



**COMUNE DI SANTA MARIA LA CARITA'  
PROVINCIA DI NAPOLI**

**SETTORE URBANISTICA  
REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE  
VARIANTE 2018**

**Delibera di G.C. n°84 del 28/12/2018**

## INDICE

TITOL O I - NORME GENERALI .....	10
Art. 1- Oggetto del regolamento .....	10
Art. 2 - Responsabilità di committenti, progettisti, direttori e assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.....	10
Art.3 - Tipologie di intervento .....	10
Art. 4 - Manutenzione ordinaria.....	10
Art. 5 - Manutenzione straordinaria.....	11
Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo.....	12
Art. 7 - Interventi nei giardini e nei parchi .....	14
Art. 8 - Ristrutturazione edilizia.....	14
Art. 9 - Nuova costruzione.....	15
Art. 10 - Misure per la conservazione dell’impianto urbanistico di primo insediamento.....	15
Art. 11 - Ristrutturazione urbanistica .....	16
Art. 12 - Demolizione.....	16
Art. 13 - Destinazioni d’uso .....	16
Art. 13 bis - Frazionamento di Unità immobiliari .....	16
Art. 14 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento .....	17
TITOL O II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA .....	17
CAP O I - PERMESSO DI COSTRUIRE .....	17
Art. 15 - Interventi soggetti a permesso di costruire .....	17
Art. 16 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire .....	17
Art. 17 - Autorizzazioni edilizie speciali: “autorizzazione L. 219/81” .....	18
Art. 18 - Domanda di permesso di costruire .....	18
Art. 19 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire .....	18
Art. 20 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare.....	18
Art. 21 - Varianti al progetto approvato.....	18

C A P O I I - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA.....	19
Art. 22 - Opere soggette a denuncia di inizio attività.....	19
Art. 23 - Attività edilizia libera .....	19
Art. 23 bis - Attività edilizia soggetta a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.).....	19
Art. 23 ter - Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) .....	20
Art. 24 - Interventi Edilizi ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. e art. 5 L. 106/2011 .....	20
Art. 25 - Parere ambientale .....	21
C A P O I I I - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI .....	21
Art. 26 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni .....	21
C A P O I V - OPERE DA ESEGUIRE IN PENDENZA DI PROVVEDIMENTO DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/1985 E N. 724/94 .....	21
Art. 26 bis - Procedure edilizie transitorie.....	21
T I T O L O I I I - ORGANI – UFFICI – PROCEDURE .....	22
C A P O I - ORGANI .....	22
Art. 27 - Formazione della Commissione edilizia .....	22
Art. 28 - Competenze della Commissione edilizia .....	22
Art. 29 - Commissione Edilizia Integrata .....	23
C A P O I I - PROCEDURE .....	23
Art. 30 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni.....	23
T I T O L O I V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE .....	23
C A P O I - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	23
Art. 31 - Apertura e organizzazione del cantiere.....	23
Art. 32 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico. Autorizzazione all’occupazione di suolo pubblico. Materiali d’impiego e di risulta .....	24
Art. 33 - Custodia del cantiere.....	24
Art. 34 - Documenti da conservare in cantiere .....	24
Art. 35 - Tabella da esporre all’ingresso del cantiere.....	24
Art. 36 - Direttore dei lavori e costruttore .....	25

Art. 37 - Comunicazioni nel corso dei lavori.....	25
Art. 38 - Inizio dei lavori.....	25
Art. 39 - Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto.....	26
Art. 40 - Termine dei lavori.....	26
Art. 41 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del Cantiere .....	26
Art. 42 - Collaudi.....	26
<b>C A P O – II - VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA .....</b>	<b>27</b>
Art. 43 - Competenza ed attribuzioni del Dirigente .....	27
<b>C A P O III - AGIBILITA' – UTILIZZO .....</b>	<b>27</b>
Art. 44 - Opere soggette al rilascio del certificato di agibilità Domanda e documenti a corredo.....	27
Art. 45 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità o di utilizzo .....	27
Art. 46 - Agibilità provvisoria e agibilità parziale.....	28
Art. 47 - Utilizzazione abusiva di costruzioni.....	29
Art. 48 - Dichiarazione di inagibilità .....	29
<b>C A P O IV - REQUISITI DEI LOCALI .....</b>	<b>29</b>
Art. 49 - Classificazione dei locali – Definizioni .....	29
Art. 50 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi.....	29
Art. 51 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti – Cavedi .....	31
1) Piani interrati.....	31
2) Piani seminterrati. ....	31
3) Sottotetti. ....	31
4) Cortili. ....	32
Art. 52 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere Architettoniche.....	32
Art. 53 - Accessibilità - Visitabilità - Adattabilità degli edifici.....	32
<b>C A P O V - EDILIZIA RURALE .....</b>	<b>32</b>
Art. 54 - Impianti a servizio dell'agricoltura .....	32
Art. 55 - Letamai e concimaie.....	33

CAPO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO .....	33
Art. 56 - Decoro degli edifici .....	33
Art. 57 - Decoro degli spazi liberi - Sistemazioni a verde e arredo urbano .....	34
Art. 58 - Strade .....	34
Art. 59 - Tinte e tinte .....	34
Art. 60 - Elementi aggettanti .....	35
Art. 61 - Tende mobili .....	35
Art. 62 - Mostre, vetrine, insegne e altri mezzi di pubblicità .....	35
Art. 63 - Tabelle stradali e numeri civici .....	35
Art. 64 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici .	36
Art. 65 - Antenne radiotelevisive e collettori solari .....	36
Art. 66 - Parapetti, balaustre, ringhiere .....	36
Art. 67 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate.....	36
Art. 68 - Opere in zone di particolare interesse .....	37
CAPO VII - DISTANZE DI RISPETTO PER ESIGENZE AMBIENTALI .....	37
Art. 69 - Aree destinate a nuovi insediamenti di attività produttive .....	37
CAPO VIII - MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE .....	37
Art. 70 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali .....	37
Art. 71 - Percorsi ciclabili .....	38
Art. 72 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse .....	38
Art. 73 - Recinzioni.....	38
Art. 74 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero .....	39
Art. 75 - Parcheggi .....	39
CAPO IX - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE .....	39
Art. 76 - Parametri urbanistici .....	39
Art. 77 - Parametri edilizi.....	40
CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI.....	41

