. 1150/42) è dato in uno col parere di cui al precedente punto b);
  - d) tutti gli altri pareri, autorizzazioni, nulla-osta eventualmente previsti dalle leggi dello Stato per particolari circostanze localizzative (art. 55 della legge 327/1942 per le opere in prossimità del demanio marittimo; art. 49 della legge 753/80 relativamente alla distanza dalle ferrovie, ecc...).
2. Tali pareri dovranno essere espressamente richiamati nella deliberazione comunale di definitiva approvazione che, divenuta esecutiva, dovrà essere trasmessa all'Assessorato Regionale all'Urbanistica, in uno con la copia della convenzione opportunamente registrata.
  3. Gli altri piani particolareggiati di iniziativa privati sono equiparati ai piani di lottizzazione, per cui la documentazione da presentare e la procedura di approvazione è la stessa, salvo diverse specifiche disposizioni legislative nazionali o regionali.

## **CAPITOLO 6°**

### **CONDUZIONE DEI LAVORI - VERIFICHE E SANZIONI**

#### ***Art. 35 -Inizio dei lavori e formalità da esperire***

1. Il titolare del permesso di costruire deve notificare al Comune, con almeno 10 giorni di anticipo, la data di inizio dei lavori.
1. Con la medesima il titolare del permesso comunica, qualora non l'avesse già fatto nella domanda di concessione, le generalità, l'indirizzo e il codice fiscale del direttore dei lavori e dell'assuntore, unitamente alle loro firme di accettazione.
2. Richiede, inoltre, all'ufficio urbanistico l'assegnazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché i punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.
3. L'Ufficio è tenuto all'assegnazione, entro il termine dei dieci giorni dalla ricezione della comunicazione di inizio dei lavori, dei capisaldi altimetrici e planimetrici a cui riferire la costruzione, nonché dei punti di immissione degli scarichi nella rete fognaria e di allacciamento alla rete idrica comunale.
4. Alla comunicazione di inizio dei lavori dovranno essere allegati:
  - copia dell'attestato di avvenuto deposito all'Ufficio Tecnico decentrato (Genio Civile) competente con relativi elaborati tecnici, se previsto;
  - documentazione inerente il contenimento dei consumi energetici, se non inviata precedentemente.
5. Ai fini della validità del permesso di costruire, per sopraggiunte nuove norme legislative o varianti agli strumenti urbanistici vigenti (generali o particolareggiati), i lavori si considerano iniziati con la realizzazione di consistenti opere che non si limitano all'impianto del cantiere o alla esecuzione degli scavi e/o sistemazione del terreno.

#### ***Art. 36 –Responsabilità***

1. Il titolare del permesso di costruire, il progettista, il direttore dei lavori, il geologo e l'assuntore dei lavori, sono tutti responsabili, nei limiti delle loro competenze, di ogni inosservanza alle norme generali di legge e di regolamento nonché alle modalità esecutive che siano fissate nell'atto autorizzativo.

#### ***Art. 37-Organizzazione del cantiere***

1. L'area in cui si svolgono i lavori deve essere recintata.
2. I serramenti di accesso al cantiere devono aprire verso l'interno, essere muniti di serrature ed essere tenuti chiusi durante le ore di sospensione dei lavori. I materiali e i mezzi d'opera devono essere posti all'interno delle recinzioni.
3. Sul luogo del lavoro deve essere affissa, in vista al pubblico, una tabella di almeno m. 1,00x1,20 indicante gli estremi del permesso di costruire, i nomi del titolare, dell'esecutore delle opere, del direttore delle opere e del responsabile del cantiere, la data di inizio e ultimazione dei lavori.
4. Sul luogo del lavoro deve tenersi, a disposizione dell'autorità competente, il permesso di costruire, con copia degli elaborati di progetto, vidimati dal Dirigente del settore.

**Art. 38 -Interruzione dei lavori**

1. Nella eventualità che i lavori dovessero essere sospesi, il proprietario deve darne immediata comunicazione al comune, indicando i motivi che hanno determinato la sospensione e disponendo altresì, durante l'interruzione stessa, le cautele atte a garantire la pubblica incolumità ed il pubblico decoro.
2. Il Dirigente può far cessare conseguentemente l'occupazione di eventuale suolo pubblico concesso, salvo che l'interruzione dipenda da provocate cause di forza maggiore.
3. Il titolare del permesso di costruire deve dare comunicazione al Dirigente della ripresa dei lavori.

**Art. 39 -Ultimazione dei lavori**

1. Non appena il fabbricato risulta ultimato nel rustico e negli impianti tecnici, prima di eseguire gli intonaci, il concessionario, è obbligato a darne comunicazione al Comune, con lettera raccomandata, il quale provvede ad accertare se la costruzione è rispondente alle norme del regolamento edilizio, in particolare per quanto riguarda gli impianti igienico-sanitari e quant'altro non più agevolmente controllabile a costruzione finita.
2. Il titolare del permesso di costruire, ad ultimazione dei lavori, deve chiedere al Comune la visita definitiva per il rilascio del certificato di agibilità.
3. Per ultimazione dei lavori, relativi all'opera oggetto di permesso di costruire o D.I.A., si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto.

**Art. 40 -Tutela della pubblica incolumità e prevenzione degli infortuni**

1. I cantieri di lavoro devono essere organizzati con il rispetto delle norme sulla prevenzione degli infortuni, sulla sicurezza delle opere provvisorie e dei mezzi d'opera di qualsiasi tipo, sull'uso dell'energia elettrica, dei combustibili e dei macchinari e sulla prevenzione degli incendi.
2. Quando in un edificio si compiono lavori che possano pregiudicare la stabilità complessiva o quella di sue singole parti, creando situazioni di pericolo per la pubblica incolumità e/o per l'integrità delle cose, il Dirigente del settore ingiunge al proprietario di prendere immediatamente i provvedimenti necessari per eliminare lo stato di pericolo.
3. Le recinzioni dei cantieri, realizzate con materiali e strutture di sufficiente robustezza, devono essere provviste delle necessarie segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne a bande bianche e rosse e notturne a luci rosse.
4. Per i cantieri che si affacciano lungo vie o piazze è necessario costruire stabili ripari per i passanti.
5. I ponteggi e le impalcature devono essere realizzati in modo da escludere la caduta di materiali su spazi pubblici o gravati di servitù pubblica.
6. Le strutture provvisorie, i ponteggi, le impalcature, le rampe, le scale, i parapetti e simili devono essere posti in opera, con le migliori regole d'arte, conformemente alle disposizioni di legge relative alle prevenzioni degli infortuni.
7. Il titolare del permesso di costruire, il direttore dei lavori e il costruttore, devono adottare tutti i mezzi e gli accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possono derivare dall'esecuzione delle opere.
8. Il Dirigente ha la facoltà di controllare l'osservanza di queste disposizioni e, ove ne ravvisi la necessità, può ordinare che devono essere prese ulteriori necessarie precauzioni per assicurare l'incolumità alle persone e diminuire il disagio del pubblico nell'esecuzione di opere che si svolgono in prossimità di vie o altri spazi di uso pubblico.

***Art. 41 -Impianti di cantiere***

1. Nella installazione e nell'uso delle attrezzature di cantiere si devono osservare le norme vigenti in materia ed adottare tutte quelle misure atte ad evitare disturbi alle persone e alle cose, quali vibrazioni, scosse, rumori molesti, esalazioni fastidiose o nocive, ecc....
2. Le scale aeree, i ponti mobili e gli apparecchi di sollevamento devono essere muniti di certificato di collaudo, da rinnovare periodicamente secondo le norme specifiche fissate dalle autorità competenti.
3. Il macchinario di cantiere deve rispondere anch'esso alle norme di legge e alle prescrizioni degli enti a cui è affidata la vigilanza in materia.

***Art. 42 –Demolizioni- scavi - materiali di risulta e loro conferimento***

1. Nella demolizione delle strutture edilizie si deve procedere con cautela, adoperando tutti quei mezzi ( puntelli, armature provvisoriale diverse, ecc..) atte a garantire sempre un transito libero e sicuro sulle strade.
2. Si deve evitare di sollevare polvere, sia usando opportune cautele durante il trasporto delle macerie, sia innaffiando abbondantemente i manufatti da demolire.
3. I materiali demoliti e quelli di risulta non possono essere gettati dall'alto dei ponteggi o dai fabbricati ma devono essere calati a terra entro appositi recipienti o in condotti chiusi, ed essere ammassati all'interno dell'area del cantiere.
4. E' vietato ogni deposito di materiale su suolo pubblico all'esterno del cantiere, se non preventivamente autorizzato secondo quanto previsto dall'art. 43 del presente regolamento.
5. Per ogni scavo, demolizione o altro intervento che comporti l'allontanamento di materiale di risulta, l'esecutore dell'opera deve, prima dell'inizio dei lavori, comunicare all'Amministrazione nonché alla A.S.L. i dati relativi alla quantità ed alla natura del materiale ed il luogo di recapito dello stesso.
6. La raccolta, il trasporto, lo smaltimento o l'eventuale riutilizzo del materiale risultante dalla attività edilizia sono soggetti alle vigenti disposizioni di legge in materia di gestione dei rifiuti e di carattere igienico-sanitario.
7. Per quanto concerne il sistema di smaltimento dei materiali contenenti amianto prima dell'inizio dei lavori dovrà essere presentato opportuno programma di smaltimento e dovrà essere ottenuto il benestare dell'Azienda Sanitaria ai sensi dell'art. 34 del D.Lgs 15/08/1991 n. 227 e successive modificazioni ed integrazioni.

***Art. 43 -Pulizia delle strade***

1. Il costruttore deve mantenere costantemente puliti gli spazi pubblici adiacenti al cantiere.
2. Chiunque effettui un trasporto di materiale di qualsiasi natura e con qualsiasi mezzo deve assicurarsi che il materiale trasportato non si sparga durante il tragitto. Quando ciò si dovesse verificare deve immediatamente provvedere alla pulizia della parte del suolo pubblico interessato.

***Art. 44 -Occupazione temporanea di suolo o sottosuolo pubblico***

1. E' vietato occupare, anche temporaneamente, suolo o sottosuolo pubblico senza la preventiva autorizzazione comunale.
2. L'occupazione del suolo pubblico resta disciplinata dal regolamento di applicazione della tassa per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (T.O.S.A.P).

**Art. 45 -Rinvenimenti e scoperte**

1. Chiunque compia scoperte di presunto interesse paleontologico, archeologico o storico artistico deve farne denuncia alla competente autorità a norma degli artt. 43 e seguenti della ex legge 1.6.1939 n. 1089 e successive modifiche ed integrazioni (oggi D.lgs n.42/2004).
2. Il titolare del permesso di costruire, l'esecutore delle opere ed il direttore dei lavori sono inoltre tenuti a segnalare immediatamente al Sindaco il rinvenimento o la scoperta compiuta, sospendendo nel frattempo i lavori per lasciare intatte le cose ritrovate. Analoga segnalazione va fatta nel caso di reperimento di ossa umane.
3. A seguito di tali rinvenimenti o scoperte, il Sindaco dispone i provvedimenti più opportuni.

**Art. 46 -Vigilanza sulle costruzioni**

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sulle costruzioni che si eseguono nel territorio comunale, per assicurarne la rispondenza alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti ( generali ed esecutivi), alle norme del presente regolamento, alle eventuali prescrizioni e modalità esecutive fissate negli atti autorizzativi, e in generale a tutte le norme legislative applicabili.
2. Il Dirigente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti o adottate, a vincolo di inedificabilità, o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni e integrazioni, provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, o appartenenti a beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766, nonché delle aree di cui al D.Lgs n.42/2004 provvede alla demolizione e al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione anche di propria iniziativa.
3. Per la vigilanza sulle costruzioni il Dirigente si avvale di funzionari, di agenti comunali e di ogni altro controllo che ritenga opportuno adottare.
4. I suddetti funzionari ed agenti comunali, muniti di tessera di riconoscimento possono, in qualsiasi momento, accedere ovunque si eseguono lavori ed esaminare i documenti tecnici necessari per una completa verifica della condotta dei lavori, che devono essere tenuti in cantiere fino al termine degli stessi.
5. I funzionari o agenti incaricati della verifica devono redigere apposito processo verbale sottoscritto, per presa visione, dal concessionario, dal direttore dei lavori o dal costruttore, della visita effettuata con le risultanze della medesima.
6. Nel verbale devono, inoltre, essere riportate le eventuali osservazioni di questi ultimi.
7. Qualora siano constatate dai competenti uffici comunali, fermo restando l'ipotesi di cui al comma 2 del presente articolo, irregolarità o illegittimità, il Dirigente dell'Ufficio ordina l'immediata sospensione dei lavori, che ha effetto fino all'emissione dei provvedimenti definitivi da adottare e notificare entro 45 giorni dalla sospensione. Se entro tale termine il Dirigente non ha adottato provvedimenti definitivi, l'ordine di sospensione cesserà di avere efficacia.
8. Qualora il Dirigente sia in possesso di elementi atti a determinare il provvedimento finale, può direttamente determinare il provvedimento definitivo senza preventiva sospensione.
9. I provvedimenti definitivi possono essere la demolizione a cura e spese del responsabile dell'abuso o la sanzione pecuniaria per come stabilito dal titolo IV del DPR n. 380/2001.

***Art. 47 – Contravvenzioni***

1. Le contravvenzioni alle norme del presente regolamento vengono applicate ai termini dell'art. 106 e seguenti del T.U. della legge comunale e provinciale 3.03.1934, n. 383 e successive modifiche ed integrazioni.
2. Le inosservanze alle norme igienico-sanitarie sono punibili con le penalità stabilite dalle leggi sanitarie vigenti.
3. Le inosservanze di altre norme legislative e regolamentari attinenti la materia urbanistico-edilizia sono punite con le penalità delle leggi e regolamenti medesimi.

***Art. 48 -Sanzioni penali***

1. Fermi i provvedimenti e le sanzioni amministrative previste nei precedenti articoli e salvo che il fatto non costituisca più grave reato per l'inosservanza delle norme, prescrizioni e modalità esecutive previste dalla legislazione vigente in quanto applicabile, dal presente regolamento edilizio, dalle norme dello strumento urbanistico e dal permesso di costruire, nonché per l'esecuzione di lavori in totale difformità o in assenza di permesso di costruire o la prosecuzione di essi nonostante l'ordine di sospensione o l'inosservanza delle norme riguardanti lottizzazioni, si applicano le sanzioni penali al riguardo previste dalla legislazione vigente.

***Art. 49 - Prescrizione di abusi edilizi minori***

1. Si ritengono sanate a tutti gli effetti, e non si procede pertanto all'applicazione delle relative sanzioni, le abusività edilizie classificabili come manutenzione straordinaria, adeguamento igienico-funzionale, restauro e risanamento conservativo, nonché ogni altro tipo di abusività che non abbia comportato aumento di superficie, di volume o alterazione della sagoma fondamentale, qualora siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione.

***Art. 50 - Tolleranze costruttive***

1. La tolleranza non è ammessa nel caso di edifici vincolati dalla legge ex 1089/39 oggi Dlgs. N° 42/2004.
2. Sono da considerarsi nell'ambito di tolleranza e non costituiscono pertanto abusività le difformità verificatesi in sede di costruzione, a condizione che non ecceda il 2% delle misure prescritte.

## **CAPITOLO 7°**

### **AGIBILITA' DEGLI EDIFICI**

#### ***Art. 51 -Opere soggette ad autorizzazione di agibilità***

1. Nessuna costruzione nuova o derivata da ampliamento, sopraelevazione, modificazione o ristrutturazione di edificio esistente, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tecnico.
2. L'autorizzazione di agibilità è altresì necessaria per gli edifici che siano stati oggetto di mutamenti della destinazione d'uso tra loro non compatibili, nonché per i fabbricati esistenti lasciati in disuso che risultassero dichiarati antigenici o inagibili.
3. L'autorizzazione di agibilità, di norma, deve essere rilasciata per l'intero edificio; può essere limitata ad una sola parte dell'immobile, purché siano rispettate le seguenti condizioni:
  - a) Le parti comuni o di interesse generale dell'immobile risultino funzionali, regolarmente costruite ed ultimate;
  - b) Sia stata fatta specifica istanza da parte del titolare dell'atto autorizzativo.

#### ***Art. 52 – Richiesta di autorizzazione di agibilità***

1. Sono legittimati a chiedere il rilascio dell'autorizzazione di agibilità tutti i soggetti intestatari dei provvedimenti abilitativi di cui ai precedenti articoli o comunque legittimati alla realizzazione delle opere o alla richiesta per la quale sia necessaria tale autorizzazione d'uso.
2. La domanda di autorizzazione di agibilità deve essere redatta sui moduli a stampa forniti dall'Amministrazione Comunale, previo rimborso della relativa spesa.
3. La domanda deve riportare l'elenco dettagliato dei documenti e degli elaborati allegati.

#### ***Art. 53- Documentazione a corredo della richiesta di agibilità***

1. A corredo delle richieste dei certificati di agibilità devono essere allegati i seguenti documenti:
  - a) Certificato di collaudo delle opere in c.a. effettuato dal collaudatore incaricato contestualmente alla denuncia di inizio dei lavori recante il visto della struttura amministrativa competente;
  - b) richiesta dell'accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che l'ufficio competente provvede a trasmettere al catasto;
  - c) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità e dal direttore dei lavori di conformità delle opere rispetto al progetto approvato, la prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti. In tale dichiarazione deve essere altresì attestato il rispetto del vigente regolamento comunale d'igiene nonché di tutte le altre norme in vigore in materia di igiene, di sicurezza, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici, di tutela dall'inquinamento e delle specifiche normative per il tipo di intervento realizzato. Tale dichiarazione dovrà inoltre essere accompagnata da ogni altro certificato di collaudo e di conformità richiesto dalle leggi e normative vigenti, rilasciato dagli enti competenti;
  - d) certificato di collaudo da parte dei vigili del fuoco degli impianti termici con potenzialità superiore a 100.000 Kcal/h;
  - e) Certificazione di prevenzione incendi, se prevista;
  - f) Copia dell'autorizzazione all'allacciamento alla fognatura;

- g) Nulla osta, certificazioni di conformità o collaudi richiesti dalle vigenti normative e rilasciati da enti, ditte o tecnici abilitati per gli impianti installati o modificati come previsto dalla Legge 05.03.1990 n. 46 e relativo regolamento di attuazione e dalla Legge 09.01.1991 n. 10 e relativo regolamento di attuazione e s.m.i.;
- h) dichiarazione attestante il rispetto della normativa vigente sulla eliminazione delle "barriere architettoniche";
- i) Certificati di autorità esterne dell'Amministrazione comunale eventualmente necessari ai sensi delle vigenti disposizioni normative e legislative;

#### ***Art. 54 -Rilascio dell'autorizzazione di agibilità***

1. Entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente dell'area tecnica rilascia il certificato di abitabilità o agibilità; entro questo termine può disporre un'ispezione, da parte dei tecnici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti dalla costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
2. Il termine di trenta giorni può essere interrotto per la richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, in tal caso il termine i trenta giorni decorre dalla presentazione dei documenti richiesti.
3. Trascorsi quarantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda, senza che il Dirigente si sia pronunciato, agibilità si intende attestata.
4. In tal caso il Dirigente, nei successivi centottanta giorni, può disporre l'ispezione da parte dei tecnici comunale e, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti della costruzione per essere dichiarata abitabile o agibile.
5. In caso di diniego della licenza di abitabilità o di agibilità, il Dirigente del settore deve notificare al richiedente e per conoscenza al Direttore dei Lavori le proprie motivate determinazioni.

#### ***Art. 55 – Certificazione degli immobili di vecchia costruzione***

1. Per gli edifici o loro parti costruiti anteriormente all'anno 1967, e che non sono stati successivamente interessati da interventi edilizi di trasformazione, la sussistenza dei requisiti necessari per l'utilizzazione degli immobili può essere attestata con una dichiarazione, resa sotto forma di perizia giurata, da parte di tecnico abilitato incaricato dalla proprietà o da chi ne abbia interesse.
2. Nella perizia giurata di cui al comma precedente sarà dichiarato:
  - la data di ultimazione dei lavori dell'immobile;
  - il possesso dei requisiti di salubrità di cui al presente R.E.U. ed alla normativa vigente;
  - il rispetto della normativa in materia di sicurezza delle strutture e degli impianti, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di prevenzione dell'inquinamento idrico e atmosferico, di iscrizione al catasto dell'immobile.

#### ***Art. 56 –Utilizzazione abusiva delle costruzioni e dichiarazione di inagibilità***

1. Premesso che l'art. 221 del T.U.L.S.R.D. 1265/34 così come modificato dal DLGS 13.12.1999, n° 507 prevede, per il proprietario che abita o permette l'abitazione di nuovi edifici o parti di essi, l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da euro 77,47 a euro 464,81, le modalità da applicare caso per caso ai fini della quantificazione della sanzione amministrativa pecuniaria sono le seguenti, per ogni unità immobiliare interessata:
  - € 77,47 sanzione minima – nel solo caso di assenza di certificato di agibilità, quando al momento della contestazione dell'irregolarità risulti presente agli atti idonea istanza

- tendente all'ottenimento, non vi siano elementi per negare il rilascio, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
- € 155,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative fino a 100 mq. di superficie utile, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - € 205,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità abitative superiori a 100 mq. di superficie utile, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - € 205,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, in unità non abitative, e il fabbricato possiede tutti i requisiti per conseguire il certificato;
  - € 460,00 nei casi di assenza di certificazione di agibilità e di richiesta agli atti, quando si verifica la mancanza di requisiti igienico sanitari o irregolarità edilizia.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione o l'unità immobiliare interessata non possiedano i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione. Trascorso infruttuosamente tale termine, il responsabile dell'ufficio competente provvederà ad ulteriore denuncia all'autorità giudiziaria.
  3. Nel caso in cui l'utilizzazione delle costruzioni possa recare pregiudizio alla salute pubblica ed a quella degli utilizzatori, il Sindaco può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso.
  4. In assenza del certificato di agibilità, è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici, quali acqua, telefono, gas, illuminazione, ecc. di effettuare le relative forniture.
  5. Il Dirigente del settore competente, quando ricorrono motivate ragioni in ordine alle condizioni igieniche e/o di sicurezza dei fabbricati, ordina la sospensione dell'uso del fabbricato o di parte di esso. Tale ordinanza si applica anche nel caso di risultanza negativa conseguente all'effettuazione di controllo, in relazione a difformità a quanto previsto dal presente regolamento edilizio.
  6. Per le abitazioni esistenti, il Responsabile dell'ufficio competente può dichiarare inagibile un alloggio o parte di esso, quando ricorra almeno una delle seguenti situazioni:
    - condizioni di degrado delle strutture e degli impianti tali da pregiudicare l'incolumità degli occupanti;
    - alloggio improprio (sottotetto, seminterrato, box, edificio al grezzo, ecc.);
    - insufficienti requisiti di superficie;
    - insufficienti condizioni di aerazione ed illuminazione;
    - mancanza disponibilità acqua potabile;
    - assenza di servizi igienici;
    - mancanza allacciamento alla fognatura, ove esistente, o ad altro idoneo sistema di trattamento di acque reflue.