Art. 78 - Entrata in vigore del regolamento.....	41
Art. 79 - Norme abrogate .....	41
Art. 80 - Sanzioni.....	41
<b>T I T O L O V - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE PER LA NUOVA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI.....</b>	<b>42</b>
<b>PARTE I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE .....</b>	<b>42</b>
Art. 81- FINALITA' .....	42
Art. 82 - ATTUAZIONE .....	42
Art. 83 - EFFICACIA E VALIDITA' .....	42
<b>PARTE II.....</b>	<b>42</b>
<b>CAPO I - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI .....</b>	<b>42</b>
Art. 84 - RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO .....	42
<b>CAPO II - PRINCIPI GENERALI .....</b>	<b>43</b>
Art. 85 - INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI .....	43
Art. 86 - INSTALLAZIONE IN FREGIO ALLE STRADE COMUNALI .....	43
Art. 87 - DIMENSIONAMENTO .....	43
Art. 88 - RISPETTO STRADALE .....	43
Art. 89 - LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI IMPIANTI .....	43
Art. 90 - INSTALLAZIONE PROSSIMA A INTRECCI DI FLUSSI DI TRAFFICO O ZONE DI INCANALAMENTO ....	43
Art. 91- DISTANZA DA DOSSI .....	44
Art. 92 - INSTALLAZIONE PROSSIMA A CURVE .....	44
Art. 93 - OCCUPAZIONE PRECARIA DI AREE COMUNALI .....	44
Art. 94 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....	44
Art.95 - SPAZI PER RIFORNIMENTO DI ACQUA E SCARICO LIQUAMI DISPOSIZIONI .....	44
Art. 96 - PENSILINA A SBALZO .....	44
Art. 97 - IMPIANTI DI LAVAGGIO.....	44
Art. 98 - NORMATIVE IN MATERIA AMBIENTALE .....	45

Art. 99 - SCARICHI .....	45
Art. 100 - SERBATOI DI STOCCAGGIO .....	45
CAPO III - TUTELA DI BENI AMBIENTALI – ARCHITETTONICI .....	45
Art. 101 - VISUALE DI BENI DI INTERESSE STORICO.....	45
Art. 102 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA .....	45
CAPO IV - REQUISITI.....	45
Art. 103 - SUPERFICIE MINIMA.....	45
Art. 104 - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI .....	45
Art. 105 - ATTIVITÀ COMMERCIALI.....	45
CAPO V - PARAMETRI COSTRUTTIVI .....	46
Art. 106 - LIMITI DIMENSIONALI.....	46
Art. 107 - DEFINIZIONI .....	46
1. Chiosco.....	46
2. Stazione di rifornimento.....	46
3. Stazione di servizio. ....	46
CAPO VI - DISTANZE.....	47
Art. 108 - DISTANZE MINIME TRA IMPIANTI .....	47
Art. 109 - CENTRI COMMERCIALI.....	47
CAPO VII - ATTIVITÀ INTEGRATIVE.....	47
Art. 110 - ATTIVITA' COMPLEMENTARI .....	47
Art. 111 - EDICOLE E ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE.....	47
Art. 112 - AUTORIZZAZIONI PER LA RIVENDITA DI GIORNALI E RIVISTE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN DEROGA .....	48
Art. 113 - SUPERFICI SUPERIORI .....	48
CAPO VIII - SPAZI FUNZIONALI.....	48
Art. 114 - ATTIVITÀ' ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE .....	48
Art. 115 - AREA DI PERTINENZA.....	48

CAPO IX – REQUISITI DI VIABILITA’ .....	48
Art. 116 - ACCESSI.....	48
Art. 117- ACCESSI SU STRADA.....	48
Art. 118 - PIAZZALI .....	48
Art. 119 - SPARTITRAFFICO.....	49
Art. 120 - SEGNALI, PIANTAGIONI E ALTRO.....	49
Art. 121 - VISIBILITÀ MINIMA .....	49
Art. 122 - MARCIAPIEDI RIALZATI .....	49
Art. 123 - OPERE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE STRADALI .....	49
Art. 124 - OPERE DI CANALIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA STRADA .....	49
Art. 125 - FOSSI E CORSI D'ACQUA .....	50
Art. 126 - ACCESSI SU DUE O PIÙ STRADE PUBBLICHE.....	50
Art. 127 - DISTANZE DEGLI ACCESSI DA DOSSI, CURVE, INTERSEZIONI SEMAFORI.....	50
Art. 128 - IMPIANTI LUNGO STRADE A QUATTRO O PIÙ CORSIE .....	50
CAPO X - PIANTAGIONI E PERTINENZE STRADALI.....	50
Art. 129 - ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI.....	50
CAPO IX - PUBBLICITA’ .....	50
Art. 130 - INSEGNE.....	50
Art. 131 - SANZIONI .....	51
Art. 132 - MEZZI PUBBLICITARI.....	51
CAPO XII - SEGNALETICA.....	51
Art. 133 - SEGNALETICA.....	51
CAPO XIII - IN TEGRAZIONI IMPIANTISTICHE.....	51
Art. 134 - MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI DEGLI IMPIANTI ESISTENTI.....	51
Art. 135 - SOSTITUZIONE DEI SERBATOI DI STOCCAGGIO .....	51
CAPO XIV – SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE.....	52
Art. 136 - SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE.....	52



PARTE III.....	52
CAPO XV - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO.....	52
Art. 137 - PRESCRIZIONI A TUTELA AMBIENTALE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PRIVATO.....	52
Art. 138 - SISTEMI DI PROTEZIONE DELL'INQUINAMENTO .....	52
CAPO XVI - DISPOSIZIONI GENERALI.....	52
Art. 139 - DOCUMENTAZIONE .....	52
Art. 140 - DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE .....	53
Art. 141 - NORME STATALI E REGIONALI.....	54
T I T O L O VI - CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A CURA DEI PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE N. 122/89 E NELLE ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO DAL VIGENTE PRG .....	54
ART. 142 - Finalità.....	54
ART. 143 - Modalità costruttive.....	54
ART. 144 - Immobili condominiali .....	54
ART. 145 - Distanze dalle unità di pertinenza.....	54
ART. 146 -Caratteristiche tecniche .....	54
ART. 147 - Adempimenti propedeutici al rilascio del permesso di costruire .....	55
ART. 148 - Sanzioni .....	56
ART. 149 - Destinazione d'uso .....	56
T I T O L O VII - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....	56
ART. 150 - Disciplina del contributo di costruzione.....	56
TITOLO VIII - DEROGHE ALLE VOLUMETRIE PREVISTE DAGLI INDICI DI ZONA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI IN FAVORE DELLE PERSONE PORTATORI DI HANDICAP GRAVI. ....	56
ART. 151 - Finalità ed ambito di applicazione .....	56

# TITOL O I - NORME GENERALI

## **Art. 1- Oggetto del regolamento**

1. Il presente Regolamento urbanistico edilizio del comune di Santa Maria la Carità individua le modalità esecutive e le tipologie delle trasformazioni, nonché l'attività concreta di costruzione, modificazione e conservazione delle strutture edilizie. Esso disciplina gli aspetti igienici aventi rilevanza edilizia, gli elementi di ornato, gli spazi verdi e gli arredi urbani e definisce i criteri per la quantificazione dei parametri edilizi e urbanistici, disciplinando gli oneri0 concessori ed i criteri per il rispetto delle norme in materia energetico -ambientale.