Sono dichiarate, altresì, inagibili tutte le opere realizzate negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico in difformità delle disposizioni vigenti in materia di accessibilità e di eliminazione delle barriere architettoniche, nelle quali le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte delle persone portatori di handicap.

**TITOLO SECONDO**  
**PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE - IGIENICO- SANITARIE E DI SICUREZZA**

## **CAPITOLO 1°**

### **DISCIPLINA ESTETICA DEI FABBRICATI E DECORO URBANO**

#### ***Art. 57 -Norme per le zone d'interesse artistico, naturalistico ed ambientale***

1. Nelle zone di cui al presente articolo, in assenza di particolari strumenti urbanistici attuativi, sono consentiti, se non diversamente previsto dal P.S.C., i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.
2. Quando i suddetti interventi riguardano le facciate degli edifici, è prescritta la conservazione dei materiali esistenti ed il rifacimento di cornici e sagomature o decorazione di cui esistono tracce individuabili.
3. Gli infissi esterni dovranno avere la stessa dimensione e forma di quelli originali, nonché lo stesso spartito quando questo sia individuabile.

#### ***Art. 58 -Aspetto e manutenzione degli edifici***

1. Tutte le parti degli edifici, sia pubblici che privati, nonché le eventuali aree a servizio degli stessi devono corrispondere alle esigenze del decoro cittadino sia per quanto si riferisce ai materiali da impiegare, che agli intonaci, alle tinte e alle decorazioni, con speciale riguardo all'eventuale importanza artistica degli edifici vicini.
2. Le costruzioni devono avere un aspetto architettonico ed estetico pertinente alla tipologia dell'edificio e inserirsi correttamente nell'ambiente in cui sorgono.
3. Nelle pareti prospettanti su spazi pubblici, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione, condizionatori e simili, canalizzazioni in genere, a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisce armoniosamente e funzionalmente con preciso carattere architettonico.
4. Quando le fronti di un edificio siano, a parere degli organi comunali competenti, indecorose per l'ambiente, il Dirigente ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di riparazione e ripristino entro un termine non superiore a quattro mesi, decorso il quale i lavori sono eseguiti d'ufficio con recupero delle spese relative mediante applicazione delle disposizioni di legge.

#### ***Art. 59 -Tinteggiature esterne***

1. Le facciate e gli esterni di tutti gli edifici devono adottare colori preventivamente approvati dall'autorità comunale.
2. Il rilascio del nulla osta è subordinato alla presentazione, al Dirigente dell'Ufficio Tecnico Comunale, di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
  - modulo colore secondo lo schema fornito dall'Amministrazione Comunale;
  - documentazione fotografica (minimo 2 fotografie formato 10x15 riguardante l'intervento specifico e le immediate vicinanze).
3. Sono da evitare sia per i rivestimenti, che per le tinteggiature, colori estranei all'intonazione dell'edilizia locale, che predilige le sfumature calde e smorzate delle terre naturali.
4. Per gli edifici ricadenti nel centro storico, valgono le disposizioni del piano colore.

#### ***Art. 60 -Tende aggettanti sullo spazio pubblico***

1. Quando non intralcino il libero transito e non impediscono la visuale in danno del vicino, il Dirigente dell'ufficio può autorizzare, dietro pagamento della relativa tassa e con

- l'osservanza delle condizioni che riterrà opportuno dettare caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico.
2. Le tende, le loro appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad un'altezza inferiore a m. 2.20 dal marciapiede.
  3. Tali tende di norma sono vietate nelle strade prive di marciapiede a meno che le strade non siano ad esclusivo uso pedonale o lo consenta la particolare conformazione della viabilità.
  4. Al fine di ottenere unità e organicità nell'arredo urbano, nel caso di tende aggettanti sullo stesso fronte di un edificio, anche se di proprietà diverse, le stesse devono essere realizzate con modalità, dimensioni e decorazioni omogenee.
  5. L'autorizzazione ad apporre tende può essere revocata quando queste non siano mantenute in buono stato e pulite.

***Art. 61 –Recinzione, sistemazione e manutenzione delle aree fabbricabili  
Inedificate***

1. Le recinzioni devono essere consone al decoro e alla tipologia urbana e del paesaggio.
2. Le recinzioni verso strade pubbliche o private dovranno avere una parte muraria di altezza non superiore a m. 1,00 e sovrastante cancellata trasparente di altezza massima di m 1,50. ( m. 2,50 complessivi).
3. Lungo i confini di proprietà private possono essere in opera muraria sino all'altezza di m. 1,50.
4. Le recinzioni verso qualsiasi strada o spazio pubblico devono rispettare le seguenti distanze ed in ogni caso devono essere rispettate le norme relative alla sicurezza del traffico e alla visibilità richiesta dalla normativa vigente:
  - per strade aventi larghezza (L) maggiore o uguale a m. 7,50 possono essere poste sul confine della strada;
  - per strade aventi larghezza (L) minore a m.7,50 devono essere poste ad una distanza, in parti uguali dall'asse stradale, tale da ottenere una fascia stradale di almeno m.7,50;
  - nel caso in cui la recinzione prospetta su strade delimitate da fabbricati tale distanza (compensazione fino al raggiungimento dei m.7,50) deve essere sempre rispettata.
5. Gli accessi carrabili su qualsiasi strada o spazio pubblico, ove consentiti, devono essere arretrati dal ciglio stradale di almeno 3,00 metri, in modo da consentire la sosta di un veicolo in entrata o in uscita d'innanzi al cancello stesso all'esterno della sede stradale e in perfette condizioni di visibilità.
6. Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
7. Il Dirigente può disporre i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

***Art. 62 -Apposizione di mostre, vetrine, bacheche, insegne e cartelli pubblicitari***

1. L'apposizione anche provvisoria, di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali o professionali, cartelli pubblicitari ecc... è subordinata all'autorizzazione del Dirigente dell'Ufficio Tributi.
2. L'autorizzazione è rilasciata purché l'opera non danneggi il decoro dell'ambiente e non alteri o copra elementi architettonici o sfondi paesistici. In caso di riparazione o modifiche del piano stradale che ne richiedono la temporanea rimozione, i soggetti autorizzati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in ripristino, con le modifiche necessarie, a loro cura e spesa.

3. Qualora non ottemperino, il Dirigente può ordinare la rimozione d'ufficio con spese a carico dell'inadempiente.
4. Le autorizzazioni di cui al presente articolo possono essere revocate per ragioni di pubblica utilità o pubblico decoro.
5. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla presentazione di una domanda corredata dalla seguente documentazione:
  - a) relazione illustrativa nella quale siano precisati materiali e colori da impiegare;
  - b) disegni nel rapporto non inferiore a 1:20;
  - c) planimetria in scala 1:2000 o 1:1000 dell'immobile o del luogo ove si intende collocare l'opera;
  - d) fotografie dove risulti l'ubicazione dell'oggetto dell'autorizzazione.
6. Di norma non è consentita l'apposizione di insegne a bandiera che può tuttavia essere autorizzata per insegne di limitata sporgenza e purché il bordo inferiore sia posto ad una altezza non inferiore a m. 4,50 dal suolo pubblico.

### ***Art. 63 -Servitù pubbliche***

1. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di applicare e mantenere, sulle fronti degli edifici di qualunque natura essi siano, a sua cura e spese:
  - a) tabelle indicanti il nome di vie o di altri spazi pubblici;
  - b) cartelli indicatori relativi al transito, alla viabilità e alla sicurezza pubblica;
  - c) numeri civici;
  - d) mensole, ganci, tubi per l'illuminazione pubblica, orologi elettrici, sostegni per fili conduttori elettrici;
  - e) lapidi, fregi e decoro aventi lo scopo di commemorare personalità celebri ed eventi storici della vita nazionale e cittadina.
  - f) quant'altro di pubblica utilità.
2. I proprietari dell'immobile sulla cui fronte sono state collocate le cose che sono oggetto della servitù di cui sopra, non possono rimuoverle né sottrarle alla pubblica vista.
3. Qualora vengano distrutte o danneggiate per fatti imputabili ai proprietari stessi, essi sono tenuti a ripristinarle immediatamente a proprie cura e spese.
4. Nel caso in cui l'apposizione di una insegna comporti il ricoprimento di una targa, questa deve essere spostata a cura e spesa del richiedente nel rispetto delle prescrizioni impartite dal Comune.
5. Nel caso di riattamento o modificazione di edifici, ai quali siano appoggiati apparecchi indicatori o in generale servitù pubbliche, l'esecutore dei lavori dovrà dare avviso della loro esistenza al Dirigente, il quale prescriverà i provvedimenti che riterrà opportuni.

### ***Art. 64 -Elementi aggettanti***

1. Nessuno oggetto di sporgenza maggiore di cm. 15 può essere ammesso ad una quota inferiore a mt. 3,00 in prospetti che si affacciano su spazi pubblici. Tale divieto è esteso anche ad oggetti mobili o provvisori.
2. Nel caso in cui la strada sia fornita di marciapiedi, gli infissi che si aprono verso l'esterno non possono essere tenuti ad un'altezza inferiore a m. 2,50.
3. Balconi e pensiline sporgenti non sono consentiti su strade pubbliche di larghezza totale (compreso eventuali marciapiedi) minore di m. 8,00; inoltre devono essere posizionati a quota non inferiore a m. 3,00 se la strada è fornita di marciapiedi e sono contenuti entro cm.

- 30 all'interno del filo marciapiede, altrimenti devono essere posizionati ad una quota non inferiore a m. 4,50 dal piano stradale.
4. I lampioni e le lampade fisse nelle vie o piazze non devono essere collocate ad altezza inferiore a m. 3,00 se contenuti entro cm. 30 all'interno del filo del marciapiede, a m. 4,50 altrimenti.
  5. E' ammessa deroga a questa norma nel caso di edifici e particolari architettonici esistenti e soggetti a restauro scientifico o a restauro e risanamento conservativo.

#### ***Art. 65 - Antenne radio e televisive***

1. L'istallazione degli apparati di ricezione singoli e collettivi delle trasmissioni radio televisivi deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro e dell'aspetto estetico della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale.
2. E' vietata l'istallazione di antenne all'esterno di balconi e terrazzi non di copertura, quando le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie.
3. Le stesse devono essere collocate sulla copertura degli edifici possibilmente sul versante opposto la pubblica via.
4. Negli edifici in cui siano o debbano essere istallate più antenne per la ricezione radio e televisiva, il Dirigente dell'ufficio ha facoltà di prescrivere, per motivi d'interesse ambientale, paesistico e di decoro, una unica antenna centralizzata al servizio dell'intero edificio.
5. Sono vietate le discese delle antenne mediante cavi volanti; tali cavi, di preferenza, devono essere disposti nelle pareti interne delle costruzioni e, nel caso ciò non fosse possibile, in appositi incassi, opportunamente rivestiti, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.
6. E' comunque facoltà del Dirigente chiedere, in ogni momento, per motivi di pubblico interesse, l'istallazione dell'impianto centralizzato di antenna radio-televisiva con la eliminazione delle singole antenne.
7. Le antenne paraboliche, all'interno del centro urbano, oltre a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo, devono rispettare le seguenti norme:
  - avere dimensioni massime pari a cm. 120 di diametro per impianto collettivo e cm. 85 di diametro per impianto singolo;
  - devono presentare possibilmente colorazione capace di armonizzarsi con quella del manto di copertura;
  - devono rispettare le norme previste dalla legge 46/90 a tutela della sicurezza degli impianti;
  - non devono essere collocate in contrapposizione visiva ad edifici o zone di rilevante valore storico-artistico, nonché in contrasto con l'armonia ambientale e paesaggistica, con particolare riguardo alle zone panoramiche;
8. Qualora non sia possibile, per particolari esigenze, soddisfare i requisiti riportati nel presente articolo, il Dirigente potrà valutare caso per caso le soluzioni più adeguate.

#### ***Art. 66 – Marciapiedi***

1. L'Amministrazione comunale provvede a sistemare i marciapiedi lungo le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali.
2. I proprietari devono sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti la rispettiva proprietà.
3. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che comportano la temporanea rimozione di mostre, vetrine, chioschi o altri elementi occupanti il suolo o lo

spazio pubblico, dietro invito dell' Ufficio Tecnico Comunale, gli interessati sono obbligati ad eseguire con sollecitudine la rimozione e la successiva ricollocazione in sito, con le modifiche resesi eventualmente necessarie, il tutto a loro spese e responsabilità.

4. Ove questi non ottemperino, si può ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.

#### ***Art. 67- Passi carrabili***

1. A servizio della proprietà fronteggiante la strada è consentito di fare eseguire, nella cordatura del marciapiede, un passo carrabile per veicoli, alle seguenti condizioni:
  - a) che non sia a distanza inferiore di m. 10,00 da un incrocio stradale;
  - b) che non sia a distanza inferiore a m. 1,60 da un altro passaggio veicolare;
  - c) che non sia a distanza inferiore a m. 0,80 dal limite laterale della proprietà;
  - d) che non crei, a giudizio delle autorità comunali, pregiudizio di sicurezza e di circolazione veicolare e pedonale.
2. Gli ingressi veicolari in proprietà privata devono essere in piano a quota marciapiede; le eventuali rampe, al fine di permettere la libera visibilità, dovranno iniziare a non meno di m. 4,50 dal limite di proprietà o comunque dal limite delle sedi soggette al pubblico passo.
3. La realizzazione dei passi carrabili è subordinata all'autorizzazione, previo versamento della relativa tassa, del Dirigente o Responsabile dell'ufficio preposto.
4. Alla domanda inerente la richiesta di autorizzazione per la realizzazione del passo carrabile, devono essere allegati i seguenti documenti:
  - estratto del P.S.C. ed estratto di mappa;
  - il disegno del passo carrabile in scala non inferiore a 1:100, con l'indicazione del perimetro del fabbricato e/o della proprietà interessata;
  - i particolari del tipo di manufatto in progetto;
  - almeno 2 fotografie riguardante la zona d'intervento.

#### ***Art. 68 - Depositi di materiali***

1. I depositi di materiali alla rinfusa o accatastati visibili dalle strade o spazi pubblici sono vietati nelle zone residenziali. Sono ammessi invece nelle zone industriali, ma sempre che a giudizio del Sindaco, sentiti gli organi competenti, non costituiscono bruttura o pericolo per la igiene pubblica e del suolo, o per l'incolumità pubblica e privata.

## CAPITOLO 2° PRESCRIZIONI IGIENICO-COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI

### **Art. 69 - Classificazione dei locali**

I locali, in relazione alle loro funzioni, possono essere di due tipi:

- 1) i locali agibili nei quali si svolge la vita o l'attività delle persone e si suddividono tre categorie:
  - A) soggiorni; sale da pranzo; cucine; camere da letto;
  - B) uffici; studi; sale di lettura; negozi di vendita; sale di esposizione; sale di riunione; sale da gioco; di ristorazione, gabinetti medici; banche; istituti di credito;
  - C) laboratori tecnico-scientifici; officine meccaniche; laboratori industriali di montaggio e relative attività di lavoro; cucine collettive; lavanderie; parti di autorimesse non destinate al solo posteggio delle autovetture, ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite; magazzini; depositi od archivi dove la permanenza delle persone è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico, pulizia; locali diversi dalle categorie A e B e riconducibili nella categoria C.
- 2) I locali accessori o di servizio nei quali la permanenza delle persone è limitata a ben definite operazioni e si suddividono in tre categorie:
  - D) servizi igienici e bagni;
  - E) magazzini e depositi dove la permanenza non è prolungata oltre le operazioni di carico, scarico e pulizie; parti di autorimesse non rientranti nella categoria C, garages e simili; locali per macchinari che necessitano di scarsa sorveglianza; lavanderie e stenditoi; stalle; porcili; annessi agricolo; locali diversi dalle categorie D e F e riconducibili nella categoria E;
  - F) ripostigli; locali macchine con funzionamento automatico; vani scala.

I locali non espressamente indicati nell'elenco saranno classificati per analogia.

### **Art. 70- Caratteristiche dei locali agibili**

1. I locali di categoria A non possono avere una superficie inferiore a:
  - mq. 14 - se si tratta di soggiorni o di camere da letto per due persone;
  - mq. 9 - se si tratta di camere da letto singole o cucine.
2. L'altezza minima dei locali di categoria A non deve essere inferiore a m. 2,70.
3. L'altezza minima dei locali di categoria B e C non deve essere inferiore a m. 3,00, fanno eccezione gli uffici privati, gli studi privati, i gabinetti medici che possono avere altezza minima pari a quella dei locali di categoria A (m. 2,70). Sono fatte salve eventuali prescrizioni più restrittive contenute in leggi o regolamenti specifici.
4. L'altezza minima dei locali di categoria D - E - F, non deve essere inferiore a mt. 2,40, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi o regolamenti specifici;
5. Può essere autorizzata un'altezza diversa da quella indicata ai punti precedenti nelle opere di recupero del patrimonio edilizio esistente, sia nel caso che si mantengano altezze già esistenti e sia nel caso di modifiche alle quote originarie dei solai, quando non si proceda ad un incremento del numero dei piani.
6. L'alloggio deve avere una superficie minima netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di mq 45,00.
7. Gli alloggi monostanza devono avere una superficie abitabile minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28 se per una persona e non inferiore a mq. 38 per due persone.

***Art. 71- Caratteristiche delle cucine***

1. Ogni cucina deve essere dotata di acquaio di materiale resistente, impermeabile e di facile lavatura, con acqua potabile e scarico delle acque di rifiuto, nonché di una canna di aspirazione del diametro di almeno cm 12 di sezione o di altro sistema di aerazione riconosciuto idoneo.
2. Le pareti delle cucine dovranno essere rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 1,60. I pavimenti dovranno essere impermeabili.
3. Sono ammesse cucine aventi superficie inferiore a mq. 9 purché costituenti accessorio di altro locale ad uso soggiorno o sala da pranzo, anche prive di illuminazione ed aerazione diretta, purché munite di idoneo estrattore elettromeccanico, comunicanti direttamente su detti locali senza infisso con una apertura minima di 4 mq.
4. La zona di cottura, di superficie non inferiore a mq. 5.00, deve comunicare con un vano di almeno 14 mq.

***Art. 72 - Caratteristiche dei bagni***

1. Ogni alloggio deve essere dotato di almeno un servizio igienico provvisto di vasca da bagno o doccia, lavabo, bidet, vaso ed avere le pareti rivestite con materiale impermeabile fino all'altezza minima di ml. 2,00. Nel caso di bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 6 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero in 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico adeguatamente temporizzato per assicurare almeno tre ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.
2. Non é ammesso il diretto accesso da ambienti di soggiorno o dalla cucina se non dotati di antibagno. E' ammesso l'accesso diretto solo in caso di alloggio monostanza.
3. La superficie del 1° bagno non deve essere inferiore a 4.00 mq. e del 2° bagno non inferiore a mq. 2.00.

***Art. 73- Aerazione naturale e ventilazione attivata***

1. L'utilizzo della ventilazione naturale può essere considerato elemento sufficiente in relazione all'ottenimento di idonee condizioni di qualità dell'aria.
2. Le modalità con cui perseguire tale obiettivo devono relazionarsi al tipo ed al numero di ricambi attuabili in relazione alle differenti tipologie di apertura degli infissi.
3. L'aerazione si ritiene garantita quando la superficie finestrata apribile non è inferiore ad 1/8 della superficie utile del pavimento per gli spazi di abitazione ed accessori.
4. In sostituzione della ventilazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti di estrazione meccanica dell'aria, nel rispetto della normativa tecnica ed igienico-sanitaria, nei seguenti casi:
5. locali destinati ad uffici;
6. locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
7. locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli.

***Art. 74 - Illuminazione naturale e artificiale***

1. La qualità della luce naturale è da ritenersi idonea allo svolgimento di tutte le funzioni presenti nel tessuto insediativo.
2. L'ottimizzazione nell'uso della illuminazione naturale è da ritenersi un obiettivo da

- perseguire prioritariamente soprattutto in relazione ai conseguenti risparmi energetici che essa induce.
3. Tra le soluzioni rivolte a favorire l'utilizzo della luce naturale sono ammesse anche quelle che si avvalgono di sistemi di trasporto e diffusione della luce naturale attraverso specifici accorgimenti architettonici e tecnologici.
  4. Tutti i locali di abitazione (camere da letto, sale soggiorno, cucine e sale da pranzo), nonché i locali accessori (studi, sale da gioco, sale di lettura e assimilabili, verande, tavernette ecc.), devono avere una adeguata superficie finestrata ed apribile atta ad assicurare l'illuminazione naturale.
  5. Possono usufruire della sola illuminazione artificiale i locali di servizio: bagni secondari, posti di cottura, spogliatoi, ripostigli, guardaroba, lavanderie ecc..
  6. In tutti gli spazi di abitazione deve essere assicurata la visione verso l'esterno. Tale visione deve comprendere sia l'ambiente circostante che la volta celeste.
  7. La superficie aeroilluminante riferita alla superficie finestrata apribile, non dovrà essere inferiore al 12,5% (1/8) della superficie del pavimento dello spazio abitativo.
  8. Superfici finestrate diverse da quelle verticali o inclinate sono consentite per l'illuminazione naturale diretta degli spazi accessori e di servizio.
  9. Potranno essere consentite soluzioni tecniche diverse, in relazione all'utilizzo di sistemi di riflessione e trasporto della luce, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento degli stessi risultati.
  10. In alternativa all'uso della luce naturale può essere consentito l'uso della illuminazione artificiale.
  11. Ogni spazio di abitazione di servizio o accessorio deve essere munito di impianto elettrico stabile atto ad assicurare l'illuminazione artificiale tale da garantire un normale comfort visivo per le operazioni che vi si svolgono.

#### ***Art. 75- Comfort acustico***

1. Gli edifici devono essere costruiti in modo da garantire che i potenziali occupanti siano idoneamente difesi da rumore proveniente dall'ambiente esterno, nonché da quello emesso da sorgenti interne o contigue.
2. I requisiti atti ad assicurare idonei livelli di protezione degli edifici da rumore devono essere verificati per quanto concerne:
  - rumorosità proveniente da ambiente esterno;
  - rumorosità trasmessa per via aerea tra ambienti adiacenti sovrapposti;
  - rumori da calpestio;
  - rumorosità provocata da impianti ed apparecchi tecnologici dell'edificio;
  - rumorosità provocata da attività contigue;
3. Le pareti perimetrali esterne degli alloggi devono avere in opera, a porte e finestre chiuse, un isolamento acustico normalizzato il cui indice di valutazione non sia inferiore a 30 db.
4. Le pareti perimetrali interne degli alloggi debbono avere, a porte chiuse, isolamenti acustici normalizzati i cui indici di valutazione non siano inferiori a 36 db se trattasi di pareti contigue a spazi comuni di circolazione e disimpegno; 42 db nel caso di pareti contigue ad altri alloggi; 50 db nel caso di pareti contigue a pubblici esercizi, attività produttive o commerciali.
5. Con provvedimento motivato potranno essere prescritti indici di valutazione superiori in zone particolarmente rumorose.

**Art. 76 - Piani interrati e seminterrati**

1. Sono piani interrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale superiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
2. Sono piani seminterrati quei piani la cui superficie si presenta entroterra per una percentuale inferiore a 2/3 della superficie laterale del piano.
3. I locali sotterranei possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i requisiti previsti dalla vigente normativa in materia e siano stati regolarmente assentiti a seguito approvazione di progetto edilizio a tali usi.
4. I locali seminterrati possono essere destinati ad abitazione qualora soddisfino i requisiti di comfort specificati negli articoli precedenti.
5. I locali sotterranei non possono in nessun caso essere destinati ad abitazione.

**Art. 77 –Sottotetti**

1. I locali sotto le falde dei tetti possono essere abitabili o non abitabili.
2. Quelli non abitabili non vengono computati nel volume consentito se l'altezza massima (al colmo) non supera m. 3,00 e quella media non supera m 1,80, e se destinati a stenditoi, depositi, cantine, servizi accessori e tecnici. Detti locali devono essere proporzionati, per ampiezza e per numero, alla consistenza delle unità immobiliari a cui sono asserviti.
3. I locali sotto le falde del tetto, per essere abitabili devono presentare i requisiti di abitabilità di cui al presente capitolo, riguardo all'altezza e dimensione minima, nonché illuminazione e ventilazione.
4. Nei sottotetti abitabili il solaio non deve essere costituito dalle sole falde del tetto, ma deve sempre essere opportunamente coibentato ed impermeabilizzato .
5. *La realizzazione dei sottotetti è ammessa su tutto il territorio comunale, sia per i fabbricati esistenti aventi copertura a terrazzo che per le nuove costruzioni, anche mediante la costruzione di abbaini, fermo restando il rispetto di tutti i parametri e le altre norme correlate previste nel R.E.U.*

**Art. 78 -Soppalchi**

1. E' ammessa la realizzazione di soppalchi in locali abitabili (*non conteggiati nel calcolo della S.U.C.*) alle seguenti condizioni:
  - a) il locale deve avere altezza minima di m. 4,50 e la parte a tutta altezza deve avere un volume non inferiore a 40 mc.;
  - b) il soppalco non deve coprire più del 40% del locale e deve avere un'altezza minima di m. 2,20 sia la di sopra che al di sotto del soppalco stesso;
  - c) devono essere rispettati i requisiti igienico-ambientali, esposti nel presente regolamento, corrispondente alla particolare destinazione d'uso del locale.

**Art. 79 – Recupero dei sottotetto, dei seminterrati e degli interrati degli edifici esistenti.**

1. Con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio è consentito negli ambiti ricadenti nelle zone A , B e C del P.S.C., il recupero ai fini abitativi dei sottotetti e il riutilizzo ai fini terziari/commerciali dei piani interrati e seminterrati degli edifici esistenti all'entrata in vigore del presente regolamento, purché i volumi trasformabili non siano

superiori al 25% del volume dell'edificio e siano rispettate le normali condizioni di abitabilità previste dalla legislazione vigente e dal presente regolamento salvo le seguenti:

a) per le coperture:

Adeguamento della linea di gronda al fine di consentire un'adeguata areazione dei locali e modifica della falda con pendenze comprese tra il 35% e il 50%.

b) per i sottotetti:

- altezza media ponderale di almeno metri 2,20, calcolata dividendo il volume della porzione del sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50 per la superficie relativa;
  - rapporti pari ad 1/15 tra la superficie delle aperture esterne e superficie degli ambienti di abitazione, calcolata relativamente alla porzione di sottotetto di altezza maggiore a metri 1,50;
  - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.
- c) per i seminterrati e gli interrati:
- altezza interna non inferiore a metri 2,70
  - aperture per la ventilazione naturale diretta non inferiore ad 1/15 della superficie del pavimento, ovvero la realizzazione d'impianto di ventilazione meccanica per un ricambio d'aria almeno pari a quello richiesto per la ventilazione naturale.
  - requisiti di idoneità statica attestati mediante certificato di collaudo redatto da tecnico abilitato, corredato da prove di carico e certificazione di cui alla legge n. 1086 del 5.11.1971.

2. Gli interventi di tipo edilizio e tecnologico, per il recupero dei sottotetti ad abitazione, devono avvenire senza alcuna modificazione delle linee di gronda e di colmo, senza l'alterazione della originaria falda di copertura e senza ridurre l'altezza dei piani sottostanti ai sottotetti ad un valore inferiore a metri 2,70. Sono consentiti, invece, le altre opere (aperture botole, scale di collegamento, abbaini, lucernari, terrazzi ecc...) idonea a perseguire le finalità di abitabilità dei sottotetti.
3. E' consentito l'utilizzo dei locali ricavati con la suddivisione orizzontale dei piani interrati o seminterrati esistenti, che ha come fine l'integrazione e il miglioramento della funzione terziario/commerciale, a condizione però che la presenza del soppalco non riduca l'altezza dell'ambiente al di sotto di metri 2,70.
4. Qualora venga superato il limite del 25% dell'incremento volumetrico, di cui al primo comma, è possibile il riutilizzo dei piani seminterrati e interrati ai fini terziari/commerciali, purché siano recuperati gli standards di cui al D.M. 2 aprile 1968 ovvero, nel caso di impossibilità del rispetto degli standards, sia conferito, da parte dei richiedenti, una superficie idonea alla compensazione degli standards mancanti, ovvero la monetizzazione, attraverso idonea convenzione, sulla base dei costi d'esproprio all'interno dell'area considerata.
5. Per sottotetti e seminterrati di edifici esistenti, ai fini del presente articolo, si intendono quelli facenti parte di edifici realizzati al rustico compreso la copertura.
6. Nelle zone di cui al comma 1. del presente articolo i sottotetti e seminterrati esistenti alla data di entrata in vigore del presente regolamento e trasformati abusivamente, purché rispondenti ai requisiti di cui sopra, possono essere oggetto di sanatoria.

#### ***Art. 80 – Coperture e isolamento delle coperture***

1. Le coperture dei fabbricati costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse pertanto devono essere concepite in relazione sia alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia all'ambiente in cui si collocano a cui di norma dovranno adeguarsi.

2. In caso di coperture inclinate la pendenza, di norma, non deve essere inferiore al 20% e superiore al 40%.
3. Le coperture dei fabbricati, piane o inclinate, che sovrastano locali abitabili devono essere fornite di idonea ventilazione eventualmente realizzata mediante camera d'aria. Tale camera d'aria può essere sostituita da materiali isolanti purché il potere complessivo sia pari a quello di un muro di mattoni pieni di cm. 60 di spessore.
4. E' vietato, di norma, coprire i terrazzi con tettoie in lastre ondulate o traslucide su strutture in ferro scatolare o simile. Le coperture a terrazze possono, di norma, essere sostituite da coperture inclinate.
5. Nel caso di accertato deterioramento delle coperture che contengono amianto e nel caso di ristrutturazione di immobili con copertura contenete amianto, si dovrà procedere alla relativa rimozione nelle forme di legge.

#### ***Art. 81 -Cortili e chiostrine***

1. Nelle costruzioni, ampliamenti, o varianti di fabbricati i cortili (intendendosi per tali anche gli spazi limitati da tre sole pareti), devono essere dimensionati in modo che la luce libera davanti ad ogni finestra, misurata nella normale di essa, non sia inferiore alla massima altezza delle pareti di ambito con un minimo di m. 10,00.
2. Agli effetti di cui sopra la misura della luce libera deve essere al netto delle proiezioni orizzontali dei ballatoi, balconi, e qualsiasi altra sporgenza posta all'interno del cortile stesso.
3. La costruzione di chiostrine (intendendosi per tali spazi interni aperti in alto per l'intera superficie), può essere ammessa esclusivamente se necessaria alla diretta illuminazione e ventilazione di latrine, bagni, scale, corridoi, disimpegni.
4. E' vietato in ogni caso l'affaccio, l'illuminazione, la ventilazione di ambienti di abitazione sulle chiostrine. Le chiostrine non possono avere lati inferiori a m. 4,00. Devono essere di facile comunicazione con l'esterno ed essere accessibili per la pulizia.,
5. Chiostrine e cortili non sistemati a giardino privato, devono essere pavimentati e provvisti di apposite fognature per lo scarico delle acque meteoriche.

#### ***Art. 82 -Isolamento termico***

1. La progettazione e la realizzazione di nuovi fabbricati, al fine di contenere i consumi energetici, deve adeguarsi alle disposizioni di cui alla legge n. 373 del 30.04.76 ed al relativo regolamento di esecuzione.

#### ***Art. 83 -Smaltimento delle acque bianche***

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma (canali di gronda e pluviali) per lo smaltimento delle acque meteoriche.
2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale di raccolta acqua piovana mediante cunicoli con pozzetti ispezionabili.
3. Il tratto inferiore dei pluviali, addossato a muro prospiciente spazio pubblico, deve essere per una altezza non inferiore a m. 2,00 in materiale resistente e possibilmente in traccia.
4. Nelle località dove non esiste la fogna pubblica, le acque dei pluviali devono essere guidate in direzione tale da non danneggiare le fondazioni dell'edificio.
5. I bracci di immissione dei fognoli privati nella fogna pubblica devono essere realizzati a spese dei proprietari degli immobili che devono servire secondo le indicazioni dell'ufficio tecnico comunale.

6. Qualora sia modificata la fogna pubblica, i proprietari dei fognoli privati sono obbligati a modificarli e trasferirli secondo le esigenze della nuova opera.

#### ***Art. 84 - Smaltimento delle acque nere***

1. In ogni edificio deve essere prevista una rete di tubazione autonoma per lo smaltimento delle acque nere (acque di rifiuto domestico e acque di scarico dei wc, bidet, lavabi, ecc..) opportunamente dimensionata e dotata di sistema di aerazione sfociante sul tetto.
2. Tale rete deve essere raccordata alla fognatura comunale mediante sifone ispezionabile ed a chiusura ermetica posto all'esterno della costruzione in apposito pozzetto.
3. Qualora il raccordo non sia possibile o in mancanza di tale fognatura, le acque nere devono essere convogliate in fosse di depurazione biologica a tenuta stagna conformemente alle leggi vigenti, nella misura di una fossa per ogni edificio.
4. I condotti secondari di scarico delle acque nere delle singole unità (acquai, lavabi, bidet, ecc.) devono essere muniti di sifone a chiusura idraulica permanente con battente d'acqua di almeno cm. 3, prima di raccordarsi alle colonne di scarico, onde evitare cattive esalazioni.
5. Le colonne di scarico devono essere di materiale impermeabile (come tutte le tubazioni di scarico delle acque nere), isolate dai muri, ben saldate e di diametro conveniente; inoltre non devono mai attraversare allo scoperto locali di abitazione.

#### ***Art. 85 -Focolai, forni e camini, condotti di calore e canne fumarie***

1. Oltre alle norme dettate dalla legge 31.7.66, n. 1615 e del relativo regolamento di esecuzione, è condizione necessaria per l'ottenimento dell'abitabilità o agibilità che ogni focolare, stufa, cucina, forno e simili, ( a meno che non sia a funzionamento elettrico) abbia, per l'eliminazione dei prodotti della combustione, una canna propria e indipendente prolungata almeno 1 m. al di sopra del tetto o terrazza, costruita in materiali impermeabili capaci di evitare macchie, distacchi o screpolature di intonaco all'esterno dei muri.
2. Gli scaldabagni e fornelli isolati devono essere muniti di canne indipendenti soggette alle stesse norme di cui sopra.
3. E' vietato far uscire il fumo al di sotto dei tetti o al livello del parapetto delle terrazze.
4. Le teste delle canne o fumaioli debbono essere costruite in maniera decorosa.
5. Se il fumaiolo dista a meno di m. 10 dalle finestre di prospetto delle case antistanti, deve essere, di norma, prolungato fino oltre le coperture di queste.
6. I camini industriali e i locali nei quali siano collocati forni per pane, pasticcerie e simili, sono soggetti alle norme particolari dettate dalla legislazione vigente.
7. Possono essere equiparati ai suddetti, a giudizio dell'autorità comunale, i camini di forni o di apparecchi di riscaldamento che, per intensità di funzionamento e modo di esercizio, siano suscettibili di produrre analoghi effetti di disturbo.

#### ***Art. 86 -Servizi tecnologici***

1. Gli edifici devono essere almeno dotati dei seguenti servizi tecnologici:
  - aerazione attivata (se necessaria)
  - riscaldamento;
  - distribuzione dell'acqua potabile e dell'energia elettrica;
  - raccolta e allontanamento delle acque meteoriche, delle acque usate e dei liquami;
  - trasporto verticale delle persone e delle cose, ad eccezione dei fabbricati con non più di tre piani;

- protezione dei rischi connessi con l'impianto elettrico;
- 2. Gli impianti di cui sopra devono essere progettati e realizzati in modo che risultino agevoli la condotta, la manutenzione e la sostituzione delle apparecchiature fondamentali.
- 3. In particolare devono essere ubicati in appositi locali o spazi opportunamente dimensionati e facilmente accessibili alle persone addette:
  - gli apparecchi a servizio dell'edificio o parte di edificio;
  - i contatori generali.

**Art. 87 - Parcheggi e autorimesse**

1. Nelle zone di sosta deve essere assicurata la facilità di parcheggio in relazione alle scelte di organizzazione urbanistica.
2. Le zone di sosta pura devono avere una profondità non inferiore a m. 5,00.
3. I corselli di accesso devono avere una larghezza non inferiore a m. 6,00 per consentire agevoli manovre di accesso e uscita ai posti auto.
4. Le autorimesse di tipo collettivo sono soggette alle norme di sicurezza statali e regionali vigenti ed al presente regolamento.
5. Le autorimesse singole costituiscono un elemento spaziale accessorio dell'alloggio; il loro dimensionamento deve tenere conto dei minimi funzionali, particolarmente per quanto riguarda le operazioni di carico e scarico.
6. L'apertura d'accesso deve essere tale da consentire le manovre di ingresso e uscita dell'autovettura; deve avere quindi una larghezza di almeno m. 2,10.
7. L'altezza interna dell'autorimessa non deve essere inferiore a m. 2,00.

### **CAPITOLO 3°**

#### **NORME PER LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI**

##### ***Art. 88 -Sicurezza alla stabilità delle strutture portanti***

1. Gli edifici e i manufatti in genere devono essere progettati e realizzati in modo da garantire alla struttura nel suo insieme e nelle varie parti che la costituiscono, la conservazione nel tempo e la capacità di resistere alle azioni cui sarà sottoposta nelle condizioni normali di esercizio
2. Valgono, pertanto, le norme di calcolo e verifica contenute nella legislazione vigente, relativa ai carichi nelle strutture, alle costruzioni in c.a. e a strutture metalliche, alle fondazioni, ai muri di contenimento, alle tecniche antisismiche, ecc.
3. E' vietato eseguire lavori di modifica o riparazioni ad edifici esistenti la cui struttura non rispetti o non venga adeguata alla normativa tecnica vigente, anche ai fini della prevenzione del rischio sismico.

##### ***Art. 89 -Sicurezza da costruzioni che minacciano pericolo***

1. Per le costruzioni che minacciano rovina, dalle quali derivi pericolo per la pubblica incolumità, il proprietario e/o gli utenti sono tenuti a presentare immediata denuncia al comune e agli altri eventuali enti competenti, nonché a provvedere con urgenza a realizzare opere provvisorie e di segnalazione, atte a salvaguardare l'incolumità di persone e cose.
2. Il Sindaco, sentiti gli uffici competenti, ingiunge al proprietario i provvedimenti più urgenti da prendere e fissa modalità e tempi di esecuzione delle opere.
3. In caso di inadempienza da parte degli interessati, Il Sindaco provvede a dare esecuzione degli interventi richiesti, con spese a carico dell'inadempiente, a norma della legislazione vigente e senza pregiudizio di eventuali azioni penali.

##### ***Art. 90 -Protezione contro gli incidenti da caduta***

1. Gli edifici di qualunque tipo devono essere realizzati in modo tale da garantire gli occupanti dai rischi di incidenti, cadute e ferimenti.
2. Per soddisfare questo requisito devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - le finestre devono essere provviste di una protezione, davanzale o barra d'appoggio, alta almeno m. 1 dal pavimento.
  - i parapetti, le ringhiere di scale, le ringhiere di balconi, ecc. non devono essere scalabili, attraversabili, né sfondabili per urto accidentale e devono avere altezza non inferiore a m. 1,00.

##### ***Art. 91 - Sicurezza degli impianti***

1. Gli impianti delle costruzioni (elettrico,gas,termico, ecc..) devono assicurare che in condizioni di uso normale, siano nulli i rischi di folgorazione, asfissia, esplosione, incidenti meccanici, ustione.
2. Per questo fine gli impianti devono essere conformi alle norme CEI ed occorre rispettare tutte le prescrizioni relative alla sicurezza degli impianti ed alla protezione dagli incendi.

**Art. 92 -Protezione antincendio**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli esistenti, assoggettati ad interventi di restauro, risanamento, ristrutturazione, sopraelevazione, ampliamento, il rilascio del certificato di agibilità, è subordinato al parere favorevole rilasciato dal comando Provinciale dei Vigili del Fuoco in seguito a collaudo, quando le costruzioni stesse rientrano in una delle seguenti categorie:
  - ❑ edifici adibiti a qualsiasi uso con altezza superiore a 24 m.;
  - ❑ strutture alberghiere, scuole, ospedali, case di cura, collegi, case di riposo, grandi magazzini, sale di esposizione, cinema ed altri edifici destinati alla collettività o al ritrovo;
  - ❑ autorimesse pubbliche e private con più di nove posti macchina;
  - ❑ costruzioni industriali e artigianali, commerciali, depositi e magazzini in genere;
  - ❑ edifici con impianto di riscaldamento avente potenzialità maggiore di 30.000 Kcal/h.
2. Gli edifici con altezza inferiore a quella indicata nel comma precedente, dovranno rispettare le seguenti condizioni:
  - ❑ essere organizzati con vie d'uscita per il deflusso rapido ed ordinato degli occupanti in caso d'incendio o di pericoli di altra natura;
  - ❑ i vani scala e ascensore di accesso ai piani non devono essere in comunicazione diretta con garages, magazzini, depositi. Essi possono comunicare con quest'ultimi solo attraverso aree scoperte o disimpegni areati dall'esterno e provvisti di porte metalliche;
  - ❑ ogni scala può servire fino a un massimo di 500 mq. di superficie coperta e non più di 5 alloggi per piano, nel caso di edifici residenziali; fino ad un massimo di 300 mq di superficie coperta per piano per edifici ad uso: uffici, alberghi, scuole, commercio, industria, ecc.;
  - ❑ le strutture portanti delle rampe di scale e dei pianerottoli devono essere realizzati in c.a. o in materiale avente analoghe caratteristiche di resistenza termica e meccanica;
  - ❑ i muri divisorii di alloggi serviti da scale diverse, devono essere realizzati in modo da resistere al fuoco per almeno 120 minuti. Edifici a grande lunghezza devono essere dotati, almeno ogni 30 mt., di muri resistenti al fuoco per non meno di 120 minuti, prolungati di almeno m. 0.50 oltre la copertura.

**Art. 93 -Sicurezza nei fabbricati speciali**

1. Nei fabbricati a destinazione d'uso speciale valgono, oltre alle norme di cui al precedente art.86, le seguenti prescrizioni:
  - a) i laboratori e i fabbricati a uso industriale, commerciale o per il pubblico ritrovo devono essere dotati di un numero di uscite di sicurezza, con l'apertura verso l'esterno, che consente il facile esodo delle persone e l'agevole intervento delle squadre di soccorso. Il numero, l'ubicazione e le caratteristiche delle uscite di sicurezza devono rispondere a tutte le prescrizioni vigenti in materia.
  - b) I locali destinati a lavorazione o deposito di materiale che comportino pericolo di incendio devono avere strutture resistenti al fuoco ed essere dotati di impianto di spegnimento. Nelle abitazioni non possono esservi ambienti adibiti a deposito o a laboratorio che possono comportare pericolo di scoppio o di incendi. Nei fabbricati in cui una parte è adibita ad abitazioni ed un'altra parte è adibita a deposito o laboratorio artigianale o industriale, le due parti devono essere separate da muri tagliafuoco e le eventuali aperture di comunicazioni devono essere munite di porte tagliafuoco.

***Art. 94 – Fascicolo del fabbricato***

Le nuove costruzioni dovranno essere munite di un Libretto “**Fascicolo del Fabbricato**”, da custodire a cura del responsabile del condominio, contenente:

- gli estremi di tutti gli atti amministrativi rilasciati sul fabbricato:
  - c) estremi di concessione edilizie ed eventuali varianti;
  - d) estremi di autorizzazioni rilasciate o D.I.A. presentate;
  - e) estremi di certificazioni, di collaudo, rilasciate sul fabbricato e di verifiche effettuate;
  - f) ogni altra notizia utile relativa all’edificio.

## **CAPITOLO 4°**

### **IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO**

#### ***Art. 95 -Salubrità del terreno***

1. Le costruzioni su terreni già adibiti a deposito di immondizie, di letami, di residui putrescibili o altri materiali inquinanti, sono permesse solo quando tali terreni e quelli circostanti sono stati risanati conformemente a quanto richiesto dalle autorità sanitarie locali.
2. Non è permessa l'edificazione su un suolo il cui livello sia inferiore a quello del deflusso delle acque meteoriche o di quelle di rifiuto se tale livello non sia sufficientemente rialzato.
3. In ogni caso è fatto obbligo di adottare provvedimenti atti ad impedire che l'umidità pervenga dalle fondazioni alle murature e/o strutture soprastanti.
4. Le abitazioni presso i rilievi montani e terrapieni sostenuti da muri devono essere completate con strutture idonee per l'allontanamento delle acque meteoriche o di infiltrazione.