## **Art. 2 - Responsabilità di committenti, progettisti, direttori e assuntori dei lavori. Requisiti dei progettisti e dei direttori dei lavori.**

1. L'osservanza del presente regolamento non limita la responsabilità stabilita dalla legge per i committenti titolari della concessione, i progettisti, i direttori e gli assuntori dei lavori.
2. Nell'ambito delle rispettive competenze i progettisti e i direttori dei lavori devono essere iscritti ai rispettivi Ordini o Collegi Professionali.
3. Per richiamare i singoli professionisti ad un più vigilante senso di responsabilità e per difenderli ad un tempo da inopportune richieste dei committenti, tendenti a modificare i rapporti dell'opera progettata con la vigente normativa, il Dirigente deferirà ai rispettivi Ordini e Collegi Professionali, affinché vengano presi provvedimenti disciplinari, coloro i quali, sia nella veste di progettisti, che di direttori dei lavori o collaudatori e per opera diretta o per negligenza ed omissione, dichiarino dati non conformi alla realtà od operino in difformità dalle norme vigenti o dal progetto approvato.

## **Art.3 - Tipologie di intervento**

1. La definizione degli interventi di cui ai successivi articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12 ha carattere esemplificativo. Nel caso in cui l'intervento richiesto non rientri in alcuna delle ipotesi in essi previste, si farà riferimento alla tipologia maggiormente assimilabile, nel rispetto delle definizioni rese dalla normativa.

## **Art. 4 - Manutenzione ordinaria**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e delle costruzioni in genere e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti sempre che non comportino alterazione delle preesistenti caratteristiche degli edifici e in particolare quelli:
  - a) relativi alle opere di finitura quali:
    - tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
    - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, delle controsoffittature, degli infissi, interni;
    - . bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla eliminazione di infiltrazioni d'acqua e umidità;
    - riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci e riparazione dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.), senza alterazione dei tipi di materiale;
    - tinteggiatura delle facciate e lavori connessi senza alterazione delle tinte preesistenti con utilizzo dei colori tenui senza contrastare quelli delle facciate dei fabbricati adiacenti;

- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, senza alterazione della forma, della sagoma e dei materiali;
  - rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane senza alterare percorsi, pendenze e materiali;
  - riparazione o sostituzione dell'impermeabilizzazione delle coperture piane, dei balconi e delle terrazze compreso il sottostante massetto delle pendenze senza modifica degli impluvi e dei displuvi esistenti né dei punti di raccolta delle acque meteoriche;
  - rifazione di pavimentazioni esterne su suoli, rifazione di pavimenti su terrazzi, balconi e lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, compreso correnti in marmo e ogni altra opera di finimento esterno, senza mutazione di materiali;
  - rifazione di rivestimenti alle recinzioni e delle sovrastanti ringhiere nonché delle cancellate, senza modifica dei materiali, colori, forme, disegni dimensioni;
  - riparazione [o sostituzione] degli impianti di serre;
- b) relativi agli impianti tecnologici quali:
- riparazione e sostituzione di ogni opera, ivi compresi alloggi per misuratori, relativi agli impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento verticale, esistenti purché relativi alle singole unità immobiliari o alle sole parti comuni dell'edificio a condizione che non ne derivi la realizzazione di nuovi locali o manufatti ad eccezione per gazebo e tendaggio avente carattere di provvisorialità, smontabile e non infisso stabilmente al suolo.
2. Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi delle costruzioni.

#### **Art. 5 - Manutenzione straordinaria**

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e delle costruzioni in genere, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici esistenti e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, e in particolare:
- a) lavori volti all'esecuzione di opere, quali:
- rinnovamento e sostituzione di tramezzature interne, anche finalizzati al frazionamento o all'accorpamento delle unità immobiliari esistenti, nel rispetto delle norme sanitarie;
  - riparazione o rifazione di tompagni esterni non portanti, a parità di forma, dimensione e ubicazione;
  - rifacimento dei sistemi di smaltimento acque meteoriche con mutamento delle pendenze, dei percorsi, dei punti di raccolta e smaltimento;
- b) opere tese a restituire all'originaria funzione statica singoli elementi strutturali, degradati o lesionati, attraverso il loro rafforzamento o la loro sostituzione, quali:
- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni;
  - consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, senza alterazione delle quote e della posizione;
  - consolidamento delle strutture voltate e degli archi, senza alterazione delle quote, della posizione e della forma;
  - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
  - ogni opera provvisoria di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.
- c) lavori volti alla realizzazione e alla integrazione degli impianti tecnologici e dei servizi igienico-sanitari, purché non siano alterate le strutture portanti e i profili altimetrici delle coperture, quali:
- realizzazione degli impianti tecnologici, come definiti dall'art.1 della legge 5 marzo 1990, n. 46, mancanti o integrazione di quelli esistenti, compreso quelli relativi