#### ***Art. 96 -Concimaie***

1. Non sono ammesse concimaie all'interno dei centri o nuclei abitati del Comune.  
Per le altre zone valgono le prescrizioni di cui all'art. 120 del presente Regolamento.

#### ***Art. 97 -Disciplina degli scarichi***

1. Gli scarichi pubblici e privati in pubbliche fognature o a cielo aperto in località prive di tale opere, sono disciplinate dalla legislazione nazionale, regionale e provinciale vigente.

#### ***Art. 98 -Pozzi, vasche e cisterne di acqua potabile***

1. I pozzi, le vasche, le cisterne ed altri recipienti destinati ad accogliere acqua potabile devono essere costruiti a monte delle fogne, dei pozzi neri, concimaie fossi di scolo ecc. e mai comunque a distanza inferiore a ml. 30 da questi. Valgono inoltre le prescrizioni di cui all'art. 111 del presente Regolamento.

#### ***Art. 99 -Scarichi di materiali e uso dell'acqua pubblica***

1. I luoghi degli scarichi pubblici sono stabiliti dal Comune, sentito il parere dell'Ufficiale sanitario e/o dell'ufficio ambiente.
2. I materiali scaricati devono essere sistemati in modo tale da evitare qualsiasi ristagno d'acqua.
3. E' vietato, senza speciale autorizzazione comunale, servirsi, per i lavori edili, dell'acqua pubblica (fontanine pubbliche, fossi e canali d'acqua pubblica ecc...).

#### ***Art. 100 -Manutenzione delle aree scoperte***

1. La manutenzione delle aree di proprietà privata, rimaste scoperte per essere destinate a strade, piazze o spazi pubblici, rimarrà a carico del proprietario sino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione ed acquisizione.

***Art. 101 -Salubrità dell'aria***

1. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri, secondo la vigente legislazione e iscritti nella prima classe, non possono essere ubicati nelle zone residenziali, ma soltanto nelle zone industriali ed artigianali dello strumento urbanistico od in quelle in cui tali attività sono consentite. Devono, in ogni caso, essere tenuti distanti dalle abitazioni.
2. Gli impianti e le attrezzature di cui sopra, già esistenti nelle zone residenziali, possono permanere a condizioni che il proprietario dimostri che il loro esercizio non reca nocimento alla salute degli abitanti e ciò sempre subordinatamente alla verifica dell'A.S.L..
3. Non è consentito lo spostamento né l'ampliamento di tali impianti nell'ambito delle zone residenziali, ma soltanto da dette zone a quelle industriali o artigianali.
4. Gli impianti e le attrezzature per la produzione, la lavorazione e il deposito di sostanze e prodotti riconosciuti insalubri di 2° classe possono svolgersi anche in zone residenziali, a condizione però che siano adottate speciali cautele, riconosciute idonee dall'A.S.L., ad evitare pericoli per l'incolumità e la salute pubblica.

**CAPITOLO 5°**  
**NORME RIGUARDANTI LA GODIBILITA' GENERALE DELLE**  
**ATTREZZATURE E DELLE STRUTTURE EDILIZIE**

***Art. 102 -Prescrizioni e norme riguardanti la eliminazione delle barriere***  
***Architettoniche***

1. Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani o i portatori di minorazioni, sulla base di quanto contenuto e prescritto dalla vigente legislazione, le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie devono tendere alla eliminazione delle “barriere architettoniche”.
2. Tali barriere sono costituite essenzialmente da elementi che si incontrano lungo i percorsi (gradini, risalti, dislivelli, scale, ecc...). ovvero di esiguità di passaggi e ristrettezza di ambienti (strettezze, cabine di ascensori, aperture di porte, ecc..).
3. Il rilascio del permesso di costruire da parte del Dirigente del settore, per la costruzione, la ristrutturazione o le modifiche di edifici ed attrezzature, nonché per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (spazi verdi, spazi di parcheggio, percorsi pedonali, ecc..), è subordinata ad una effettiva verifica tecnica che il progetto sia stato redatto tenendo conto, anche, dell'aspetto in questione.
4. Gli articoli che seguono riguardano le prescrizioni da adottare per tutte le costruzioni, gli ambienti, le strutture, anche a carattere temporaneo, e per i servizi di trasporto pubblico, che prevedano il passaggio o la permanenza di persone e precisamente:
  - per gli edifici, compreso quelli destinati al culto, per le strutture ed attrezzature degli spazi pubblici, per gli spazi ed ai percorsi pedonali, per le zone di sosta e di parcheggio dei veicoli, per i parchi e i giardini pubblici, per le aree verdi, per le zone attrezzate, per i giochi dei bambini ed in generale per i luoghi aperti o chiusi, destinati alle attività del tempo libero, per gli arredi urbani;
  - per gli edifici, alle strutture, alle attrezzature degli spazi di proprietà privata anche aperti al pubblico o destinati ad uso collettivo sociale e per il tempo libero anche a carattere temporaneo, ivi comprese le strutture ricettive e di ospitalità, per gli edifici ed i locali adibiti ad attività lavorative legate ai settori primario, secondario e terziario, per le parti comuni e quelli che consentono l'accesso ai singoli alloggi degli edifici adibiti a residenza, sia di proprietà pubblica che privata;
  - per i segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti di cui agli edifici ed attrezzature precedenti.
5. Le disposizioni degli articoli seguenti non si applicano agli edifici destinati ad abitazioni unifamiliari o con non più di quattro alloggi ed ai vani tecnici.

***Art. 103 -Percorsi pedonali***

1. Al fine di assicurare il collegamento degli accessi principali dell'edificio o delle attrezzature con la rete viaria esterna e con le aree di parcheggio ed agevolare l'avvicinamento, i percorsi pedonali devono presentare un andamento quanto più possibile semplice in relazione alle principali direttrici di accesso.
2. La larghezza minima del percorso pedonale deve essere di m. 1,50. Il dislivello ottimale tra il percorso pedonale e il piano del terreno o delle zone carrabili ad esso adiacente, è di cm 2,5; non deve comunque superare i 15 cm.
3. Ogni qualvolta il percorso si raccorda con il livello stradale o è interrotto da un passo carrabile, devono predisporre piccole rampe di raccordo con pendenza non superiore al 15% e larghezza pari a quella del percorso.

4. La pendenza massima del percorso pedonale non deve superare il 5%. Tale pendenza può essere elevata ad un massimo dell'8% solo quando siano previsti:
  - ❑ un ripiano orizzontale, di lunghezza minima di m. 1,50 ogni dieci metri di sviluppo del percorso.
  - ❑ un cordolo sopraelevato di 10 cm da entrambi i lati del percorso pedonale;
  - ❑ un corrimano posto ad un'altezza di cm 80 e prolungato per cm 50 nelle zone di piano, lungo un lato del percorso.
5. La pavimentazione del percorso deve essere antisdrucchiolevole. I cigli del percorso, ove previsto, devono essere di materiale atto ad assicurare l'immediata percezione visiva ed acustica. Devono essere di colore e caratteristiche sonore, alla percussione con mazzuolo di legno, diverso dalla pavimentazione.
6. Qualora nei percorsi pedonali e/o nelle rampe siano inserite griglie (per l'areazione di locali o intercapedini, ecc..) queste non devono presentare dislivelli ed essere costruite in modo da non costituire ostacolo per le ruote delle carrozzine o per chi fa uso di bastone. L'interspazio massimo tra gli elementi della griglia, nel senso di marcia, non deve essere superiore a 1,5 cm.

#### ***Art. 104 -Parcheggi pubblici e/o di pertinenza delle costruzioni***

1. Al fine di agevolare le persone con ridotte o impedito capacità motorie, è necessario prevedere la zona di parcheggio, riservato e opportunamente segnalato, in aderenza ad un percorso pedonale, avente comunicazione non interrotta con gli accessi medesimi.
2. Detta zona non deve distare, di norma, più di 50 m. dall'accesso all'edificio, deve essere previsto almeno un posto ogni 50 macchine o frazione;
3. L'area di parcheggio riservata ad una autovettura adibita al trasporto di persone invalide deve avere una larghezza minima di m.3,20 di cui m 1,70 per l'ingombro dell'autovettura e m. 1,50 per il libero movimento dell'invalide nelle fasi di trasferimento.
4. Le due zone (quella d'ingombro dell'autovettura e quella di movimento dell'invalide) devono essere differenziate mediante variazione di colore, ovvero la zona di movimento deve essere caratterizzata da strisce bianche trasversali (zebre).

#### ***Art. 105 – Accessi***

1. Per agevolare l'accesso alle costruzioni edilizie è necessario prevedere degli spazi, varchi e/o porte esterne allo stesso livello dei percorsi pedonali o con essi raccordati mediante rampe e nel rispetto delle seguenti prestazioni minime:
  - ❑ gli accessi devono avere una luce netta minima di m. 1,50 ;
  - ❑ le zone antistanti e retrostanti l'accesso devono essere in piano, estendersi per ciascuna zona per una profondità non inferiore a m. 1,50 ed essere protette dagli agenti atmosferici;
  - ❑ il piano dei collegamenti verticali deve essere allo stesso livello dell'accesso;
  - ❑ le eventuali differenze di quota non devono superare cm. 2,50 ed essere sempre arrotondate o in caso contrario devono essere raccordate con rampe conformi a quanto prescritto per le rampe.

**Art. 106 -Percorsi interni orizzontali: piattaforme di distribuzione-corridoi-Passaggi**

1. Lo spostamento all'interno della costruzione dai percorsi orizzontali a quelli verticali deve essere mediato attraverso piattaforme di distribuzione, quali vani ingresso o ripiani di arrivo dei collegamenti verticali, dalle quali sia possibile accedere ai vari ambienti, esclusi i locali tecnici, solo con percorsi orizzontali.
2. Piattaforme, corridoi e passaggi devono garantire le seguenti prestazioni minime:
  - il lato minore delle piattaforme di distribuzione e la larghezza minima dei corridoi e/o passaggi deve sempre consentire spazi di manovra e di rotazione di una carrozzina e comunque non essere mai inferiore a m. 1,50;
  - la rampa scala in discesa deve essere disposta in modo da evitare la possibilità di essere imboccata incidentalmente uscendo dagli ascensori;
  - ogni piattaforma di distribuzione, negli edifici pubblici, deve essere dotata di tabella dei percorsi degli ambienti da essa raggiungibili.

**Art. 107 -Percorsi interni verticali: scale-rampe-ascensori-impianti speciali**  
**a) Scale**

1. Le scale devono presentare un andamento regolare ed omogeneo per tutto il loro sviluppo e se questo non è possibile si deve mediare con rampe o ripiani di adeguato sviluppo.
2. La pendenza deve essere costante e le rampe devono contenere possibilmente lo stesso numero di gradini.
3. La larghezza delle scale deve permettere il passaggio contemporaneo di due persone ed il passaggio orizzontale di una barella con una inclinazione massima del 15 % lungo l'asse longitudinale.
4. I gradini delle scale devono avere una pedata antisdrucchiolevole minima di cm. 30 ed una alzata massima di cm. 16, a pianta preferibilmente rettangolare e con un profilo continuo a spigoli arrotondati.
5. Le scale devono essere dotate di corrimano posto ad una altezza di m. 0,90 ed essere di sezione adeguata atta ad assicurare la prensilità.
6. Il corrimano appoggiato al parapetto non deve presentare soluzione di continuità nel passaggio tra una rampa di scala e la successiva.
7. Qualora il traffico predominante sia costituito da bambini è necessario prevedere un secondo corrimano, posto ad una altezza proporzionale all'età minima degli utenti.
8. Le rampe delle scale di larghezza superiore a m. 1,80 devono avere un corrimano sui due lati ed il corrimano poggiato alla parete deve prolungarsi di cm. 30 oltre il primo e l'ultimo gradino.
9. Eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

**b) Rampe**

1. L'integrazione dei collegamenti verticali può essere attuata con rampe e/o ripiani.
2. La larghezza minima di una rampa non può essere inferiore a m. 1,50.
3. Ogni 10 m. di lunghezza o in presenza di porte, la rampa deve presentare un ripiano di larghezza minima di m.1,50 al netto dell'ingombro di apertura di eventuale parete. Per quanto concerne le altre caratteristiche valgono le prescrizioni di cui all'art. 100.

**c) Ascensori**

1. In tutti gli edifici con più di un piano fuori terra, ad eccezione di quelli di edilizia residenziale abitativa di cui si dirà al punto successivo, deve essere previsto almeno un ascensore con le seguenti caratteristiche:
  - ❑ una lunghezza minima di m. 1,50 ed una larghezza minima di m. 1,37;
  - ❑ avere una porta a scorrimento laterale con una luce netta di almeno cm. 90.
2. Negli edifici di edilizia residenziale abitativa con più di tre piani fuori terra l'accesso agli alloggi deve essere garantito da almeno un ascensore con le seguenti dimensioni minime:
  - ❑ lunghezza m. 1,30 e larghezza m. 0,90;
  - ❑ porta a scorrimento laterale, sul lato più corto, con una luce netta di m. 0,85.

**d) Pedane elevatrici-piattaforme mobili**

- ❑ Negli interventi su edifici esistenti con meno di tre piani fuori terra sono consentiti, in via subordinata ad ascensori e rampe, impianti alternativi servo-assistiti per il trasporto verticale di persone quali ad esempio, pedane e piattaforme mobili.
- ❑ Tali impianti speciali dovranno avere spazi di accesso e dimensioni tali da garantire l'utilizzo da parte di persone in carrozzella e, se esterni, dovranno essere protetti da agenti atmosferici.

**Art. 108 –Percorsi esterni orizzontali di pertinenza alle costruzioni**

In tutte le costruzioni e le strutture, comprese quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'accesso e la distribuzione agli edifici è consentito realizzare percorsi esterni orizzontali (ballatoi di distribuzione). Gli stessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- ❑ Larghezza minima m. 1,50;
- ❑ eventuali difese verso il vuoto devono essere attuate mediante parapetti con una altezza minima di m. 1,00.

**Art. 109 -Locali igienici**

1. In tutte le costruzioni e le strutture, ad esclusione di quelle residenziali abitative, al fine di consentire l'utilizzazione dei locali igienici anche da parte di persone a ridotte o impedito capacità fisiche, almeno un locale igienico deve essere accessibile mediante un percorso continuo orizzontale o raccordato con rampe e garantire le seguenti prestazioni minime:
  - a) porte, di luce netta non inferiore a cm. 85, apribili verso l'esterno o scorrevoli e spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro d'apertura delle porte.
  - b) Il locale igienico deve essere attrezzato con una tazza e accessori, lavabo,specchio corrimani orizzontali e verticali, campanello elettrico di segnalazione. La tazza wc deve essere situata nella parete opposta all'accesso. La sua posizione deve garantire dal lato sinistro (per chi entra) uno spazio adeguato per l'avvicinamento e la rotazione di una carrozzina, dall'altro, una distanza tale da consentire a chi usa il wc un agevole appiglio ai corrimani posti sulla parete laterale (destra per chi entra). Pertanto l'asse della tazza deve essere posto ad una distanza minima di m. 1,40 dalla parete laterale sinistra e ad una distanza di m. 0,40 dalla parete laterale destra.

- c) La distanza tra il bordo anteriore della tazza wc e la parete posteriore deve essere di almeno 0,80 m.
- d) L'altezza del piano superiore della tazza deve essere di m. 0,50 dal pavimento.
- e) Gli accessori devono essere sistemati in modo tale da rendere l'uso agevole ed immediato.
- f) Il lavabo deve essere posto preferibilmente nella parete opposta a quella cui è fissata la tazza wc, lateralmente allo accesso.
- g) Il piano superiore del lavabo deve essere posto ad una altezza di m. 0,80 dal pavimento, deve essere di tipo a mensola in maniera di consentire adeguato avvicinamento con sedia a rotelle.
- h) I corrimani orizzontali e verticali devono essere in tubi di acciaio da 1 pollice, rivestito e verniciato con materiale plastico antiusura.
- i) Il campanello elettrico deve essere di tipo a cordone in prossimità della tazza wc, con soneria ubicata in luogo appropriato al fine di consentire l'immediata percezione della eventuale richiesta di assistenza.

#### ***Art. 110 –Pavimenti***

1. I pavimenti all'interno della struttura edilizia, ove necessario, possono contribuire ad una chiara individuazione dei percorsi e ad una eventuale distinzione dei vari ambienti d'uso, mediante una adeguata variazione nel materiale e nel colore ed, in particolare, devono garantire le seguenti caratteristiche prestazionali:
  - essere antisdrucchiolevoli e pertanto realizzati con idonei materiali che ne garantiscono anche la perfetta planarità e continuità;
  - non presentare variazioni anche minime di livello, quali ad esempio quelle dovute a zerbini non incassati o guide di risalto.

#### ***Art. 111 - Infissi:porte-finestre-parapetti***

1. Le porte devono essere di facile manovrabilità anche da parte di persone con ridotte o impedito capacità fisiche; devono avere dimensioni tali da permettere il facile passaggio anche di persone su carrozzine tenendo presente che le dimensioni medie di una carrozzina sono di cm. 75 di larghezza e cm. 110 di lunghezza, la luce netta della porta non deve essere inferiore a cm. 85. Devono essere evitati spigoli, riporti, cornici sporgenti e quanto altro atto a recare qualsiasi danno in caso di rottura.
2. Nei locali nei quali normalmente si verifica la permanenza di persone, devono essere adottati:
  - sistemi di apertura e di chiusura di infissi che, posti ad altezza di m. 0,90 nelle porte e di m. 1,20 nelle finestre, ne facilitano la percezione, le manovre di apertura e chiusura da parte dei soggetti con ridotte o impedito capacità fisiche e che non siano di impedimento al passaggio; è preferibile l'uso di maniglie a leva;
  - modalità esecutive per le finestre e parapetti di balconi tali da consentire la visuale tra interno ed esterno anche ai non deambulanti in carrozzina.

**Art. 112 -Attrezzature di uso comune: apparecchi elettrici - cassette per  
Corrispondenza**

1. Gli apparecchi elettrici manovrabili da parte della generalità delle persone, come gli apparecchi di comando, i citofoni, gli interruttori ed i campanelli di allarme, devono essere posti, preferibilmente, ad un'altezza di m. 1,20 dal pavimento.
2. Le prese di corrente devono essere poste ad un'altezza minima di m. 0,45.
3. Piastre e pulsanti devono essere individuabili e visibili anche nel caso di illuminazione nulla.
4. Tutti gli apparecchi elettrici di segnalazione devono essere posti nei vari ambienti in posizione tale da consentire la immediata percezione visiva ed acustica.
5. In tutti gli edifici che comportano la presenza di cassette per la raccolta della corrispondenza, è necessario prevederne una di cui l'accessorio più alto si trovi tra m. 0,90 e 1,20.

**Art. 113- Edilizia abitativa: alloggio**

1. Gli alloggi degli edifici ad uso residenziale abitativo, devono sempre garantire la visibilità e l'adattabilità.
2. Per garantire la visibilità devono essere rispettate le seguenti minime prescrizioni:
  - a) porte d'ingresso di larghezza non inferiore a m. 0,90;
  - b) porte interne di accesso alla zona giorno e ad un servizio igienico di larghezza non inferiore a m. 0,80.
3. Gli alloggi si dicono adattabili, quando, tramite l'esecuzione di lavori che non modificano la struttura, né la rete degli impianti comuni degli edifici, possono essere resi idonei alle necessità delle persone disabili garantendo i seguenti minimi requisiti:
  - a) corridoi: larghezza non inferiore a m. 1,20 in caso di corridoi lungo i quali si aprono porte ed in corrispondenza ad un angolo retto del corridoio stesso;
  - b) cucine: larghezza di passaggio interno di m. 1,35x1,50 tra i mobili, le apparecchiature e l'ingombro di apertura delle porte;
  - c) camera: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina e larghezza di passaggio di m. 0,90 sui due lati di un letto a due piazze ed almeno ad un lato di un letto ad una piazza di m. 1,10 del letto stesso;
  - d) bagno: spazio libero interno per garantire la rotazione di una carrozzina o comunque non inferiore a m. 1,35x1,50 tra gli apparecchi sanitari e l'ingombro di apertura delle porte, che devono essere apribili preferibilmente verso l'esterno o scorrevoli, spazio per l'accostamento laterale della carrozzina alla vasca da bagno ed all'altezza del wc.

**Art. 114 -Sale e luoghi per riunioni e spettacoli**

1. Al fine di consentire la più ampia partecipazione alla vita associativa, ricreativa e culturale, nelle sale per riunioni o spettacoli facenti parte di edifici pubblici, d'uso pubblico o di interesse sociale, almeno una zona della sala deve essere utilizzabile anche da persone con ridotte o impedito capacità motorie.
2. Tale zona deve avere i seguenti requisiti:
  - essere raggiungibile preferibilmente mediante un percorso continuo e raccordato con rampe o mediante ascensore in alternativa ad un percorso con scale;
  - essere dotata di un congruo numero di stalli liberi di facile accesso, ricavato tra le file di poltrone e riservate alle persone con carrozzine.

3. Per le persone utilizzanti carrozzine gli stalli liberi ad essi riservati devono essere pari ad un posto per ogni duecento (o frazioni di duecento) posti normali.
4. Lo stallo libero deve avere le seguenti caratteristiche:
  - ❑ larghezza minima 1,10 m;
  - ❑ lunghezza minima 1,30 m;
  - ❑ pavimento orizzontale;
  - ❑ spazio libero anteriore e posteriore, per la manovra di uscita, di larghezza pari a quella dello stallo e lunghezza non inferiore a m. 1,00.
5. Nelle nuove costruzioni e, ove possibile negli interventi successivi, deve essere prevista, se realizzata, l'accessibilità al palco e l'adeguamento di almeno un camerino spogliatoio anche per persone in carrozzina.

#### ***Art. 115-Locali pubblici***

All'interno dei locali di servizio pubblico o aperti al pubblico, la disposizione e le caratteristiche degli arredi dovranno garantire la possibilità di utilizzo e movimento anche a persone in carrozzina ed in particolare dovranno essere garantite i seguenti requisiti minimi:

- ❑ all'interno di banche, uffici amministrativi, supermercati, ecc..i banconi e i piani di appoggio utilizzati per le normali operazioni dal pubblico, dovranno essere predisposti in modo che almeno una parte di essi siano accostabili da una carrozzina e permettano al disabile di espletare tutti i servizi;
- ❑ nel caso di adozione di bussole, percorsi obbligati, cancellate a spinta, ecc., occorre che questi siano dimensionati in modo da garantire il passaggio di una carrozzina;
- ❑ eventuali sistemi di apertura e chiusura, se automatici, devono essere temporizzati in modo da permettere un agevole passaggio anche ai disabili su carrozzina.