- alle energie rinnovabili e alla conservazione ed al risparmio dell'energia, e adeguamenti igienico-sanitari;
  - realizzazione degli impianti di scarico degli insediamenti produttivi di cui all'art.2 della legge 24 dicembre 1979, n. 650;
  - ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
  - realizzazione di servizi igienici all'interno della singola unità funzionale;
  - installazione di impianti ascensore o montacarichi all'interno delle costruzioni, dei cortili e delle chiostrine, quando sia dimostrata l'impossibilità della realizzazione dell'impianto nelle parti comuni dell'edificio e purché esso non interferisca con gli elementi architettonici caratterizzanti le facciate;
  - installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di aria e acqua calda per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi;
- d) nuove opere finalizzate alla sistemazione di spazi esterni, che non comportino la realizzazione di superfici utili o volumi, quali:
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta e cancellate;
  - realizzazione o consolidamento di muri o di sistemi di contenimento di terreni e scarpate, secondo le norme e le prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici per le singole zone;
  - realizzazione di pavimentazioni esterne su suoli, realizzazione di pavimenti su terrazzi o lastrici solari di pertinenza delle costruzioni esistenti, ivi compreso la realizzazione di scale o botole interne;
  - realizzazione di giardini, opere di arredo, quali vasche, aiuole per impianti floreali o arborei, fontane, eccetera;
  - realizzazione di pergolati, grillages gazebo, tettoie e pensiline;
- e) tutte le opere necessarie per l'adeguamento degli edifici esistenti alle vigenti disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche, consistenti in rampe, ascensori e manufatti, compatibilmente con le caratteristiche architettoniche ed ambientali degli edifici;
- f) realizzazione di cabine elettriche o per la protezione di impianti e quadri di controllo, a servizio e di pertinenza delle costruzioni;
- g) realizzazione, modifica o integrazione di mostre, vetrine, tende e insegne per gli esercizi commerciali, terziari o artigianali;
- h) l'accorpamento di unità immobiliari;
- i) la demolizione, senza ricostruzione, di opere di modesta entità.
2. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n. 765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n. 122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali.

#### **Art. 6 - Restauro e risanamento conservativo**

1. Si definiscono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
3. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti alla conservazione ed alla tutela del bene, nella sua inscindibile unità storico-architettonica così come si è andata configurando nel corso del tempo, ed al suo adeguamento.
4. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono salvaguardare i caratteri storico-culturali, ambientali e in particolare tipologici degli edifici, anche laddove essi abbiano subito trasformazioni o ampliamenti nel tempo e assicurarne la funzionalità con destinazioni d'uso compatibili, e comprendono:

- a) la conservazione o l'integrazione:
    - delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
    - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali androni, porticati, ballatoi, scale, caratterizzanti l'organizzazione morfologica e tipologica;
    - del sistema degli spazi liberi di pertinenza, esterni e interni, quali le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali;
    - delle finiture e delle decorazioni connesse all'edificio e alla storia delle sue trasformazioni, sia interne che esterne; le parziali modifiche delle facciate sono consentite soltanto nell'ambito della ricostruzione filologica delle trasformazioni storiche e purché siano salvaguardati o reintegrati gli elementi di valore decorativo;
    - della forma e della tipologia degli infissi interni ed esterni.
  - b) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, con tecniche non alteranti la struttura, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti l'organismo edilizio, dei seguenti elementi strutturali:
    - murature portanti sia esterne che interne;
    - solai;
    - scale con rampe piane;
    - tetti;
  - c) il consolidamento, anche con sostituzione di parti non risanabili, senza modificazione della posizione o della quota, dei seguenti elementi strutturali:
    - volte ed archi;
    - scale con rampe su voltine;
  - d) la modificazione o l'eliminazione delle murature non strutturali interne nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, finalizzate alla riorganizzazione distributiva interna e al miglioramento della funzionalità;
  - e) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto organico della costruzione;
  - f) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari richiesti dall'esigenza dell'uso e dalle normative vigenti in materia, compatibilmente con le prescrizioni precedenti;
  - g) il frazionamento di unità immobiliari coerente con i principi del restauro e risanamento conservativo;
5. Rientrano tra gli interventi di Restauro e risanamento conservativo, nell'ambito dell'unitarietà del progetto:
- a) la sostituzione, nonché l'integrazione, di materiali di finitura e degli infissi con altri materiali non originali, con l'esclusione dell'alluminio anodizzato;
  - b) l'insieme sistematico di opere finalizzate, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, a consentire destinazioni d'uso delle superfici non residenziali (Snr) e delle superfici accessorie (Sa) , compatibili con l'organismo edilizio stesso e conformi alle disposizioni, normative e grafiche, dettate dal Piano regolatore generale per le singole zone omogenee;
  - c) la realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non abitabili con pendenza non superiore al 45%, o pari al 35% quando inseriti in cortina.
6. Rientrano nella tipologia del presente articolo gli interventi, consentiti dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo, volti al ripristino filologico di elementi e/o parti costitutivi degli edifici crollati o demoliti per cause di sicurezza e/o calamità naturali purché ne sia possibile, attraverso fonti iconografiche, cartografiche, fotografiche e documentarie, accertarne la consistenza. La relazione storica e di rilievo, integrata dalle fonti sopra indicate, dovrà essere asseverata dal tecnico redattore ai sensi degli artt.359 e 481 del codice penale.

7. Per gli interventi di cui al presente articolo non si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali e delle quote minime di spazi pubblici destinati a verde pubblico o a parcheggi, fissati dall'art. 5 , punto 2) del DI 2 aprile 1968, n.1444 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

#### ***Art. 7 - Interventi nei giardini e nei parchi***

1. Gli interventi sono volti a conservare il bene e ad assicurare la continuità nel tempo attraverso un insieme sistematico di opere che ne consentano una fruizione compatibile e comprendono:
  - a) la conservazione o l'integrazione:
    - delle caratteristiche dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
    - dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico e delle condizioni fitosanitarie;
    - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, eccetera;
    - degli elementi ornamentali e delle decorazioni, quali fontane, grillages, statue, panchine, vasche, peschiere, eccetera;
  - b) il consolidamento, o la sostituzione, senza modificazione della posizione o della quota ove si tratti di elementi caratterizzanti il bene, dei seguenti elementi:
    - muri di contenimento;
    - muri di recinzione;
    - pertinenze costituenti volumi (guardiania, chioschi, serre, eccetera);
  - c) la eliminazione delle aggiunte e delle parti non congrue all'impianto originario;
  - d) la riparazione, l'adeguamento o l'inserimento degli impianti tecnologici ed idraulici necessari all'esigenza dell'uso.

#### ***Art. 8 - Ristrutturazione edilizia***

1. interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi e impianti, e in particolare:
  - a) opere di consolidamento o innovazione delle strutture verticali;
  - b) opere di consolidamento delle strutture orizzontali, anche con variazioni delle quote;
  - c) opere di risanamento o modificazione delle facciate esterne, compreso la variazione delle dimensioni, della posizione e del numero delle aperture, purché ne risulti un sistema compatibile con l'organizzazione distributiva delle facciate e con l'ambiente urbano in cui l'edificio si inserisce;
  - d) riorganizzazione distributiva delle unità immobiliari, del loro numero e della loro dimensione, restando fermo l'obbligo delle quote minime di parcheggi pertinenziali in applicazione delle norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, e delle quote minime di spazi pubblici destinati a verde pubblico o a parcheggi, fissati dall'art. 5 , punto 2) del DI 2 aprile 1968, n.1444 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale;
  - e) realizzazione su coperture piane, ai fini della coibentazione delle costruzioni, di sottotetti non abitabili le cui caratteristiche tecniche di realizzazione sono riportate all'art. 51 comma 3.
2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e conseguente ricostruzione sono consentiti nei casi previsti dallo strumento urbanistico, generale e/o esecutivo, e nel rispetto dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici fissati dallo stesso strumento urbanistico di inquadramento, sempre che la ricostruzione avvenga nell'ambito dello stesso lotto edilizio, salvaguardando le colture agricole di pregio.
3. Salvo quanto diversamente stabilito dallo strumento urbanistico, nei casi di cui al comma precedente l'edificazione dai fabbricati esistenti è consentita in aderenza a muro cieco o a distanza tra le facciate pari alla metà dell'altezza della facciata più alta e

comunque non inferiore a m 10,00. A tale disposizione non si fa obbligo nei casi in cui la ricostruzione avvenga a parità di sagoma, sedime e altezza preesistenti.

4. Agli interventi di cui al comma 2 del presente articolo, si applicano le norme di cui all'art.18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali, e delle quote minime di spazi pubblici destinati a verde pubblico o a parcheggi, fissati dall'art. 5 , punto 2) del DI 2 aprile 1968, n.1444 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale. In caso che documentate motivazioni, di carattere tecnico, ne rendano impraticabile la realizzazione, è consentita la monetizzazione delle aree da destinare a parcheggi pertinenziali, di cui alla legge 24 marzo 1989, n.122. L'entità del corrispettivo economico da versare all'Amministrazione per la mancata realizzazione delle suddette aree, deve essere determinato dall'Agenzia del Territorio, secondo i criteri deliberati dal Consiglio Comunale.

#### **Art. 9 - Nuova costruzione**

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti tra le categorie definite agli articoli 6 e 8. 2. Gli interventi di nuova costruzione comprendono:
  - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti fuori dalla sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera f);
  - b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  - c) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
  - d) l'installazione di torri e tralicci per impianti rice-trasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, 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) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % dell'edificio principale;
  - g) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.
2. Agli interventi di cui al precedente comma 2, lettere a) b) e g), limitatamente alle attività che prevedano la realizzazione di volumi, si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art. 2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali e delle quote minime di spazi pubblici destinati a verde pubblico o a parcheggi, fissati dall'art. 5 , punto 2) del DI 2 aprile 1968, n.1444 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.

#### **Art. 10 - Misure per la conservazione dell'impianto urbanistico di primo insediamento**

Al fine di salvaguardare l'impianto urbanistico di primo insediamento corrispondente al centro abitato così come perimetrato con delibera di Giunta Comunale n. 154 del 28 giugno 1993, in relazione agli assi stradali pubblici destinati al traffico veicolare, ogni intervento diretto di ampliamento, e ristrutturazione edilizia dell'esistente deve rispettare l'allineamento planimetrico prevalente dei fronti stradali, anche in deroga alle prescrizioni relative alle distanze minime dalla strada e alle altezze dei fabbricati, fissate dall'art. 9 comma 2 del D. I. 2 aprile 1968, n. 1444, in conformità alle facoltà derogatorie fissate dalla medesima normativa e dall'art. 4 comma 1 e art. 14 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m. e i.

### **Art. 11 - Ristrutturazione urbanistica**

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica gli 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.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono definiti nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi e ad essi subordinati.

### **Art. 12 - Demolizione**

1. Si definiscono interventi di demolizione quelli rivolti alla rimozione, in tutto o in parte, di costruzioni esistenti, che non comportino ristrutturazione o nuova edificazione.
2. La demolizione di costruzioni esistenti comprende obbligatoriamente il trasporto a rifiuto del materiale di risulta e la sistemazione del terreno di sedime.

### **Art. 13 - Destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso delle costruzioni e delle aree non edificate sono definite dallo strumento urbanistico, generale o esecutivo, secondo le seguenti categorie omogenee, inclusive delle attrezzature di tipo privato.
  - a) abitazioni ordinarie, specialistiche e collettive; attività artigianali e commerciali al minuto per beni di prima necessità; altre destinazioni non specificamente residenziali, ma strettamente connesse con la residenza quali servizi collettivi per le abitazioni, studi professionali, ecc.;
  - b) abitazioni agricole; attività agricole e di produzione e commercio dei prodotti agricoli all'origine e relative funzioni di servizio;
  - c) attività per la produzione di servizi e relative funzioni di servizio (a esempio ospedali, ambulatori, centri sanitari, centri sociali, centri per anziani, centri commerciali, discoteca-dancing, centri culturali, biblioteche, cinema, musei, centri studi, uffici postali, caserme, nonché mercati rionali, attività direzionali, sportive, per l'istruzione superiore e universitaria);
  - d) attività per la produzione di beni e relative funzioni di servizio (a esempio insediamenti produttivi artigianali, piccole industrie);
  - e) attività ricettive (a esempio insediamenti turistico-alberghieri e attrezzature turistiche complementari).
2. Sono consentiti i mutamenti di destinazione d'uso di immobili o di loro parti; la nuova destinazione d'uso deve essere compatibile con le categorie consentite dalla strumentazione urbanistica per le singole zone territoriali omogenee.
3. Al mutamento di destinazione d'uso si applicano le norme di cui all'art. 18 della legge 6 agosto 1967, n.765, come modificato dall'art.2 della legge 24 marzo 1989, n.122, relative alle quote minime di parcheggi pertinenziali, e delle quote minime di spazi pubblici destinati a verde pubblico o a parcheggi, fissati dall'art. 5 , punto 2) del DI 2 aprile 1968, n.1444 per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale.
4. La variazione della utilizzazione degli immobili a vantaggio di altra utilizzazione appartenente alla medesima categoria omogenea, non costituisce mutamento di destinazione d'uso e non è soggetta ad alcuna procedura legittimante.