#### ***Art. 116 –Deroghe***

1. Le prescrizioni di cui al presente capitolo sono derogabili solo per gli edifici o loro parti che, nel rispetto delle normative tecniche specifiche, non possono essere realizzati senza barriere architettoniche, ovvero per i singoli locali tecnici il cui accesso è riservato ai soli addetti specializzati.
2. Per gli edifici soggetti a vincolo di cui alla legge 29 giugno 1939, n. 1497 art. 1 ed alla legge del 1 giugno 1939, n. 1089 art. 2, la deroga è consentita secondo le procedure di autorizzazione previste dagli artt. 4 e 5 della legge n. 13/89.
3. Sono ammesse soluzioni alternative, così come definite dall'art. 72 del Decreto del Ministro dei LL.PP. 14 giugno 1989, n. 236, purché rispondano ai criteri di progettazione di cui all'art. 4 dello stesso decreto.

#### ***Art. 117 - Sanzioni***

1. L'inosservanza delle norme del presente capitolo da parte del titolare del permesso di costruire, del committente e del direttore dei lavori, costituisce variazione essenziale di cui all'art. 8, primo comma lett. c) della legge n. 47/85, cui consegue l'applicazione delle disposizioni e delle sanzioni previste dalla legislazione vigente.
2. Qualora le difformità siano tali da rendere impossibile l'utilizzazione dell'opera da parte di persone handicappate, si applicano inoltre le sanzioni di cui al comma 7 dell'art. 24 della legge 5 febbraio 1992, n.104.

### **TITOLO TERZO - PRESCRIZIONI VARIE**

**CAPITOLO 1°**  
**DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE DELLE ABITAZIONI**  
**E ATTREZZATURE RURALI**

***Art. 118 - Norme edilizie***

1. Le costruzioni, destinate ad abitazione o ad attività turistiche ricettive, in zone classificate agricole dal P.S.C., sono soggette alla rispondenza di tutte le disposizioni relative alle costruzioni per civili abitazioni contenute nel presente regolamento salvo quanto diversamente stabilito nel presente capitolo.

***Art. 119 -Norme igieniche***

1. Le abitazioni rurali devono essere provviste di acqua potabile di condotta o di pozzo, costruito secondo le norme vigenti di igiene, chiuso, provvisto di pompa o quanto meno di cisterna igienicamente costruita e protetta.
2. Le cisterne sono consentite, per uso potabile, solo ove non sia possibile approvvigionarsi di acqua in altro modo.
3. La cisterna deve essere realizzata in materiale impermeabile ed il fondo deve essere costruito in modo da potersi facilmente spurgare.
4. La bocca della cisterna deve essere chiusa ermeticamente e l'attingimento deve avvenire esclusivamente da pompa.
5. In assenza di acquedotto comunale la potabilità deve essere certificata dal laboratorio provinciale di igiene e profilassi e l'uso deve essere consentito dall'ASL.
6. Ogni alloggio deve essere provvisto di locale accessorio dotato dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, accessibile da apposito disimpegno e mai in diretta comunicazione con i vani abitabili, areato ed illuminato direttamente dall'esterno.
7. Per lo scarico delle acque nere e luride devono osservarsi le disposizioni di cui al presente regolamento.
8. Gli impianti per la depurazione delle acque luride devono essere sistemati in modo da evitare ogni possibilità di inquinamento del pozzo, della cisterna o delle condutture.
9. E' fatto divieto di adibire i locali di abitazione alla manipolazione dei prodotti del fondo. A tale operazione devono essere adibiti appositi locali.

***Art. 120 -Manutenzione delle abitazioni rurali***

1. Analogamente a quanto prescritto per le costruzione in genere, le abitazioni devono essere mantenute in modo conforme alle esigenze di abitabilità, igiene e decoro.

***Art. 121 -Collegamenti alla viabilità***

1. Le abitazioni rurali devono essere collegate alla più vicina strada comunale e/o vicinale, con strade, mantenute, a cura e spese dei proprietari, e tali da permettere il normale accesso delle auto ed evitare qualsiasi danno o incidente dovuto al cattivo stato delle medesime.
2. Tali strade vanno considerate a tutti gli effetti strade private.

***Art. 122 -Condizioni minime di abitabilità delle abitazioni rurali esistenti***

1. In caso di ristrutturazione o manutenzione delle costruzioni rurali esistenti, devono essere per quanto possibile, rispettate le prescrizioni previste per le nuove abitazioni dal presente regolamento.
2. Le abitazioni rurali esistenti devono, comunque, rispettare le seguenti condizioni minime di abitabilità:
  - a) l'allontanamento della acque piovane nonché di quelle nere e luride deve essere effettuato, per le acque meteoriche mediante cunetta impermeabile o condotta interrata, e per le acque nere e luride secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente;
  - b) devono essere abolite le stalle e i ricoveri di bestiame realizzati sotto l'abitazione. Tali locali, opportunamente sistemati, potranno essere utilizzati come depositi , magazzini etc;
  - c) si deve realizzare sotto il pavimento del piano terra destinato ad abitazione un vespaio o camera d'aria, con riempimento di ghiaia e scorie, dello spessore minimo di cm. 20 e soprastante strato impermeabilizzante. Tale vespaio può essere realizzato sopra il pavimento a condizione che l'altezza del locale non risulta inferiore a m. 2,70. I pavimenti devono essere in materiale idoneo a consentire un'accurata pulizia;
  - d) tutti i locali devono essere intonacati all'interno. Qualora vi siano tracce d'umidità si devono eseguire opere atte a rendere i muri permanentemente asciutti;
  - e) ogni ambiente destinato ad abitazione deve avere almeno una finestra per ricevere aria e luce dall'esterno;
  - f) le scale di accesso ai piani superiori abitabili devono essere in condizione di garantire la sicurezza;
  - g) i tetti delle case di abitazione devono essere costruiti e mantenuti in modo da evitare qualsiasi stillicidio interno;

***Art. 123 -Osservanza delle prescrizioni minime di abitabilità***

1. L'adeguamento relativo alle condizioni igieniche e sanitarie, agli accessi, alle stalle, alla manutenzione in genere della abitazioni rurali esistenti, deve essere effettuato entro due anni dall'entrata in vigore del presente regolamento.

***Art. 124 -Ispezioni e sanzioni***

1. Il Sindaco può fare compiere dai tecnici comunali e dall'ASL, ispezioni e rilievi alle abitazioni rurali, al fine di constatarne la rispondenza alle norme del presente regolamento.
2. Qualora la costruzione o parti di essa risultassero inagibili, il Sindaco/Dirigente può ordinare lo sgombero, a norma della legislazione vigente.
3. Se il proprietario delle case rurali non mantiene le abitazioni di coloro che sono addetti alla coltivazione dei fondi di sua proprietà nelle condizioni di abitabilità stabilite negli articoli precedenti, il Sindaco/Dirigente, può fare eseguire d'ufficio i lavori necessari a raggiungere tali condizioni seguendo la procedura prevista dalla legislazione vigente.

**Art. 125 -Fabbricati rurali di servizio all'azienda**

1. Sono fabbricati di servizio alle aziende: i fienili, i depositi per prodotti agricoli, magazzini per mangimi, sementi, antiparassitari, fertilizzanti, ricovero macchine ed attrezzi.
  2. Nella loro progettazione è opportuno tenere presente quanto segue:
    - i fienili devono essere costruiti sufficientemente distanti dagli altri fabbricati per circoscrivere eventuali pericoli d'incendio;
    - nei magazzini per ortofrutticoli di tipo aziendale devono essere previsti due distinti reparti:
      - 1) locali di lavorazione;
      - 2) locali di conservazione.
- In questi ultimi si dovrà prevedere il pavimento rialzato di almeno cm.90 sul piano campagna per agevolare le operazioni di carico e scarico dei mezzi di trasporti, nonché un'ampia superficie vetrata (1/5-1/10 della superficie del locale, a seconda che prevalgono lavori invernali o estivi)per assicurare una illuminazione naturale uniforme.
3. Devono essere inoltre provvisti di locali per l'immagazzinamento temporaneo dei prodotti e locali per il lavaggio, la cernita e l'incassettamento. I locali di conservazione devono essere dotati di apposite celle frigorifere per assicurare il mantenimento dei prodotti ad una temperatura compresa tra lo 0 e gli 8 °C.

**Art. 126 -Fabbricati per l'allevamento di animali domestici per l'autoconsumo**

1. Le costruzioni adibite all'allevamento di animali domestici, quali i pollai, porcili, conigliarie, ecc.. devono essere realizzati in struttura muraria.
2. le porcilaie devono essere realizzati ad una distanza minima di m. 30 dalle abitazioni e dalle strade, salvo maggiori distanze fissate dalla legislazione vigente a protezione del nastro stradale. Devono essere sufficientemente areati ed avere pavimento inclinato per facilitare le opere di pulizia.
3. I pollai e le conigliere devono essere possibilmente distaccati dalle residenze e, comunque, non possono essere in diretta comunicazione con le stesse.

**Art. 127 -Fabbricati destinati ad allevamenti zootecnici aziendali**

1. Qualunque costruzione destinata all'allevamento zootecnico aziendale e/o interaziendale (stalle, porcilaie, scuderie, ovili, capannoni per zootecnia minore) deve essere realizzata con tecniche costruttive tali da consentire soluzioni distributive interne razionali e conformi alle specializzazioni dei diversi allevamenti.
2. In particolare devono essere adottati tutti gli accorgimenti tecnici più idonei alla difesa contro l'umidità ed atti ad impedire la dispersione nel terreno circostante dei liquami e dei materiali di rifiuto.
3. Il dimensionamento dei ricoveri deve essere fatto in funzione del sistema di allevamento, del ciclo di produzione e del numero dei capi allevati differenziato in capi grossi e capi piccoli.
4. Le nuove costruzioni devono essere indipendenti dalle residenze e distare dalle stesse non meno di m. 30; nel caso di interventi su fabbricati esistenti destinati alla produzione zootecnica ed ubicati in aderenza alle abitazioni rurali, occorre separare tali fabbricati dalle abitazioni, occorre che abbiano aperture a distanza non inferiore di m. 3,00 in linea orizzontale da eventuali finestre delle abitazioni e che non aprono sulla stessa facciata.

5. Le pavimentazioni, le mangiatoie e le cunette di scolo devono essere realizzate in materiale impermeabile.
6. E' buona norma dotare i ricoveri di adeguate finestrate e delle necessarie coibentazioni per consentire il raggiungimento di condizioni ambientali vicine a quelle ottimali delle specie animali allevate.

***Art. 128 -Custodia dei liquami e contenitori per il loro stoccaggio***

I liquami provenienti dagli allevamenti zootecnici dovranno essere raccolti e conservati, prima del loro spargimento, in manufatti (concimaie, cisterne, vasche ecc...)a perfetta tenuta, o in bacini di accumulo impermeabilizzati, ovvero impermeabili per la natura del sito, dimostrata da indagine geologica.

Essi dovranno essere costruiti e condotti in conformità alle prescrizioni legislative e regolamenti statali e regionali vigenti al riguardo e devono distare da pozzi, acquedotti serbatoi d'acqua e da qualsiasi abitazione o via pubblica, almeno 30 m..

Tali contenitori dovranno presentare caratteristiche costruttive idonee e diverse a seconda del tipo di liquame prodotto.(liquidi, semiliquido, solido).

In particolare gli allevamenti bovini a stabulazione fissa e i ricoveri devono essere dotati di una concimaia a platea impermeabile, munita di muretto perimetrale di contenimento e relativi pozzetti per le urine e dimensionati sulla base dei capi di bovini allevati. I ricoveri di bovini e suini a stabulazione libera con pavimento fessurato (grigliato) devono essere provvisti di una cisterna per il letame liquido, costruita in muratura o in calcestruzzo a perfetta tenuta.

Nei ricoveri con lettiera permanente integrale (ad esempio negli allevamenti ovini-caprini ecc..) non è indispensabile prevedere strutture per la conservazione del letame a condizione che la lettiera possa essere rimossa non prima di tre mesi.

## CAPITOLO 2°

### **DISCIPLINA PER L'INSTALLAZIONE E L'ESERCIZIO DEGLI IMPIANTI PER LA TELEFONIA CELLULARE**

#### ***Art. 129 – Finalità***

1. Il presente capitolo, in attuazione del decreto del 10 settembre 1998, n° 381, della Legge del 22 febbraio 2001, n° 36 e nel rispetto delle vigenti normative statali, regionali e delle direttive CE, detta misure atte a prevenire i danni alla salute, all'ambiente e al paesaggio, prodotti dall'inquinamento elettromagnetico generato da ripetitori per la telefonia cellulare.
2. Non sono da considerarsi regolamentate le antenne dei radioamatori C.B. antenne militari e antenne di associazioni di volontariato, che comunque devono rispettare le norme vigenti.

#### ***Art. 130 -Misure di tutela***

1. Le misure di tutela previste dagli articoli seguenti mirano in modo prioritario alla difesa della salute pubblica dai rischi derivanti dall'esposizione della popolazione all'emissione di onde elettromagnetiche nel breve, medio e lungo periodo, alla tutela del paesaggio, dei beni artistici e dei beni ambientali.
2. In ottemperanza a quanto sopra e secondo i principi di precauzione e prevenzione, il criterio cui ci si riferisce prioritariamente è la minimizzazione dell'esposizione della popolazione all'emanazione di onde elettromagnetiche al fine della tutela della salute.

#### ***Art. 131 -Regime autorizzatorio***

1. Le installazioni dei suddetti impianti e le opere connesse sono soggette al rilascio di autorizzazione, previo parere del servizio urbanistico in relazione al contesto dei luoghi, della A.S.L. per valutare l'esposizione della popolazione al campo elettromagnetico generato dall'impianto e il rispetto dei limiti di inquinamento acustico e, se dovuto, della soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio per il nulla osta relativo alla tutela ambientale, paesaggistica e monumentale. Per lo snellimento delle procedure si richiamano le disposizioni di legge in materia di conferenza dei servizi.

#### ***Art. 132 - Domanda e documentazione***

1. La domanda, conforme al modello di cui all'allegato A del Dgl.vo n°198/2002, realizzata al fine della sua acquisizione su supporti informatici e destinato alla formazione del catasto nazionale delle sorgenti elettromagnetiche di origine industriale, in bollo, firmata dall'avente titolo, deve essere corredata dalla seguente documentazione:
  - g) copia del titolo di proprietà ovvero di altro titolo idoneo, con indicazione dei dati catastali e dell'ubicazione;
  - h) stralcio del P.S.C. con indicata l'area d'intervento;
  - i) planimetria catastale estesa ad un raggio non inferiore a 200 metri dall'area d'intervento;
  - j) elaborati grafici dello stato di fatto;

- k) elaborati grafici di progetto – piante, prospetti, sezioni;
  - l) documentazione fotografica;
  - m) relazione tecnica descrittiva;
  - n) dichiarazione (o fotocopia autenticata), ove necessario, dell'autorizzazione ministeriale rilasciata all'impresa installatrice, prevista dal D. M. 23.05.92, n° 314 per installare impianti di 1° grado e dell'attestato di avvenuto versamento della quota annuale;
  - o) segnalazione del responsabile della sicurezza del cantiere e/o dell'impianto;
  - p) certificazione delle caratteristiche tecniche e radioelettriche dell'impianto, riportanti i parametri necessari ad una adeguata stima preventiva dell'intensità del campo emesso ed in particolare: banda di frequenza nella quale opererà l'impianto; numero di celle e di trasmettitori per ognuna di esse; potenza nominale in uscita espressa in watt, per singolo trasmettitore; potenza nominale espressa in EIRP (Effective Isotropic Radiated Power) per singola portante radio nella direzione di massima radiazione; diagrammi di radiazione espressi in dB, rispetto al piano orizzontale e verticale, guadagno massimo di potenza dell'antenna; direzione di massima irradiazione rispetto al Nord geografico; dimensioni degli elementi irradianti, eventuale inclinazione complessiva elettrica e meccanica;
  - q) pareri previsti dall'articolo precedente;
  - r) la valutazione dell'inquinamento acustico al fine del rispetto dei limiti per le emissioni di rumore causate dall'impianto;
  - s) indicazione delle misure necessarie per rendere l'impianto inaccessibile ai non addetti ai lavori.
2. Gli atti di cui sopra devono essere firmati, sin dal momento della presentazione, da uno dei soggetti legittimati a chiedere il permesso di costruire e da un tecnico abilitato, il quale assume ogni responsabilità relativa.
3. Direttore lavori ed assuntore degli stessi possono essere indicati anche dopo la presentazione della domanda e comunque prima dell'inizio dei lavori;
4. Le eventuali sostituzioni del direttore o dell'assuntore dei lavori o del responsabile del cantiere devono essere immediatamente comunicate per iscritto al Comune, contestualmente, dal titolare del permesso e dagli interessati.

### ***Art. 133 - Ubicazione degli impianti***

1. Le infrastrutture per impianti di telefonia cellulare possono essere ubicati in qualsiasi zona dello strumento urbanistico, alle seguenti condizioni:
- a) **Antenna a palo infisso a terra** : distanza 100 metri dall'edificio più vicino e non inferiore a 200 metri da scuole di ogni ordine e grado, asili, ospedali, case di cura, aree destinate all'infanzia, collegi, centri di accoglienza per minori, centri di recupero, residenze per anziani o adulti inabili.
  - b) **Antenne poste sugli edifici esistenti** : possono essere installati a condizione che non esistono edifici più alti ad una distanza inferiore a 50 metri e che non ci siano edifici pubblici di cui al punto precedente a distanza inferiore a 200 metri. Tale limitazione non si applicano agli impianti con potenza immessa in antenna inferiore a 5 Watt.
2. Nel caso di installazione sugli edifici esistenti si potrà prevedere anche il riuso di eventuali volumi tecnici dimessi e non più funzionali alle esigenze degli immobili dei quali sono pertinenza.
3. Per gli immobili di proprietà di enti pubblici o di privati, dovrà essere data preventiva informazione agli inquilini residenti circa la stipula del contratto di locazione degli spazi destinati ad ospitare gli impianti di trasmissione e le apparecchiature di servizio agli

stessi. Tale informazione preventiva dovrà risultare da un verbale di assemblea o da copia della comunicazione scritta inviata dal proprietario.

4. Qualora l'installazione degli impianti e degli apparecchi tecnici a loro servizio comporti l'utilizzazione di volumi adibiti a servizi di uso comune (stenditoi, lavatoi, ecc) dovrà essere preventivamente acquisito il parere obbligatorio e vincolante degli inquilini residenti, mediante voto conforme all'assemblea dei condomini, ovvero degli inquilini nel caso di immobili di proprietà privata o di enti pubblici, nelle forme previste dagli artt. 1120 e 1136 del Codice Civile e dall'art. 10 della Legge n. 392 del 27.07.78.

#### ***Art. 134 – Controlli***

1. Tutti gli impianti dovranno essere muniti di un dispositivo automatico di controllo della potenza che in caso dei superamenti dei valori massimi autorizzati la riduca automaticamente o disattivi l'impianto stesso. Tecnici incaricati dal Comune dovranno avere la possibilità di effettuare controlli per verificare la funzionalità del dispositivo stesso.

2. Per ogni sito sede di impianti dovrà essere installato un idoneo apparecchio di rilevazione continua delle emissioni per un monitoraggio del campo elettromagnetico in corrispondenza delle aree e degli edifici più esposti. Il numero di rilevamenti annui, da parte dei tecnici incaricati dal Comune, dovrà essere non inferiore a 6.

3. I dati di tali rilevamenti saranno resi accessibili ai cittadini su loro semplice richiesta.

#### ***Art. 135 -Responsabilità e inadempienze.***

1. Le responsabilità dell'applicazione del presente Regolamento sono a carico dei responsabili tecnici dei singoli impianti o/e dei proprietari degli stessi.

2. Nel caso di accertamenti di installazioni o di esercizio non conformi al disposto del presente regolamento, si provvederà alla disattivazione dell'impianto, con spese a carico del proprietario o del titolare, dandone comunicazione all'autorità competente.

3. L'impianto potrà essere riattivato solo a seguito di normalizzazione del medesimo accertata con le procedure previste dal presente regolamento che si applicano per quanto compatibile per la realizzazione di nuovi impianti.

#### ***Art.136 – Impianti esistenti***

1. I gestori degli impianti esistenti dovranno inviare al Comune ed al competente ispettorato territoriale del Ministero delle comunicazioni la descrizione di ciascun impianto installato, sulla base dei modelli A e B allegati al D. Lvo n. 198/2002, al fine di realizzare il catasto di tali infrastrutture.

2. Gli impianti esistenti, regolarmente autorizzati, ma non conformi alle presenti norme, fatte salve verifiche di compatibilità con gli insediamenti circostanti, possono essere solo oggetto di manutenzione ordinaria senza aumento della potenza installata o dell'altezza. In caso di manutenzione straordinaria o sostituzione, gli stessi dovranno essere adeguati alle presenti prescrizioni.

**CAPITOLO 3°****DISCIPLINA DEI COMPLESSI RICETTIVI COMPLEMENTARI (CAMPEGGI E SIMILARI , riferimento legge regionale n. 28 del 11.07.1986)*****Art. 137 – Modalità per l'installazione***

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per la predisposizione e l'attrezzatura di complessi turistici ricettivi complementari, quali campeggi, villaggi-camping, o asili per costruzioni destinate ad alloggi temporanei, itineranti e simili, subordinata a permesso per l'allestimento del complesso.
2. Il permesso per l'allestimento dei complessi ricettivi complementari di cui al comma precedente, può essere rilasciato dal Dirigente del settore proposto soltanto nelle aree destinate, così come individuate nel piano spiaggia vigente, a tale scopo, nel rispetto delle norme in esso espressamente previste, ferma restando la necessità dell'acquisizione da parte del titolare o gestore delle altre autorizzazioni richieste per l'apertura e l'esercizio dei singoli complessi.