### **Art. 13 bis - Frazionamento di Unità immobiliari**

E' consentito il frazionamento, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lettera c), e dell' art. 22 comma 3 lettera a) del D.P.R. 380/01, degli alloggi già esistenti, legittimati, nei casi di divisione ereditaria, donazione fra coniugi e parenti in linea retta ed ai testamenti, nonché agli atti costitutivi, modificativi od sostitutivi di diritti reali di garanzia e di servitù, a condizione che la superficie utile netta delle abitazioni derivanti dal frazionamento stesso non sia inferiore a mq 45,00.

Il frazionamento è soggetto al pagamento dei contributi di costruzione di cui al DPR n. 380/01.



**Art. 14 - Disposizioni sovraordinate e/o integrative del presente regolamento**

1. Sono norme sovraordinate al presente regolamento, ove contrastanti, le leggi nazionali e regionali e la strumentazione urbanistica generale ed esecutiva, vigenti alla data della sua approvazione e che interverranno successivamente a essa.
2. L'emissione delle nuove disposizioni normative di cui al comma 1 comporta l'automatico aggiornamento del presente regolamento.

## **TITOLLO II - INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA**

### **CAPITOLO I - PERMESSO DI COSTRUIRE**

**Art. 15 - Interventi soggetti a permesso di costruire**

1. Sono soggetti a permesso di costruire i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 9, quando non risultino disciplinati da piani attuativi che contengano precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive la cui sussistenza sia esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - b) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.
  - c) Interventi di ristrutturazione edilizia;

**Art. 16 - Soggetti aventi diritto al permesso di costruire**

1. Hanno titolo a richiedere il permesso di costruire:
  - a) il proprietario dell'area edificabile, l'usufruttuario, il nudo proprietario previa autorizzazione dell'usufruttuario;
  - b) il superficiario al di sopra del suolo, almeno per le costruzioni che non invadano il sottosuolo al di là di quanto necessario per la realizzazione delle fondamenta dell'edificio;
  - c) il superficiario al di sotto del suolo;
  - d) l'enfiteuta, nei limiti previsti dal contratto di enfiteusi, rimanendo il diritto al proprietario per quanto al di fuori del contratto di enfiteusi;
  - e) i titolari di diritti reali di servitù prediali coattive o volontarie (elettrdoti, acquedotti, teleferiche, ecc.) nel limite delle trasformazioni attinenti al loro titolo;
  - f) il titolare in base a negozio giuridico di diritto privato, cioè delega, procura o mandato da parte del proprietario (connesso oppure no ad un appalto di costruzione);
  - g) i titolari di diritti derivanti da provvedimenti autoritativi, quali:
    - il beneficiario dell'occupazione d'urgenza e l'avente causa da tale beneficiario;
    - l'assegnatario di terre incolte;
    - il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o per sentenza;
    - il concessionario di miniere e di beni demaniali;
    - colui che, essendo interessato ad agire per danno temuto, sia a ciò autorizzato per ordine del giudice;
    - colui che richiede un provvedimento cautelare innominato; i titolari di diritti derivanti da speciali situazioni, quali :
    - il tutore,

- il curatore, che può richiedere solo di effettuare interventi di manutenzione straordinaria o di restauro conservativo.
  - tutti coloro che hanno diritto nei limiti stabiliti dalla legge..
2. Per attestare il loro titolo ad ottenere la concessione edilizia, i soggetti interessati devono allegare alla domanda:
- un certificato dell'Ufficio immobiliare competente o autocertificazione (quelli elencati dal punto (a) al punto (e));
  - copia autentica della delega, procura o mandato (quelli di cui al punto f);
  - copia autentica del provvedimento (quelli di cui ai punti (g) e (h)).

**Art. 17 - Autorizzazioni edilizie speciali: "autorizzazione L. 219/81"**

1. Per tutti gli interventi di riparazione e ristrutturazione degli edifici colpiti dagli eventi sismici del 1980/81 si applicano e successivi le disposizioni di cui al testo unico delle leggi per gli interventi nei territori della Campania, Basilicata, Puglia e Calabria colpiti dagli eventi sismici del novembre 1980, del febbraio 1981 e del marzo 1982, approvato con D.Lgs. 30.03.1990, n°76, e successive modificazioni ed integrazioni.

**Art. 18 - Domanda di permesso di costruire**

1. La domanda di permesso di costruire, redatta su carta legale ed indirizzata al Dirigente, deve contenere i dati che saranno specificati dal Dirigente dell'ufficio nella specifica disposizione.
2. Il richiedente può formulare la domanda di permesso di costruire anche su idoneo modello definito dall'ufficio comunale con apposita disposizione.
3. La domanda di permesso di costruire è sottoscritta dai proprietari dell'area interessata o dagli aventi altro titolo reale su di essa, nei limiti in cui sia loro riconosciuta giuridicamente la disponibilità dell'area stessa.
4. Nella domanda medesima va inserita l'eventuale richiesta di avvalersi della facoltà di cui all'art. 11 della L. 28-1-1977, n.10, così come modificato dal DPR 380/2001, per l'esecuzione in proprio delle opere di urbanizzazione.

**Art. 19 - Documentazione da allegare alla domanda di permesso di costruire**

1. Alla domanda di permesso di costruire, deve essere allegata la documentazione definita dall'ufficio comunale con apposita disposizione visibilmente esposta al pubblico.
2. Alla domanda di permesso di costruire relativa ad impianti industriali dovrà essere allegata, altresì, copia della domanda di autorizzazione all'esercizio presentato alla Regione (art. 6 D.P.R. 24 maggio 1988, n. 203).

**Art. 20 - Trasferimento del permesso di costruire ad altro titolare**

1. Nel caso di trasferimento dell'immobile oggetto del permesso di costruire deve essere richiesta la voltura del permesso, previa esibizione dei documenti attestanti il titolo descritti all'art. 16.
2. La voltura non modifica i termini di validità e di decadenza fissati nel permesso, salvo la possibilità di richiedere proroghe ai sensi di legge.

**Art. 21 - Varianti al progetto approvato**

1. Nel caso in cui, prima dell'inizio dei lavori oppure in corso d'opera, si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto che non siano procedibili attraverso la semplice denuncia di inizio attività in quanto non riferibili ai casi definiti dalla vigente normativa statale o regionale e dal presente regolamento, il titolare del permesso di costruire deve presentare istanza di variante corredata di tutti gli elaborati tecnici modificativi di quelli già presentati.
2. La documentazione amministrativa e gli atti tecnici non modificati dalla variante sono considerati validi. L'ufficio comunale deve verificare che le modifiche apportate al progetto iniziale non siano tali da comportare nuove autorizzazioni o nulla-osta da parte delle autorità competenti ai sensi di legge.

3. Per il rilascio del permesso di costruire in variante vanno seguite le medesime procedure istruttorie e nei tempi, i modi e le forme definiti dal presente regolamento.
4. Non possono essere modificati i termini per l'inizio e l'ultimazione dei lavori fissati in prima istanza, quando la variante, attraverso la denuncia di inizio attività, intervenga prima dell'inizio dei lavori stessi.
5. Quando la denuncia di inizio attività si riferisca invece ad opere modificative in corso d'opera di quelle oggetto del titolo iniziale, il nuovo termine massimo di tre anni riguarda l'esecuzione delle residue opere sino al completamento.

## **C A P O I I - DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ EDILIZIA**

### ***Art. 22 - Opere soggette a denuncia di inizio attività***

1. In alternativa al Permesso a Costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di inizio Attività:
  - a) 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 piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
  - b) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche;
  - c) gli ampliamenti dei piani seminterrati nei limiti stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
  - d) la realizzazione di porticati liberi nei limiti stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
2. La D.I.A. va presentata e segue le procedure previste dalle vigenti disposizioni normative statali e regionali.

### ***Art. 23 - Attività edilizia libera***

Costituiscono attività edilizia totalmente libera gli interventi per i quali non è richiesto alcun titolo abilitativo né è prevista alcuna specifica comunicazione, comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, in particolare, delle norme sismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica. In particolare:

- interventi di manutenzione ordinaria (art.4 del presente RUEC);
- opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza dirigenziale emanata per la tutela della pubblica incolumità;
- tende, teloni, pergolati e tensostrutture di dimensioni massime 100 mq, smontabili per terrazzi, cortili e lastrici solari;
- recinzioni con paletti ancorati e/o infissi al suolo e rete metallica a maglia aperte;
- gli 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;
- i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- le serre mobili stagionali o le ombraie per colture agricole, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola.

### ***Art. 23 bis - Attività edilizia soggetta a Comunicazione Inizio Lavori (C.I.L.)***

1. sono soggetti a semplice Comunicazione di Inizio Lavori i seguenti interventi:
  - a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art.5, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento o

- accorpamento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, vasche di raccolta delle acque;
  - c) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici;
  - d) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli uffici.
2. L'interessato agli interventi di cui al comma 1 allega alla C.I.L. le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.
  3. Limitatamente agli interventi di cui al comma 1, lettera a), l'interessato, unitamente alla Comunicazione di Inizio Lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che asseveri, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

**Art. 23 ter - Attività edilizia soggetta a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)**

1. Sono realizzabili mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui ai precedenti articoli 15 (Attività edilizia libera) e 16 (Attività edilizia soggetta a C.I.L.) e ai successivi articoli 18 (Attività edilizia soggetta a Permesso a Costruire) e 19 (Attività edilizia soggetta a D.I.A.) del presente regolamento.
2. Sono altresì realizzabili mediante S.C.I.A.:
  - a) Le varianti a Permessi 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) La demolizione senza ricostruzione di manufatti edilizi;
  - c) La realizzazione su coperture piane di sottotetti non abitabili le cui caratteristiche tecniche di realizzazione sono riportate all'art.41, comma5;
  - d) La realizzazione di garage interrati pertinenziali ai sensi della legge 122/89;
  - e) Gli ampliamenti dei piani interrati nei limiti stabiliti dalle Norme di Attuazione del P.R.G.
3. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, le S.C.I.A. in variante a Permessi di Costruire costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di Costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
4. Il termine di scadenza del Permesso di Costruire non è da intendersi prorogato dalla S.C.I.A. in variante. La proroga dovrà essere disposta con provvedimento esplicito dell'ufficio.
5. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesistica, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative.
6. La S.C.I.A. va presentata e segue le procedure previste dalle vigenti disposizioni normative statali e regionali.

**Art. 24 - Interventi Edilizi ai sensi della L.R. 19/2009 e s.m.i. e art. 5 L. 106/2011**

Gli interventi di cui alla L.R. 19/2009 come modificata dalla L.R. 5 gennaio 2011 n. 1 e s.m.i., nonché quelli ammissibili ai sensi dell'art. 5 della L. 106/2001 sono soggetti a Permesso di

Costruire, con esclusione del solo cambio di Destinazione d'uso, assentibile anche mediante Denuncia di Inizio Attività.

**Art. 25 - Parere ambientale**

ABROGATO CON DELIBERA N.50 DEL 30/09/2011

## **C A P O I I I - OPERE DA ESEGUIRE IN DEROGA ALLE NORME REGOLAMENTARI**

**Art. 26 - Attività edilizia delle Pubbliche Amministrazioni**

1. Non si applicano le disposizioni del titolo II del presente regolamento per:
  - a) 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, sia pubblicato ai sensi dell'articolo 34, comma 4, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267;
  - b) opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383, e successive modificazioni;
  - c) opere pubbliche dei comuni deliberate dal consiglio comunale, ovvero dalla giunta comunale, assistite dalla validazione del progetto, ai sensi dell'art. 47 del decreto del Presidente della Repubblica 21 dicembre 1999, n. 554.