***Art. 138 - Definizione di complessi turistici ricettivi complementari***

1. Si intende per attività ricettiva quella diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità.
2. In particolare sono aziende ricettive complementari gli esercizi pubblici, a gestione unitaria, che in aree recintate ed attrezzate, forniscono alloggio al pubblico sia in propri allestimenti, sia in spazi atti ad ospitare turisti forniti di mezzi di pernottamento autonomi e mobili.
3. Le aziende ricettive complementari possono disporre di ristorante, spaccio, bar ed altri servizi accessori.
4. Sono considerate aziende ricettive complementari i complessi come di seguito definiti:
  - Campeggi - Sono aziende ricettive all'aria aperta per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente provvisti di tende o altri mezzi autonomi di pernottamento, purché trasportabili dal turista per vie ordinarie senza ricorrere a trasporto eccezionale e dotati delle indispensabili attrezzature e servizi nonché delle necessarie infrastrutture. Esse possono contenere, nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa regionale e nazionale: tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati. In tali complessi è consentita la realizzazione di servizi sportivi, ricreativi e bar-ristoranti-market, ecc ad uso esclusivo degli ospiti della struttura.
  - Villaggi-Camping - Sono quelle aziende ricettive all'aria aperta attrezzate per il soggiorno e la sosta di turisti prevalentemente sprovvisti di mezzi propri di pernottamento. Esse possono contenere nel rispetto di quanto previsto dalla vigente normativa regionale e nazionale: tende, roulotte e altri manufatti realizzati in materiali leggeri (bungalows, case mobili, ecc.) non vincolati permanentemente al suolo ma soltanto appoggiati o ancorati.
5. In tali complessi è consentita la presenza di piazzole utilizzabili da turisti forniti di mezzi propri di pernottamento tipici dei campeggi (tende roulotte, ecc.) purché in misura non superiore al 15% del numero complessivo delle piazzole autorizzate. E'

altresì consentita la realizzazione di impianti sportivi, ricreativi e bar-ristoranti-market ad uso esclusivo degli ospiti della struttura.

#### ***Art. 139 - Domanda di permesso per l'allestimento***

1. La domanda per l'allestimento di aree per camping e villaggi-camping deve esplicitamente contenere:

- l'elezione del domicilio nel Comune da parte del richiedente e la designazione dell'eventuale gestore dell'esercizio;
- le date d'apertura e chiusura annuale del complesso;
- l'impegno di comunicare al Comune il nominativo della persona residente nel Comune o ivi domiciliata responsabile del complesso nei periodi di chiusura, almeno quindici giorni prima della chiusura stessa.

#### ***Art. 140 - Documentazione a corredo delle domande***

1. A corredo della domanda di cui al precedente articolo devono essere di norma allegati i seguenti elaborati tecnici in sei copie:

- a) corografia in scala 1:10.000 o 1:5.000 con stralcio dello strumento urbanistico vigente;
- b) estratto autentico di mappa - rilasciato in data non anteriore a sei mesi - con tutte le indicazioni atte alla individuazione della località;
- c) planimetria, con curve di livello, della località relativa allo stato di fatto in scala non inferiore a 1: 500 con l'indicazione delle alberature d'alto fusto, delle zone di macchia o di sottobosco, delle colture, degli edifici e di ogni altro manufatto, e della larghezza delle strade esistenti, nonché i nomi dei proprietari confinanti;
- d) planimetria di progetto, come al precedente punto c) con l'indicazione delle aree con le varie destinazioni di uso delle piazzole relative alle unità mobili o semipermanenti, e di tutte le opere da realizzare di qualsiasi tipo e consistenza;
- e) planimetria di progetto, come al precedente punto d), con l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria (rete fognante e sistema di depurazione, rete idrica, rete elettrica, ecc.);
- f) prospetti e piante degli edifici per attrezzature e servizi comuni redatti secondo le prescrizioni del presente Regolamento;
- g) dettagli esecutivi dei vari tipi dei servizi igienici e sanitari, dei sistemi di scarico, evacuazione, depurazione, ecc..

2. L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi in scala maggiore, nonché ulteriori disegni, fotografie che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

3. La domanda deve essere inoltre corredata da una relazione che specifichi la natura giuridica del diritto di uso del suolo perciò si chiede la concessione, il modo di alimentazione e il fabbisogno giornaliero dell'acqua potabile, il tipo e il numero delle installazioni sanitarie, il modo di evacuazione delle acque luride, il modo di rimozione e di distruzione quotidiana delle immondizie, il modo di illuminazione, il numero massimo dei campeggiatori, la descrizione dei tipi di tende, cabine, bungalows o case mobili ecc. previsti nel complesso ricettivo, la descrizione dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne del fabbricati e delle opere, le disposizioni previste per la manutenzione e la conservazione del patrimonio vegetale e per la pulizia del complesso ricettivo, il tipo di recinzione.

***Art. 141 - Dimensionamento e norme specifiche dei complessi ricettivi complementari***

1. La superficie minima per l'installazione di un campeggio o di un villaggio camping è pari a mq 10.000. Le strutture dovranno essere realizzate con tutti gli standards ed i servizi previsti dalla Legge Regionale N° 13 del 28 marzo 1985 e Legge Quadro n° 217 del 17.05.1983. Dovrà inoltre essere rispettato tutto quanto previsto dal vigente Piano Comunale di Spiaggia ed in particolare: i parametri urbanistici; le norme tecniche e sui materiali; gli accessi al mare previsti nel Piano Comunale di Spiaggia; ogni tipo di vincolo previsto dalle vigenti norme in materia; la tutela dell'ambiente e del paesaggio. Per la classificazione del complesso turistico all'aria aperta (camping e villaggi-camping) si dovrà fare riferimento alla Legge Regionale n° 28 dell'11.07.1986 (allegato A, tabella B, tabella C e quant'altro in essa contenuto). In ogni caso i bungalows o case su ruote (disposte singolarmente ovvero a schiera) dovranno avere una superficie utile massima lorda inferiore a 35 mq.
2. La Tabella C di cui alla L.R. n° 28/1986 verifica la presenza dei servizi, delle attrezzature e degli impianti complementari. Per servizi e attrezzature comuni s'intendono: bar, ristorante, spaccio, attrezzature sportive (piscine, tennis, bocce, ecc.), attrezzature ricreative (giochi bimbi, locali e spazi per l'incontro, televisione, ecc.), pronto soccorso, servizi igienici, impianto telefonico d'uso comune, servizio accettazione e custodia, ecc..
3. E' vietato, all'interno dell'area del complesso, procedere all'abbattimento di qualsiasi albero d'alto fusto e alla rimozione di eventuale sottobosco per più del 50%.
4. E' consentita la parziale livellazione dei terreni, purché essa sia eseguita in modo da formare scarpate verdi ovvero con eventuale costruzione di manufatti di sostegno, in materiale naturale (legno, pietra, ecc.) di altezza non superiore a m 1,50. Gli eventuali differenti livelli delle varie zone del complesso devono essere collegati anche mediante rampe pedonali con le caratteristiche di cui al precedente Capitolo 5.
5. E' prescritto l'impianto di nuove alberature d'alto fusto, di essenza locale, per la formazione di zone verdi a parco, attrezzate o no, nella misura minima di una pianta ogni 100 mq, qualora non esistano in loco. Almeno il 10% della superficie, per l'installazione delle unità mobili o dei manufatti semipermanenti realizzati in materiali leggeri, deve essere dotato di alberi o attrezzature atte alla creazione di zone d'ombra, mediante uso di stuoie o incannucciate con esclusione di materiali plastici, lamiera metallica, lastre in eternit o similari.
6. L'area del complesso deve essere, di norma, munita di recinzione costituita essenzialmente con siepi, reti metalliche, ecc., con esclusione di murature di altezza superiore a m 0,50.

***Art. 142 - Parcheggi e strade interne***

1. In prossimità del locale di ricezione deve essere prevista un'area di sosta con un numero di posti-auto pari ad almeno il 5% del numero delle piazzole. All'interno del complesso ricettivo devono essere predisposte una o più aree, appositamente segnalate, per il parcheggio dei veicoli dei campeggiatori; la sosta delle automobili nel resto del complesso di regola vietata.
2. Le aree per il parcheggio devono essere ubicate in modo da non eliminare alberi d'alto fusto. Tali parcheggi devono essere dimensionati nelle quantità minime di un posto auto per ogni piazzola prevista nel campeggio. Le aree adibite a parcheggio e la viabilità interna devono essere costipate e indurite

superficialmente a prova di acqua e di polvere.

**Art. 143 - Servizi e attrezzature comuni nei complessi ricettivi complementari**

1. I servizi igienico-sanitari di uso comune, con suddivisione per sesso, sono i seguenti: devono essere dimensionati nella quantità minima di:

- WC;
- lavabo;
- box-doccia;
- docce all'aperto;

2. Tali servizi devono essere localizzati in modo da poter servire, col minimo dei percorsi, tutte le piazzole.

3. Devono inoltre essere previsti gruppi di lavelli per stoviglie e vasche per lavabiancheria e fontanelle di acqua potabile;

4. I manufatti destinati a contenere i suddetti servizi devono essere realizzati con materiali e sistemi costruttivi idonei (es. prefabbricati ancorati al suolo).

5. Le altre attrezzature di uso comune, devono essere realizzate, preferibilmente, con materiali semplici (pietra, legno, c.a. in vista, prefabbricati in cls, ecc.) e ben inserite nell'ambiente.

6. Per la copertura di tali attrezzature è vietato l'uso dei materiali plastici, di lamiera metallica e similari.

I servizi sopra elencati dovranno essere dimensionati secondo le quantità minime previste dalla L.R. n° 28 dell'11.07.1986 e s.m.i.

**Art. 144 - Attrezzature tecnologiche**

1. Devono essere installate, in modo da non disturbare la continuità naturale dell'ambiente, le attrezzature di seguito elencate.

a) Impianto idrico.

L'approvvigionamento idrico deve garantire almeno 70 litri di acqua al giorno per persona e deve essere comunque dotato di serbatoi che garantiscono una autonomia di almeno 24 ore. Se il complesso ospita più di 300 persone, tale quantità va aumentata di litri 10 a persona.

b) Rete fognante per acque luride, nere e meteoriche

Deve essere realizzata secondo le norme vigenti e quanto contenuto nel presente Regolamento.

La rete fognante deve essere allacciata alla fognatura comunale ovvero provvista di proprio impianto di depurazione e smaltimento delle acque dimensionato per la capienza massima del complesso.

c) Raccolta dei rifiuti.

In ogni complesso ricettivo devono essere assicurati efficienti accorgimenti di riparo e chiusura dei punti di raccolta dei rifiuti.

Per lo scarico delle immondizie deve essere predisposto, al minimo, un recipiente chiuso, inodore, lavabile, di almeno 1,00 litri di capacità ogni sei piazzole o frazione di 6. I recipienti devono essere disposti all'ombra, ad almeno 10 m dalla più vicina piazzola e ad una distanza non superiore a m 50 da quella più lontana.

Essi devono essere periodicamente svuotati, lavati, disinfettati, disinfestati.

E' obbligatorio prevedere appositi recipienti per l'eliminazione dei contenitori di vetro e metallici.

d) Impianto elettrico e di illuminazione.

Devono essere realizzati con cavi interamente isolati e con sistemi di sicurezza corrispondenti alle norme CEI, intubati ed interrati nelle aree esterne alle piazzole.

L'impianto di illuminazione deve prevedere punti-luce ad una distanza massima di 50 m l'uno dall'altro e disposti in modo da garantire l'agevole fruizione della viabilità, veicolare e pedonale, nonché dei servizi ed attrezzature comuni. Il complesso ricettivo deve altresì essere dotato di impianto di illuminazione autonomo capace di garantire in qualunque momento una sufficiente illuminazione delle parti comuni per almeno 10 ore consecutive.

e) Impianto antincendio.

Deve essere realizzato nel rispetto delle norme vigenti. In ogni complesso deve esserci almeno un estintore antincendio, in provato stato di funzionamento, ogni 100 persone; gli estintori devono essere ubicati in modo da non distare più di m 50 dalla piazzola più lontana. E' inoltre opportuno che i complessi ricettivi complementari siano dotati di impianto per l'utilizzazione di energia alternativa (solare, eolica, ecc.) in particolare per la fornitura di acqua calda.

#### ***Art. 145- Norme per la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari***

1. Al fine di migliorare la godibilità generale dei complessi ricettivi complementari e di consentirne l'utilizzazione anche agli anziani ed alle persone con limitate capacità motorie, nell'ambito dei complessi stessi, devono essere evitate le barriere architettoniche di cui alla legislazione vigente.

2. Almeno per i servizi e le attrezzature comuni, nonché, per una quota parte, delle superfici destinate alle unità di soggiorno temporaneo, e comunque nella misura non inferiore al 5% del totale, devono essere rispettate le norme contenute nel precedente - Capitolo 5°. In particolare deve essere previsto almeno un locale igienico, un lavabo e una doccia con le caratteristiche di cui al precedente art. 101.

#### ***Art. 146 – Divieti***

1. E' comunque vietato l'allestimento dei complessi ricettivi complementari:

- lungo le autostrade, le strade statali, provinciali, comunali e locali, ai sensi del codice della strada, per le distanze ivi stabilite maggiorate di m 10,00;
- in un raggio di m 200 dalle opere vincolate ai sensi della ex legge 1-6-1939, n. 1089 (oggi D.lgs n. 42/2004), relativa alla tutela delle cose d'interesse artistico o storico, e dai cimiteri;
- in un raggio di m 300 dalle aree di captazione degli acquedotti e da pozzi pubblici di acqua potabile, nonché da impianti di depurazione, di incenerimento, discariche e similari;
- ad una distanza inferiore a m 50 dall'argine di fiumi o corsi d'acqua perenni, salvo maggiori distanze stabilite dalle norme di P.S.C. o dal P.A.I..

**CAPITOLO 4°**  
**DISCIPLINA PER L'APERTURA E LA COLTIVAZIONE**  
**DELLE CAVE E TORBIERE**

***Art. 147- Modalità per l'apertura e la coltivazione***

1. L'attività di trasformazione urbanistica consistente nell'esecuzione di opere per l'apertura e la coltivazione di cave e torbiere e subordinata al permesso per l'apertura della cava con atto d'obbligo.
2. Il permesso con atto d'obbligo può essere rilasciata soltanto nelle aree destinate dallo strumento urbanistico vigente quali zone agricole ordinarie, fermo la compatibilità geomorfologica e la necessità di eventuali altre autorizzazioni di legge.

***Art. 148 -Domanda di concessione per l'apertura di cave o torbiere***

1. La domanda per l'apertura e la coltivazione della cava o torbiera deve esplicitamente contenere:
  - a) l'impegno di osservare le norme dello strumento urbanistico vigente e del presente Regolamento, nonché le disposizioni legislative e regolamentari vigenti specifiche dell'attività estrattiva;
  - b) il titolo che conferisce il diritto alla coltivazione (proprietario, locatario, concessionario, ecc.);
  - c) l'eventuale copia della domanda di esercizio presentata al Comune e al Distretto Minerario ai sensi della legislazione vigente;
  - d) il nominativo del Direttore della cava.

***Art. 149 -Documenti tecnici da allegare alla domanda di permesso all'apertura della cava***

1. Il piano, da redigersi da un professionista abilitato esperto nel ramo, in sei copie, relative alle aree interessate alla coltivazione, comprese le eventuali zone di rispetto, deve essere composto dai seguenti elaborati:
  - ❑ Stralcio dello strumento urbanistico vigente, in scala 1:5000 con l'indicazione anche della destinazione delle zone limitrofe all'area d'intervento e degli eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, ecc.;
  - ❑ estratto autentico di mappa, in scala 1:1000 o 1:2000, rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con tutte le indicazioni atte ad individuare la località;
  - ❑ planimetria dello stato di fatto, in scala non inferiore a 1:2000, con l'indicazione della viabilità esistente, delle zone limitrofe e dell'altimetria, allo scopo di conoscere il rapporto fra la zona della cava ed il restante territorio;
  - ❑ inquadramento geologico costituito da una relazione tecnica e da specifica cartografia, in scala non inferiore a 1:2000, comprendente un congruo numero di sezioni geologiche;
  - ❑ piano di coltivazione costituito da una relazione tecnica e da una rappresentazione cartografica, in scala 1:5000 o 1:2000, estesa all'area d'intervento, con tipo e modalità di coltivazione della cava, le opere, necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti e le indicazioni di massima delle opere edilizie necessarie;
  - ❑ progetto di sistemazione paesaggistica, esteso a tutta l'area di influenza della cava, costituito da una relazione e da una planimetria, in scala opportuna, con la indicazione delle sistemazioni e delle opere di ripristino del manto vegetale e delle alberature, delle scarpate definitive, a seconda del tipo di coltivazione.

- Il programma economico finanziario, in relazione al piano di coltivazione e alla consistenza del giacimento, che deve illustrare la produzione media annua, le caratteristiche del materiale da estrarre, la utilizzazione, la distribuzione dello stesso, ecc....
- Lo schema di atto d'obbligo, da stipulare con il richiedente, che preveda:
  - a) l'assunzione a carico dello stesso della realizzazione delle opere necessarie per allacciare la cava alle infrastrutture esistenti;
  - b) l'impegno ad eseguire, a proprie cure e spese, le opere necessarie per la sistemazione degli scarichi, delle zone di cava abbandonate e di ogni altra area utilizzata, in modo da ripristinare il manto vegetale con opportune alberature, rimboschimenti, rinzollamenti e quante altre opere si rendono necessarie a garantire l'equilibrio idrogeologico e l'aspetto paesistico, così come risulta dal progetto di sistemazione paesaggistico;
  - c) il termine entro cui deve essere ultimata l'esecuzione delle varie opere di cui ai punti 1.e 2.;
  - d) congrue ed idonee garanzie per l'adempimento di cui ai punti precedenti.

***Art. 150 -Procedura per il rilascio del permesso***

1. Per il rilascio del permesso si applica la procedura di cui al precedente art. 12

Il Dirigente rilascia il permesso previa definizione e registrazione, a norma di legge, dell'atto d'obbligo.

***Art. 151 -Decadenza in caso di interruzione della coltivazione***

1. Nel caso di interruzione della coltivazione della cava da parte del concessionario, per un periodo di tempo superiore a due anni, la concessione si intende decaduta.

***Art. 152 -Cave e torbiere esistenti***

1.Per le cave e torbiere esistenti, in zone ammesse dallo strumento urbanistico, il titolare al fine di proseguire l'attività deve provvedere entro sei mesi a regolarizzare la sua posizione mediante richiesta di permesso con atto d'obbligo adeguandosi alle norme del presente capitolo.

**TITOLO QUARTO – MODALITÀ ATTUATIVE DEL P.S.C.**

## **CAPITOLO 1° GENERALITA' INERENTI IL PSC**

### ***Art. 153 - Documenti ed elaborati costitutivi il P.S.C.***

Oltre che dal presente Regolamento Edilizio e Urbanistico (REU), il P.S.C. si compone di:

#### **QSE:QUADRO STRUTTURALE ECONOMICO E CAPITALE SOCIALE**

01. Analisi del sistema delle comunicazioni e delle caratteristiche socio economiche;
02. Modello di sviluppo economico;

#### **QNP. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO E DI PIANIFICAZIONE:**

01. Stralcio del Piano di Assetto Idrogeologico;
02. Stralcio P.R.G. vigente;
- 02a. Stralcio P.R.G. vigente (zona capoluogo e Fangiano);
- 02b. Stralcio P.R.G. vigente (zona marina e macchie)
- 02c. Sovrapposizione P.R.G.e P.S.C.
- 03 Individuazione delle invarianti strutturali;
04. Stralcio PCS vigente;

#### **QAP. QUADRO AMBIENTALE PAESAGGISTICO E NATURALISTICO:**

01. Analisi dell'uso del suolo;
02. Analisi della percezione dinamica del paesaggio;
03. Analisi della percezione statica del paesaggio;
04. Analisi della intervisibilità paesaggistica;
05. Analisi del sistema morfologico del territorio;
06. Analisi delle caratteristiche clivometriche;
07. Tipi di paesaggio;
08. Componenti strutturanti;
09. Carta dei suoli;
10. Carta della classificazione delle aziende;
11. Carta delle sottozone;
- Geo 01. Relazione geomorfologia;
- Geo 02. Carta geologica;
- Geo 03. Sezioni stratigrafiche esemplificative;
- Geo 04. Carta geomorfologia;
- Geo 05. Carta idrogeologica del sistema idrografico;
- Geo 06. Carta dell'acclività;
- Geo 07. Carta delle aree a maggiore pericolosità sismica;
- Geo 08. Carta dei vincoli;
- Geo 09. Carta di sintesi;
- Geo 10.(1-2-3-4)Carta delle pericolosità geologiche-fattibilità delle azioni di piano;

**QSM. QUADRO STRUTTURALE MORFOLOGICO:**

01. Analisi del sistema della viabilità e delle connessioni;
02. Analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie (Marina);
03. Analisi delle tipologie di copertura e degli organismi edilizi (Marina);
04. Analisi della struttura urbana (Marina);
05. Analisi della morfologia urbana e delle tipologie edilizie (Centro storico);
06. Analisi delle tipologie di copertura e degli organismi edilizi (Centro storico);
07. Analisi della struttura urbana (Centro storico);
- 8a. Analisi della consistenza edilizia;
- 08b. Analisi della consistenza edilizia;
- 08c. Analisi della consistenza edilizia;
- 08d. Analisi della consistenza edilizia;
- 08e. Analisi della consistenza edilizia;
09. Schema delle reti tecnologiche;

**QSC. QUADRO SINTESI CONOSCITIVA:**

01. Analisi SWOT;

**AT. ASSETTO DEL TERRITORIO:**

- 01a. Rete Ecologica;
02. Classificazione del territorio;
- 02a. Classificazione del territorio;
- 02b. Classificazione del territorio;
- 02c. Classificazione del territorio;
- 02d. Classificazione del territorio;
03. Ambiti progettuali e azzonamento;
- 03a. Ambiti progettuali e azzonamento;
- 03b. Ambiti progettuali e azzonamento;
- 03c. Ambiti progettuali e azzonamento;
- 03d. Ambiti progettuali e azzonamento;
04. Indicazioni e prescrizioni di massima per la protezione civile;

**R1. RELAZIONE GENERALE;****R2. RELAZIONE AGROPEDOLOGICA****R3. DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS;****R4. REGOLAMENTO EDILIZIO ED URBANISTICO;****R5. VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ E COERENZA;****R6. RAPPORTO AMBIENTALE;**

Nel caso di non corrispondenza fra gli elaborati grafici in scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute negli elaborati in scala più dettagliati. Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti norme tecniche, prevalgono questi ultimi. Il "limite di utilizzo edificatorio", derivante dalle tavole dello studio geomorfologico, e riportato nelle tavole progettuali, laddove ricada all'interno di zone

urbanistiche, definisce unicamente le relative parti direttamente interessabili dall'edificazione, per cui resta ferma la piena utilizzabilità dell'interrezza delle zone urbanistiche eventualmente interessate, sia sotto il profilo del calcolo delle quantità edificabili ai fini agricoli, sia sotto quello della realizzabilità di servizi pubblici e/o ad uso collettivo che non implicino edificazione. Le Zone “non idonee all’edificazione”, derivante dalle tavole geomorfologiche, e riportate nelle tavole progettuali, sono aree ove si sconsiglia l’edificazione a carattere intensivo per le evidenti carenze idro-geomorfologico, elevata acclività ed erosione fluvio-torrentizia.

#### ***Art. 154 - Elementi di determinazione***

Le norme P.S.C. si occupano:

- delle destinazioni d’uso del suolo per ogni parte del territorio comunale, distinguendo le zone consolidate (territorio urbanizzato) da quelle non urbanizzate, da quelle agricole;
- delle aree necessarie, delle modalità e dei caratteri edificatori per la realizzazione di nuovi insediamenti, residenziali produttivi e di servizio, e per il recupero di quelli esistenti;
- delle aree da sottoporre a norme particolari ai fini della tutela dei beni paesaggistici ed ambientali, della difesa del suolo, nonché al recupero edilizio e/o urbanistico;
- dell’organizzazione delle attrezzature e dei servizi collettivi di interesse pubblico in misura adeguata agli standards urbanistici;
- dei tracciati della rete stradale con l’indicazione delle gerarchie e delle relative attrezzature di servizio, nonché degli impianti tecnologici d’interesse pubblico e della loro collocazione sul territorio;
- delle aree vincolate in quanto zone di rispetto relative: alla viabilità urbana ed extraurbana, agli impianti ferroviari, alle attrezzature cimiteriali, alle fasce fluviali, ai servizi od agli impianti produttivi nocivi, ecc..;

#### ***Art.155 - Modalità di articolazione del territorio comunale.***

Il P.S.C. per dettare la disciplina degli interventi sul territorio contempla :

- a) Sistemi insediativi e ambiti di intervento articolati in base alle diverse peculiarità individuate, per ciascuno dei quali prevede una normativa urbanistico - edilizia e precisa i tipi e modi d’intervento.
- b) Zone territoriali omogenee individuate e articolate sulla base della legislazione nazionale e regionale vigente e individuate da differenti campiture.

- c) Aree vincolate sottoposte a particolari prescrizioni di uso sia per la loro funzionalità che per la difesa idrogeologica e la tutela paesaggistica e ambientale.
- d) Aree per la viabilità articolate gerarchicamente rispetto all'importanza dei collegamenti.
- d) Aree per attrezzature: individuate tenendo conto dell'edificazione esistente e di quella futura.

***Art. 156 - Classificazione del territorio, sistemi insediativi e destinazione d'uso***

Il P.S.C. , ai sensi dell'art. 20 della L.R. 19/02 e sulla base degli studi e delle analisi svolte all'interno del *Quadro Conoscitivo*, classifica il territorio comunale in:

- urbanizzato;
- urbanizzabile;
- agricolo-forestale.

La relativa perimetrazione è riportata nelle tavole da 02 a 03. del P.S.C. e le perimetrazioni introdotte sono vincolanti per la definizione degli interventi.

- Il territorio urbanizzato è costituito dalle parti della città e/o del territorio, anche di carattere storico, caratterizzate dalla presenza di insediamenti organizzati con continuità per usi urbani. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete.
- Il territorio quasi urbanizzato è costituito dalle parti di territorio relativo alle contrade o di aree parzialmente urbanizzate, caratterizzate dalla presenza di insediamenti residenziali diffusi. Tali aree sono servite da viabilità ed infrastrutture a rete ma necessitanti di interventi di potenziamento.
- Il territorio da urbanizzare comprende terreni che sono destinati dal P.S.C. a nuovi servizi e a nuovi insediamenti abitativi, commerciali, turistico-ricettivi e produttivi, incompatibili con gli usi agricoli.
- Il territorio agricolo e forestale comprende quelle parti di territorio non urbanizzato, costituiti da ambiti naturali, seminaturali ed agricoli, non pienamente servite da infrastrutture viarie e a rete, destinate dal P.S.C. al mantenimento degli usi agricoli e forestali e/o ad attività ad esse connesse comprese quelle residenziali, sportive e turistico-ricettive.

Al fine di garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile del territorio, salvaguardando e valorizzando le risorse presenti, il PSC individua e disciplina all'interno del territorio comunale 6 sistemi:

- sistema insediativo storico;
- sistema insediativo consolidato
- sistema insediativo in trasformazione;
- sistema agricolo e forestale;
- sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche;
- sistema di tutela e salvaguardia.

a) Il Sistema insediativo storico è costituito da:

- Centro Storico (tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e della stratificazione dei processi della loro formazione); al centro storico sono equiparati gli agglomerati e i nuclei non urbani di rilevante interesse storico, perimetrati nelle tavole 1:5.000 del P.S.C. ad essi sono equiparati le strutture insediative puntuali, rappresentate da edifici e spazi inedificati di carattere pertinenziale, nonché dagli assetti e infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili dell'organizzazione storica del territorio, gli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, entro il territorio urbanizzato o in territorio rurale, (E.S.) costituiti da: - edifici di interesse storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs.n.42 del 2004; - edifici e complessi di pregio storico-culturale e testimoniale, con le relative aree di pertinenza perimetrati nelle tavole 1:5.000 del PSC e classificati con la sigla ES e un numero d'ordine progressivo;

b) Il Sistema insediativo consolidato è costituito da:

- tessuti urbani di formazione moderna prevalentemente saturi, dotati delle opere di urbanizzazione primarie, caratterizzate da destinazioni spesso monofunzionali, generalmente residenziali. Si tratta di tessuti urbani caratterizzati da una forma geometrica regolare, situati a ridosso del centro storico o come prima espansione nelle principali contrade, o da una morfologia non pianificata quasi totalmente priva delle urbanizzazioni primarie, organizzata prevalentemente a pettine lungo le strade interpoderali, situati nelle numerose frazioni presenti sull'intero territorio. Il P.S.C. individua diversi ambiti di intervento, sottoposti a specifica normativa.

c) sistema insediativo in trasformazione è costituito da;

le parti di territorio inedificate, con particolare vocazione ad accogliere lo sviluppo urbanistico ed edilizio, in quanto attraversate dalle principali reti infrastrutturali o poste a ridosso di insediamenti consolidati. Tali aree sono presenti nelle diverse parti del territorio comunale. Il P.S.C. individua diversi ambiti di intervento, sottoposti a specifica normativa.

e) Il sistema agricolo e forestale:

Comprende tutti quegli ambiti su cui organizzare attività e forme di valorizzazione, riserva e tutela legate al patrimonio agricolo, forestale e montano. Il P.S.C. individua per tale sistema specifiche modalità di attuazione che prevedono, in linea di massima, azioni tese alla tutela e alla valorizzazione degli ambiti agricoli e boscati, distinguendo le aree di produzione ordinarie da quelle speciali, quelle a vocazione turistica da quelle di riserva e tutela, nonché le ree che per condizione morfologica, ecologica, paesaggistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.

f) Il sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche

Comprende tutte le aree già impegnate da servizi e attrezzature pubbliche e/o di pubblico interesse, nonché tutte le aree non edificate che il P.S.C. destina a servizi pubblici o di uso pubblico; comprende in generale, le attrezzature collettive così come specificate dalla Circolare Ministeriale LL.PP. 25 gennaio 1967 n. 425.

g) Il sistema di tutela e salvaguardia

Comprende le aree sottoposte a speciali misure di tutela e salvaguardia di tipo paesaggistico, ambientale, geomorfologico, igienico-sanitario. In tali aree gli interventi devono essere programmati in funzione di quanto specificatamente stabilito dalle disposizioni legislative nazionali e regionali relative alle singole tematiche, salvo norme più restrittive eventualmente previste dal P.S.C.

Coerentemente con quanto stabilito dalla Legge urbanistica regionale n° 19/2002 e s.m.i e dalle relative Linee Guida di Attuazione, i sistemi individuati e i relativi sotto-ambiti di intervento sono ricondotti a quanto stabilito all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444. In virtù di ciò il territorio comunale è suddiviso in zone urbanistiche in riferimento alle "zone territoriali omogenee" definite dal sopra richiamato art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444, nell'ambito delle quali il P.S.C. definisce le destinazioni d'uso, le modalità costruttive e di intervento, nonché le prescrizioni di vincolo e di salvaguardia

ambientale, con le diverse campiture nelle planimetrie di zonizzazione, ed attraverso le presenti norme.

- Il *Sistema insediativo storico* e i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. A che comprende insediamenti o edifici di valore storico-ambientali;
- Il *Sistema insediativo consolidato* e i relativi sottoambiti sono ricompresi nella Z.T.O. B che comprende le zone edificate sature e/o di completamento a diversa destinazione.
- Il *Sistema insediativo in trasformazione* e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. C per le zone inedificate di espansione residenziale, turistiche-alberghiere; e nella Z.T.O. D per gli insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e della media e grande distribuzione commerciale.
- Il *Sistema agricolo e forestale* e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O. E che comprende gli insediamenti a carattere agricolo, forestale, o ad attività ad esse connesse, comprese la residenza, le attività turistico-ricettive e quelle sportive ed ivi comprese le aree che per condizione morfologica, ecologica, paesaggistico-ambientale ed archeologica, non sono suscettibili di insediamento.
- Il *Sistema dei servizi e delle attrezzature specialistiche* e i relativi sotto-ambiti sono ricompresi nella Z.T.O F che comprende comprende attrezzature, servizi ed impianti sia a livello di quartiere che a livello urbano, attrezzature e servizi sportivi; servizi scolastici, attrezzature e servizi di supporto alla balneazione, piazze, verde e parchi pubblici attrezzati, aree servizi ed aree di protezione civile. Alle suddette zone urbanistiche possono sovrapporsi i vincoli derivanti dal *sistema di Tutela e Salvaguardia*:

- Vincolo di rispetto stradale, autostradale e ferroviario;
- Vincolo paesaggistico;
- Vincolo di rispetto dei corsi d'acqua;
- Vincolo di elettrodotto, gasdotto etc.;
- Vincolo cimiteriale;
- Vincolo protezione civile;
- Vincolo delle zone site al di sopra dei 1.200 metri dal livello del mare;
- Vincolo idrologico e forestale;
- Vincolo idrologico a protezione delle falde acquifere;
- Vincolo P.A.I.
- *Vincolo di rispetto dal depuratore*

Sono altresì individuate le aree per la viabilità con relativi svincoli, piazze e parcheggi.

**157. Norme di carattere generale ed edilizio**

L'edificazione dovrà rispettare oltre alle prescrizioni indicate per ogni singola zona, le seguenti norme:

- a) Le costruzioni sul terreno in pendio dovranno prevedere soluzioni progettuali atte ad evitare eccessivi sbancamenti, adattando, di norma e per quanto possibile, le costruzioni all'andamento naturale del terreno;
- b) Non possono esprimere alcuna possibilità edificatoria, nel senso che non rientrano nel calcolo del volume ammissibile, le rimanenti aree di rispetto e quelle sottoposte a vincolo riportate nella cartografia di riferimento. Fanno eccezione le zone agricole dove, pur con il vincolo di inedificabilità, le zone di rispetto e quelle sottoposte a vincolo possono essere utilizzate ai fini del calcolo del volume, con esclusione delle destinazioni turistico-agricole.
- c) *In tutti gli ambiti previsti dal P.S.C., gli indici di zona dovranno essere applicati alla proprietà catastale e nella fase di presentazione dei progetti, l'U.T.C. dovrà verificarne la reale consistenza al netto delle aree eventualmente vincolate.*
- d) *l'individuazione delle aree standard, nelle schede di zona, ha carattere solo indicativo e potrà subire modifiche in fase di attuazione, onde consentire in ogni caso la fruibilità degli standards per eventuali usi e/o interventi pubblici.*
- e) *Sono sempre eventuali trasferimenti di diritti edificatori ma, limitatamente al rispetto di tutti i parametri ed indici di zona, con corrispondenza di destinazione (residenziale/residenziale; commerciale/commerciale etc) e, comunque, esclusivamente all'interno degli stessi comprensori di appartenenza (Marina di Nocera – Centro capoluogo – singole Contrade).*
- f) *Per i fabbricati esistenti, anche allo stato di rudere, legittimamente realizzati e/o resi tali con idonei atti, sono ammessi interventi di recupero, manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti. Per tali fabbricati è, comunque, sempre ammessa la destinazione prevista nell'Ambito di appartenenza e/o di quella fissata dalla licenza, concessione e/o permesso di costruire, con il quale è stato realizzato l'immobile.*
- g) *Tutte le definizioni relative ai parametri e gli indici previsti nel R.E.U., ivi comprese le relative modalità di calcolo (SUC, altezze dei fabbricati, etc) possono essere estese anche ai piani di lottizzazione convenzionati. In tali casi, qualsiasi modificazione dovrà essere sottoposta a progetto di variante e dovrà essere prevista la cessione di idonee*

*superfici per standard e/o la relativa monetizzazione in ordine agli eventuali incrementi determinati.*

*h) L'incremento per attività produttive del 20%, già previsto in alcuni ambiti individuati dal PSC, è aumentato sino al 40% e consentito oltre che per gli ambiti espressamente richiamati, anche nelle frazioni e contrade ove siano per ammesse attività produttive, fermo restando il rispetto di tutte le altre norme e prescrizioni ivi contenute.*

## **CAPITOLO 2°**

### **PRESCRIZIONI RELATIVE A ZONE E SOTTOZONE**

#### ***Art. 158 - Nuclei storici (zona A)***

La zona A comprende nuclei e singoli edifici ritenuti di interesse storico, artistico o di particolare pregio ambientale, nonché le aree circostanti che ne costituiscono parte integrante.

Gli “insediamenti urbani storici”, sono intesi come le aree urbane che conservano, nelle caratteristiche dell'organizzazione territoriale, dell'assetto urbano, dell'impianto fondiario, nonché nelle caratteristiche strutturali, tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi che degli spazi scoperti, i segni delle regole che hanno presieduto alla vicenda storica della loro conformazione.

Degli “insediamenti urbani storici” è prescritta:

- la conservazione delle individuate caratteristiche, mediante la manutenzione, il restauro ed il risanamento conservativo degli elementi fisici in cui, e per quanto, esse siano riconoscibili e significative;
- il ripristino delle predette caratteristiche, mediante trasformazioni degli elementi fisici, in cui, e per quanto, esse siano state alterate.

Ai fini di cui al comma 1, tutte le unità di spazio, intese come unità edilizie ed unità di spazio scoperto, delle quali si compongono gli insediamenti urbani storici, sono raggruppate, in base alle loro rilevate caratteristiche strutturali, tipologiche e formali, ed al grado di significatività e di permanenza delle stesse, in diverse categorie, per le quali sono dettate specifiche discipline; di tali unità di spazio sono ammissibili solamente le trasformazioni fisiche come tali definite ai successivi punti.

Le trasformazioni fisiche di cui al comma precedente, ove interessino i fronti delle unità edilizie prospicienti gli allineamenti definiti dal presente strumento di pianificazione urbanistica quali fronti edificati di particolare pregio, sono subordinate all'approvazione di progetti singoli, afferenti il restauro dei definiti fronti edificati di particolare pregio, e recanti dettagliate disposizioni circa la sistemazione dei fronti interessati.

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti: residenziale, culturale, turistico-ricettiva e direzionale, sanitaria, commerciale limitatamente ad esercizi di vicinato ed attività artigiane (ad esclusione di lavorazioni moleste, nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza).

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 26.

In ogni unità di spazio componente gli insediamenti urbani storici sono ammissibili le trasformazioni fisiche, e sono compatibili le utilizzazioni, coerenti con le sue caratteristiche; a tale fine ogni unità edilizia è stata indicata come appartenente ad una determinata categoria.

- Unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico

Per unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico si intendono le unità edilizie che, per l'insieme delle loro caratteristiche strutturali, distributive e compositive, e dei loro elementi, rappresentano esemplari altamente significativi, sotto il profilo del valore

artistico, della cultura architettonica. Esse consistono sia in unità edilizie residenziali (palazzi signorili) che in unità edilizie specialistiche, ed in questo secondo caso sia a struttura unitaria (chiese, teatri, e simili) sia a struttura modulare (conventi e simili). A questa categoria appartengono i manufatti indicati nelle tavole relative al Quadro conoscitivo e specificati nella normativa specifica d'ambito.

Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie indicate appartenenti alla categoria delle unità edilizie di rilevante pregio storico-architettonico comprendono:

A) il restauro e/o la valorizzazione degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello caratteristico dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli caratteristici dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a5. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

B) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

C) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

D) l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Le trasformazioni fisiche ammissibili in tali unità edilizie devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

a) alle coperture;

- b) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- c) agli intonaci, che devono essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle originarie, e mediante tecniche appropriate;
- d) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, marmo, mattoni od altro materiale caratteristico della tradizione locale, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale preesistente, ovvero quello degli stessi elementi architettonici presente nella specifica unità edilizia;
- e) agli elementi decorativi dei prospetti, come griglie e balconi in ferro, rilievi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti, salvo conforme parere della Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici.

E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali finestre ad arco in pietra, patere, formelle, cornicioni ecc.

E' altresì prescritta in ogni caso:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, marmo, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, pilastri, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:

- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
- b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.

La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
- b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme, provvedere al riordino ed alla installazione di:

- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
- b) impianti tecnologici di servizio;
- c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
- d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili; la nuova installazione dei predetti impianti deve essere progettata in modo da evitare incavi nei muri portanti o di controvento che riducano lo spessore della muratura di più del 10 per cento, salva dimostrazione sia della necessità di una maggiore riduzione che del suo non comportare rischi per la stabilità della struttura verticale;
- e) ascensori e montacarichi qualora non compromettano i valori architettonici e le caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia interessata, nonché il profilo altimetrico

delle coperture; in particolare non sono ammessi i volumi tecnici che alterino le coperture a tetto esistenti e/o caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, con trasformazione, anche parziale, in copertura a terrazzo;

f) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta; è prescritto - ove sia prioritario il rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle strutture dell'unità edilizia interessata - l'uso di elementi leggeri prefabbricati.

La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:

a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;

b) le dimensioni delle bucatore devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;

c) devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità.

La realizzazione di nuove aperture su spazi interni alle unità edilizie, sempre ove e per quanto consentibile ai sensi delle prescrizioni di cui al presente Capo, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

**N° 2 Schede Centro Storico**



# SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

## EDIFICI DI VALORE E INTERESSE ARCHITETTONICO-CULTURALE E TESTIMONIALE

### Localizzazione

Territorio Comunale

### Caratteri morfologici e funzionali

Trattasi di costruzioni che rappresentano testimonianza della storia e della cultura del territorio di Nocera Terinese. Fanno parte di questa categoria le chiese storiche, i palazzi storici, gli elementi architettonici decorativi di pregio, le torri di avvistamento.

### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a conservare le caratteristiche originarie al fine di salvaguardare il carattere identitario ad essi appartenenti.

### Modalità di attuazione

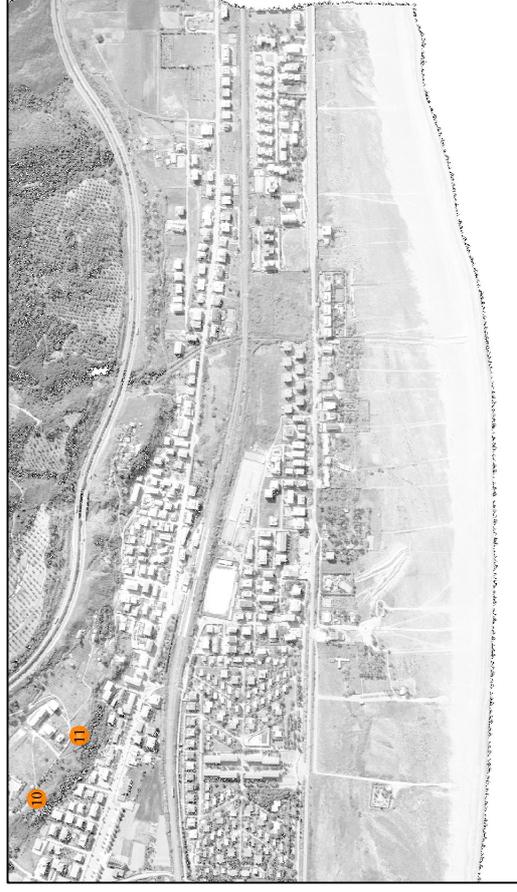
Per tutte le costruzioni comprese in tale categoria sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo con ripristino delle parti eventualmente crollate o demolite con l'utilizzo di materiali propri delle tipologie ricorrenti. Tali prescrizioni valgono anche per quelle costruzioni ricadenti all'interno dei nuclei storici e soggetti a Programma Integrato di Intervento (P.I.N.T.).

### Criteri per la progettazione e la qualità ecologico-ambientale

Il criterio di tutela, conservazione e recupero è esteso all'aria libera di pertinenza di tali costruzioni e ai relativi giardini. Le destinazioni ammissibili sono: residenziali, turistiche ricreative, ricettive, sociali e culturali.

### Capacità insediativa massima

Non sono ammessi aumenti di superfici e volumi utili.

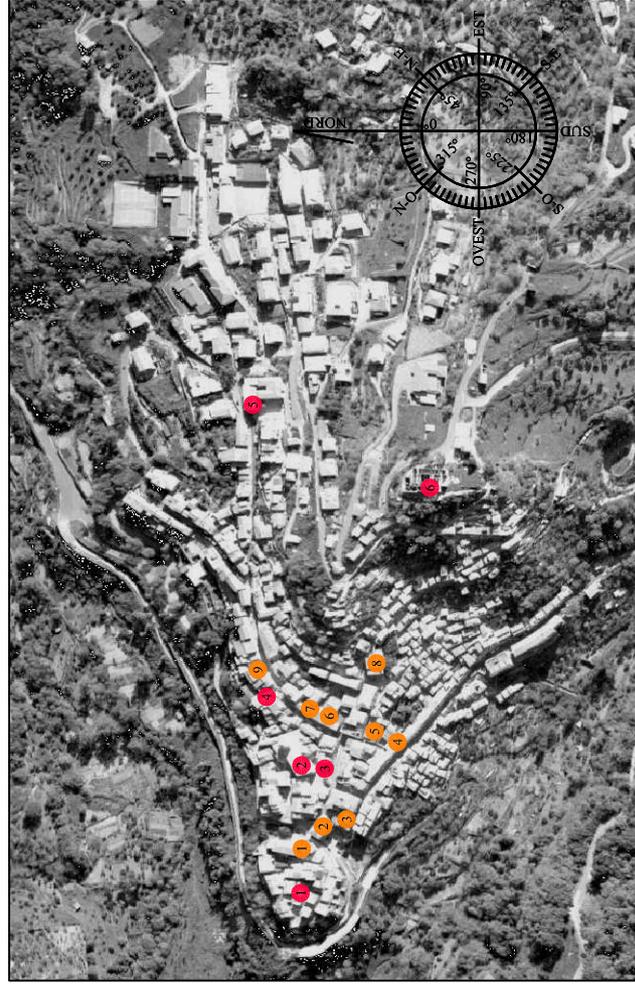


#### PALAZZI STORICI

- 1 Palazzo Odardi
- 2 Palazzo Longo
- 3 Palazzo Niccoli "A"
- 4 Palazzo Venuna "A"
- 5 Palazzo Venuna "B"
- 6 Palazzo Mancini
- 7 Palazzo Panella
- 8 Palazzo Rossi
- 9 Palazzo Niccoli "B"
- 10 Casmo De Luca
- 11 Masseria De Luca

#### EDIFICI DI CULTO

- 1 Chiesa Santa Maria della Pietà
- 2 Chiesa San Giovanni Battista
- 3 Chiesa San Martino
- 4 Chiesa SS.ma Annunziata
- 5 Chiesa San Francesco
- 6 Convento Cappuccini



***Art. 159 - Ambito Residenziale Consolidato (A. R. C.) (zona B1)***

Vi ricadono le parti di territorio già edificate o comunque interessate dall'edificazione nei limiti stabiliti dall'art. 2 del DM 1444/68, e nelle quali sono almeno in parte presenti le opere di urbanizzazione secondaria e/o primaria.

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 29.

Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

**N° 3 Schede Ambito Residenziale Consolidato**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (Capoluogo)

**Localizzazione** Marina di Nocera Terinese

**Superficie territoriale** mq 62.920,00  
**Indice di fabbricabilità differenziato** 0,75 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Corrisponde al nucleo urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, posto a ridosso del centro storico di Nocera Terinese, confinante con strade comunali, servizi pubblici e aree agricole.

#### Interventi ammissibili

In tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione. E' consentita l'edificazione mediante intervento diretto nei lotti ancora liberi.

#### Criteri per gli interventi di ristrutturazione e la qualità ecologico-ambientale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere la realizzazione di locali tecnici comprese autorimesse sino ad un massimo di incremento del 20% della SUL esistente (anche mediante l'utilizzo dei sottotetti e delle mansarde) e dovranno garantire l'utilizzo di sistemi e materiali volti al risparmio energetico. Gli interventi di ristrutturazione, o di nuova edificazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superfetazioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 15%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

Altezza max = 10,50

Distanza dalla sede stradale = allineamento

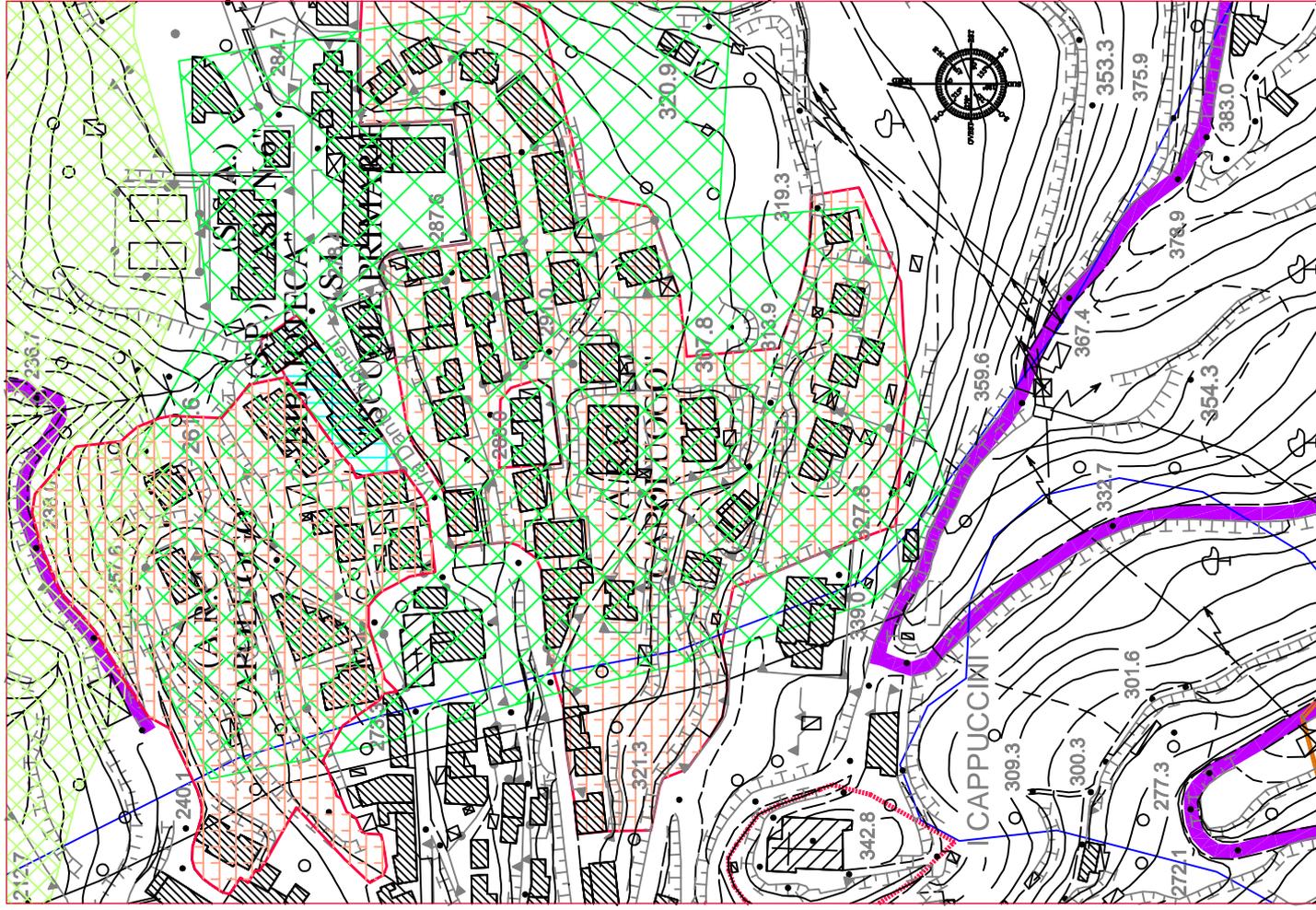
Distanza minima tra i fabbricati = mt 10 o costruzioni in aderenza

#### Funzioni ammesse

Oltre alla destinazione residenziale sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, servizi, attività produttive e artigianali non moleste, attività ricettive, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

#### Dotazione territoriale minima

Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione che prevedano l'incremento della SUL (sino ad un massimo del 20%) dovranno essere calcolati gli standards urbanistici nella misura di 18 mq ad abitante teorico insediabile. Gli stessi dovranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'amministrazione Comunale.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (Viale Stazione)

Localizzazione	Marina di Nocera Terinese
Superficie territoriale	mq 139,847,00
Indice di fabbricabilità differenziato	1,1 mq/mq

#### Caratteri morfologici e funzionali

Corrisponde al nucleo urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, posto su un'area pianeggiante confinante con strada provinciale, strade comunali, servizi pubblici e aree agricole.

#### Interventi ammissibili

In tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione. E' consentita l'edificazione mediante intervento diretto sia nei lotti ancora liberi che in quelli sottoutilizzati da completare anche mediante interventi di sopraelevazione o ampliamenti laterali.

#### Criteri per gli interventi di ristrutturazione e la qualità ecologico-ambientale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere la realizzazione di locali tecnici comprese autorimesse sino ad un massimo di incremento del 20% della SUL esistente (anche mediante l'utilizzo dei sottotetti e delle mansarde) e dovranno garantire l'utilizzo di sistemi e materiali volti al risparmio energetico. Gli interventi di ristrutturazione, o di nuova edificazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superaffezioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 15%

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

Altezza max = 10,50

Distanza dalla sede stradale = allineamento

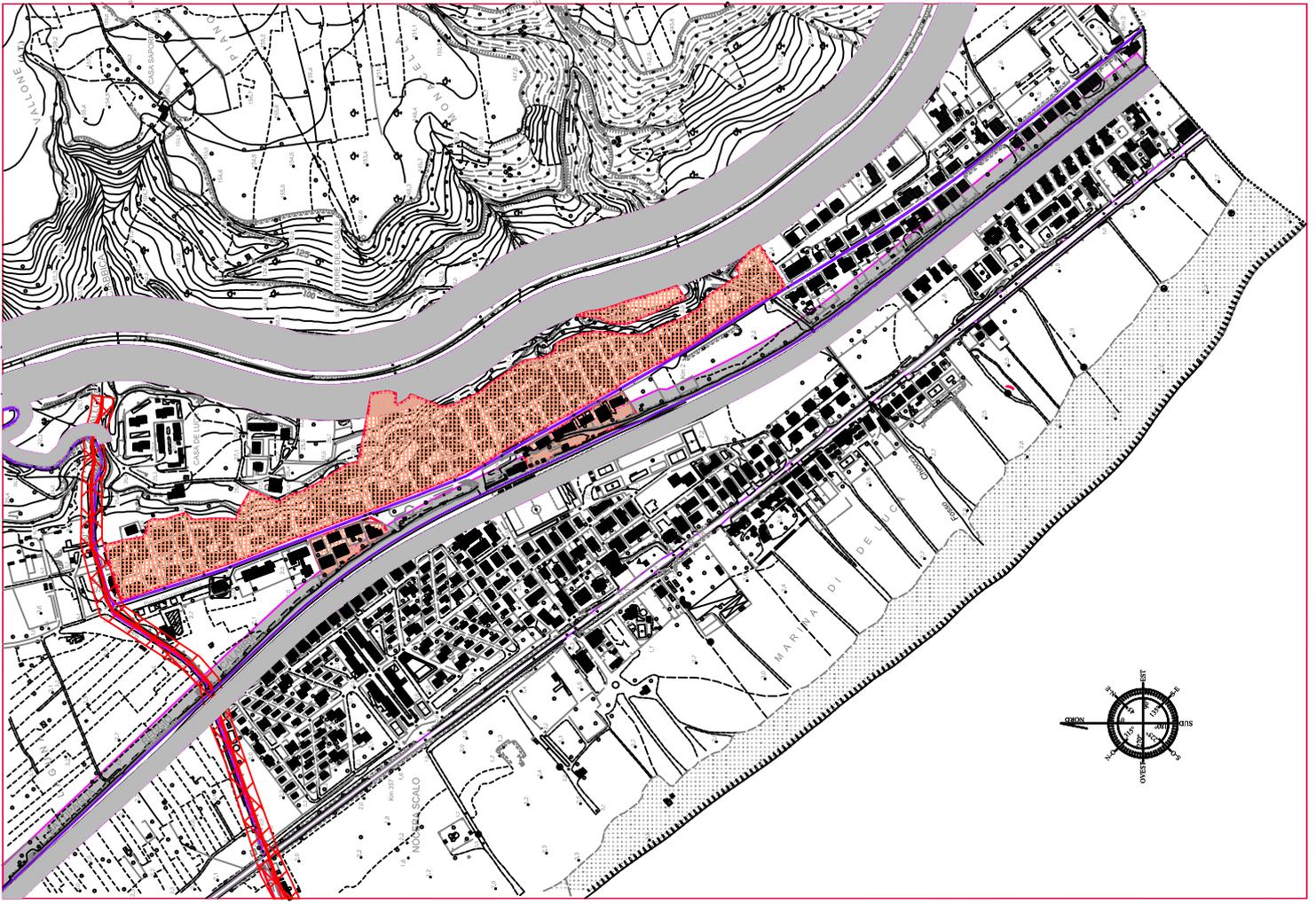
Distanza minima tra i fabbricati = mt. 10 o costruzioni in aderenza

#### Funzioni ammesse

Oltre alla destinazione residenziale sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, servizi, attività produttive e artigianali non moleste, attività ricettive, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

#### Dotazione territoriale minima

Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione che prevedano l'incremento della SUL (sino ad un massimo del 20%) dovranno essere calcolati gli standards urbanistici nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile. Gli stessi dovranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'amministrazione Comunale.



## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO RESIDENZIALE CONSOLIDATO (Viale Marcellò de Luca)

#### Localizzazione

Marina di Nocera Terinese

#### Superficie territoriale

mq 73.700,00  
1,1 mq/mq

Indice di fabbricabilità differenziato

#### Caratteri morfologici e funzionali

Corrisponde al nucleo urbanizzato a destinazione prevalentemente residenziale, posto su un'area pianeggiante confinante con strada S.S.18, strade comunali, servizi pubblici e insediamenti turistico-residenziali.

#### Interventi ammissibili

In tali aree sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria anche mediante demolizione e/o ricostruzione. E' consentita l'edificazione mediante intervento diretto sia nei lotti ancora liberi che in quelli sottoutilizzati da completare mediante interventi di sopraelevazione o ampliamento laterale.

#### Criteri per gli interventi di ristrutturazione e la qualità ecologico-ambientale

Gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere la realizzazione di locali tecnici comprese autorimesse sino ad un massimo di incremento del 20 % della SUL esistente (anche mediante l'utilizzo dei sottotetti e delle mansarde) e dovranno garantire l'utilizzo di sistemi e materiali volti al risparmio energetico. Gli interventi di ristrutturazione, o di nuova edificazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superfetazioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza :

Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 15 %

Indice di piantumazione = 1 albero/100mq di SC e 1 arbusto /100 mq di SC

Altezza max = 10,50

Distanza dalla sede stradale = allineamento

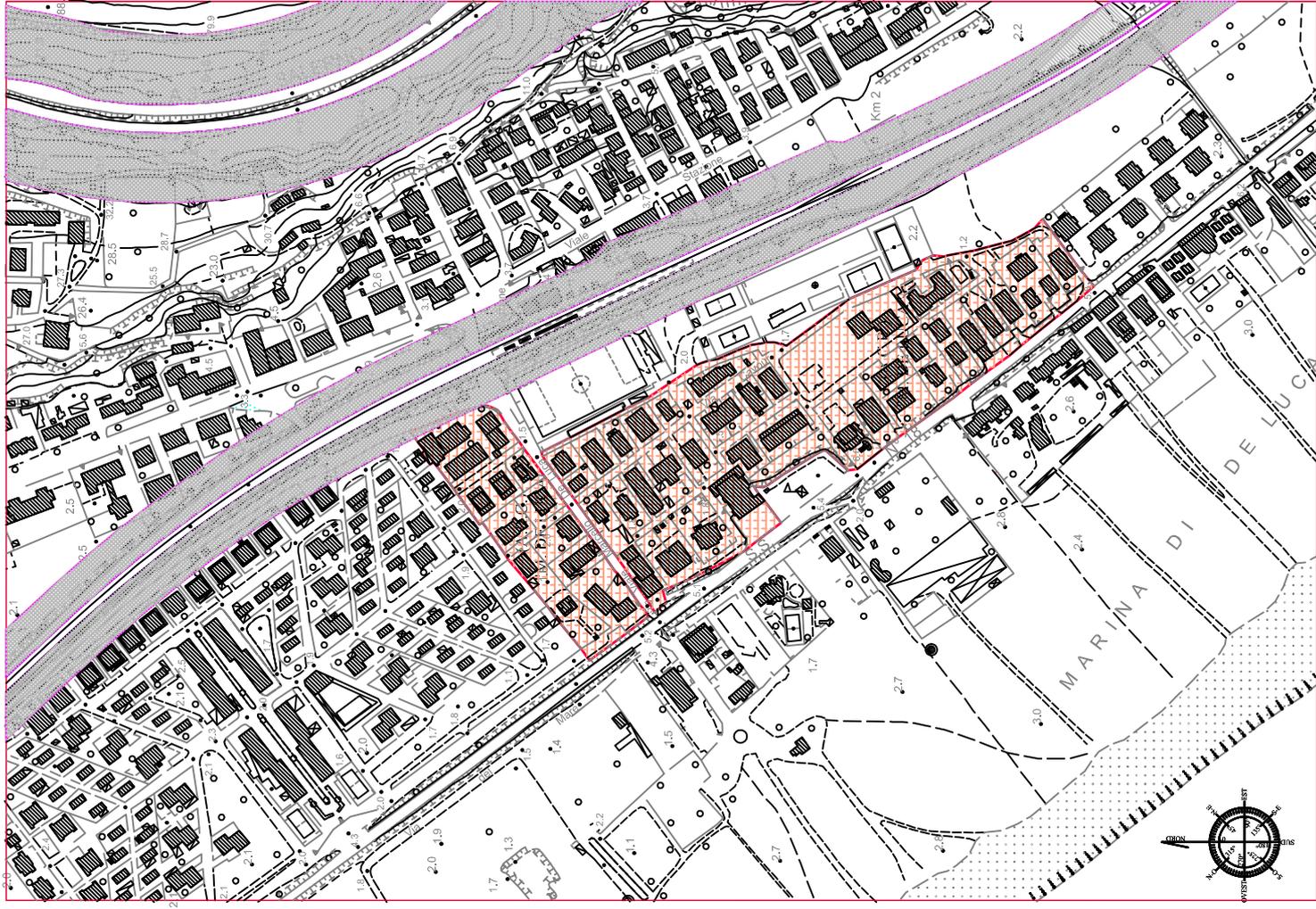
Distanza minima tra i fabbricati = mt 10 o costruzioni in aderenza

#### Funzioni ammesse

Oltre alla destinazione residenziale sono sempre ammessi cambi di destinazione d'uso ai fini commerciali, servizi, attività produttive e artigianali non moleste, attività ricettive, fermo restando il rispetto delle specifiche normative di settore.

#### Dotazione territoriale minima

Negli interventi di nuova edificazione e in quelli di ristrutturazione che prevedano l'incremento della SUL (sino ad un massimo del 20%) dovranno essere calcolati gli standards urbanistici nella misura di 24 mq ad abitante teorico insediabile. Gli stessi dovranno essere monetizzati secondo quanto stabilito dall'amministrazione Comunale.



***Art. 160 - Ambito Urbano Esterno (A.U.E.) (Zona B2)***

Ambiti urbanizzati esterni ricompresi entro un contesto rurale (collinare o di pianura) in cui il tessuto edilizio è costituito da una sequenza di lotti di case unifamiliari con giardino allineati lungo la strada, o da piccoli complessi di edifici aggregati.

Sono ammessi interventi di pianificazione negoziata di cui al precedente art. 29.

*Al solo fine del raggiungimento del lotto minimo di intervento, per tali ambiti è, altresì, consentito che la superficie territoriale complessiva relativa al lotto minimo, possa comprendere anche eventuali aree ricadenti in zone sottoposte a vincolo, con esclusione di quelli di natura geomorfologia. Dette superfici potranno concorrere alla determinazione della S.C. ma non potranno essere computate ai fini volumetrici, ad esclusione dei casi espressamente previsti negli elaborati del piano.*

Esse sono articolate in sotto-ambiti; come di seguito definite e normate.

**N° 9 Schede Ambito Urbano Esterno**

## SCHEDA DI ASSETTO URBANISTICO

### AMBITO URBANO ESTERNO "Territorio Diffuso"

#### Localizzazione

Territorio diffuso di Nocera Terinese

0,10 mq/mq

-----  
Indice Differenziato Complessivo

#### Caratteri morfologici e funzionali

Gli ambiti urbani esterni, si estendono su tutto il territorio di Nocera Terinese. Si tratta di insediamenti diffusi organizzati prevalentemente lungo una viabilità Comunale che li attraversa e che ne scandisce l'organizzazione morfologica.

Tali insediamenti a carattere prevalentemente residenziale, restano in stretto rapporto con il sistema agricolo in cui sono ubicati. Tali ambiti risultano quasi totalmente privi di servizi ed attrezzature e carenti dal punto di vista delle dotazioni relative alle reti tecnologiche.

#### Obiettivo generale dell'intervento

L'intervento è orientato a rafforzare e qualificare tali nuclei insediativi diffusi, attraverso il completamento della struttura urbana e l'inserimento di attività commerciali, artigianali e di servizio di iniziativa privata.

#### Modalità di attuazione

Comparto edificatorio con superficie minima di intervento pari a mq 2500 per tutti gli ambiti urbani esterni.

#### Criteri per la progettazione urbanistica e la qualità ecologico-ambientale

*I compartimenti edificatori si attuano mediante apposito schema di convenzione da sottoscrivere da parte dei partecipanti al comparto ed all'Amministrazione Comunale. Tale schema dovrà stabilire i criteri ed i valori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie. Resta altresì stabilito che, qualora le opere di urbanizzazione vengano realizzate direttamente dai proprietari, le stesse dovranno essere realizzate per lotti organici. Gli interventi di ristrutturazione, o di nuova edificazione, oltre all'eliminazione delle eventuali superfetazioni, dovranno prevedere nella sistemazione degli spazi di pertinenza:*

*Indice di permeabilità all'interno dei lotti = 15%*

*Indice di piantumazione = 1 albergo/100mq di SC e 1 arbusto/100 mq di SC*

*Altezza max = 10,50*

*Distanza dalla sede stradale = allineamento*

*Distanza minima tra i fabbricati = mt 10 o costruzioni in aderenza*

#### Capacità insediativa massima

La capacità insediativa massima sarà determinata utilizzando il solo Plafond edificatorio.

Il comparto edificatorio potrà prevedere un aumento della superficie complessiva pari al 40% per interventi volti alla rifunzionalizzare del patrimonio edilizio esistente con cambio di destinazione d'uso a commerciale, artigianale, ricettiva e servizi o per nuovi interventi edilizi aventi destinazione diversa da quella residenziale.

#### Funzioni ammesse

Residenze fino ad un massimo del 70% - commercio, attività artigianali, ricettive e servizi, fino ad un massimo del 100%.

#### Dotazione territoriale minima

Standard minimo inderogabile 24/mq abitanti insediabili da monetizzare secondo le modalità stabilite dall'Amministrazione Comunale;

Realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie.

#### Altre prestazioni di qualità richieste

Potenziamento dei tratti di viabilità Comunale esistente ed eventuale rete viaria di collegamento interna.