## **C A P O I V - OPERE DA ESEGUIRE IN PENDENZA DI PROVVEDIMENTO DI SANATORIA AI SENSI DELLE LEGGI N. 47/1985 E N. 724/94**

**Art. 26 bis - Procedure edilizie transitorie**

1. Per gli interventi di trasformazione sottoposti alle corrispondenti procedure legittimanti, fatto salvo quanto riportato al successivo comma 2, riguardanti immobili per i quali risulti inoltrata domanda di sanatoria ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e s.m.i., l'UTC provvederà all'unificazione delle procedure al fine di provvedere al rilascio di un unico provvedimento edilizio comprensivo della propedeutica sanatoria delle opere abusive oggetto
  - a) dell'istanza ex L. 47/85 e L. 724/94 e del conseguente permesso di costruire relativo alle successive opere a farsi. L'esame delle istanze di sanatoria presentate ai sensi delle Leggi n. 47/85 e 724/94 e s.m.i., riferite ad immobili oggetto di procedure di legittimazione di interventi di trasformazione da realizzarsi, segue l'ordine di presentazione al protocollo comunale delle corrispondenti richieste di permesso di costruire.
2. Per gli immobili per i quali risulti inoltrata domanda di sanatoria ai sensi delle Leggi nn. 47/85 e 724/94 e s.m.i., con procedura di legittimazione non ancora conclusa (rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria), sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria come definiti dagli articoli 4 e 5 del presente R.U.E.C. Per l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria il richiedente dovrà corredare la prescritta D.I.A. della seguente ulteriore documentazione:
  - a) integrazione documentale dell'istanza di condono, secondo richiesta dell'ufficio;
  - b) attestazione di pagamento degli oneri concessori, secondo richiesta dell'ufficio;
  - c) attestazione di pagamento del danno ambientale, secondo richiesta dell'ufficio;

- d) dichiarazione di essere pienamente consapevole che l'esecuzione dei lavori di cui alla D.I.A. non vincola in nessun modo l'Amministrazione comunale in merito al futuro rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria.
3. La documentazione prevista ai precedenti punti a), b), c) del presente comma è dovuta unicamente in riferimento a specifiche richieste formulate dall'ufficio precedentemente alla presentazione della D.I.A. da parte del richiedente al protocollo comunale.

## **TITOLLO III - ORGANI – UFFICI – PROCEDURE**

### **CAPOLI - ORGANI**

#### ***Art. 27 - Formazione della Commissione edilizia***

1. La commissione edilizia, quando non esclusa da apposito atto deliberativo di giunta municipale, è presieduta dal responsabile dell'ufficio che riveste preminente competenza nella materia, è nominata dal Consiglio Comunale con voto limitato ed è composta da 4 esperti di urbanistica, edilizia, ambiente. Di essi almeno due devono essere tecnici laureati, tra essi uno esperto in materie giuridiche, e gli altri due tecnici almeno diplomati. I loro nominativi sono sorteggiati tra quelli segnalati dai relativi ordini professionali di appartenenza, residenti nel comune o in quelli confinanti, dalle organizzazioni più rappresentative nel settore edile, dalle associazioni ambientaliste presenti sul territorio.
2. Esercita la funzione di Segretario della Commissione, senza diritto di voto, un dipendente del Comune all'uopo incaricato dal responsabile del Servizio competente.
3. Sono esclusi dalla commissione i consiglieri, gli amministratori e i dipendenti comunali tranne se comandati o trasferiti in altre amministrazioni. E' ammessa la partecipazione alle sedute della commissione, senza diritto di voto, di tecnici esperti o rappresentanti di enti pubblici competenti su materie oggetto di parere.
4. La commissione edilizia dura in carica quattro anni.
5. Durante la prima seduta la Commissione edilizia nomina a maggioranza di voti dei presenti un Vice-Presidente che opera in sostituzione del presidente in caso di suo impedimento. Il componente che per qualsiasi ragione cessa dall'incarico prima del periodo suddetto è sostituito con la stessa procedura e il suo sostituto dura in carica fino a quella che sarebbe stata la normale scadenza del componente sostituito.
6. L'assenza ingiustificata per oltre due sedute consecutive è motivo di automatica decadenza del componente dalla commissione.
7. Per le cause e le procedure di decadenza, incompatibilità, astensione, per la validità delle sedute e delle decisioni ed in genere per ogni problema inerente al funzionamento della Commissione vengono applicate le disposizioni vigenti in materia di incompatibilità per pubblici amministratori, regolanti casi analoghi.
8. La Commissione edilizia si riunisce tutte le volte che il dirigente lo ritenga necessario per il corretto procedimento delle pratiche in carico, in ragione delle esigenze degli uffici.

#### ***Art. 28 - Competenze della Commissione edilizia***

1. La Commissione edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per le questioni di interesse architettonico ed urbanistico; essa esprime parere in merito agli strumenti urbanistici e edilizi e sulle questioni inerenti la qualità architettonica ed urbanistica delle modificazioni previste sul territorio, nonché sulle richieste di permesso di costruire, nei soli casi in cui il responsabile dell'ufficio ritenga, mediante apposita preventiva disposizione, dover acquisire.
2. I pareri sono assunti a maggioranza dei presenti; a parità di voti prevale quello del Presidente.
3. Per la validità delle adunanze è necessaria la presenza di almeno la metà dei componenti oltre al presidente o al Vice-Presidente.
4. All'atto dell'insediamento la commissione, su proposta del presidente, e sentito il responsabile del servizio, approva le procedure relative a:

- convocazione delle riunioni,
  - modalità di espressione del parere,
  - verbalizzazione delle riunioni,
  - vidimazione degli atti,
  - modalità di esame delle pratiche.
5. Ai componenti la commissione è corrisposto trimestralmente un compenso pari al gettone di presenza del consigliere comunale, per ogni presenza assicurata alle riunioni utili della commissione stessa. Analogo compenso, ridotto del 20%, verrà riconosciuto al segretario della commissione.
  6. Per i componenti della Commissione che risiedono ad una distanza superiore ai 10 Km dalla sede del Comune sarà corrisposto, oltre al gettone, un rimborso spese viaggio computato secondo la Legge 417 del 26/07/1978.

**Art. 29 - Commissione Edilizia Integrata**

ABROGATO CON DELIBERA N.50 DEL 30/09/2011

## C A P O II - PROCEDURE

**Art. 30 - Documentazione delle decisioni, mezzi istruttori e astensioni**

1. La commissione edilizia ha facoltà di sentire i progettisti, durante le adunanze, ma non al momento della decisione, per avere chiarimenti sui progetti sottoposti al suo esame o esperti convocati per specifiche problematiche in discussione.
2. I commissari non possono presenziare all'esame e alla votazione dei progetti da essi elaborati o all'esecuzione dei quali siano comunque interessati. Sull'osservanza di questa disposizione deve essere fatto esplicito riferimento a verbale.

## T I T O L O I V - ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE

### C A P O I - ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

**Art. 31 - Apertura e organizzazione del cantiere**

1. Il titolare del permesso di costruire è tenuto a notificare per iscritto al Comune, l'inizio delle operazioni di organizzazione del cantiere.
2. In tutti i cantieri dove si eseguono lavori di costruzione, manutenzione, riparazione o demolizione di opere edilizie (in qualunque materiale esse siano eseguite), elettriche, stradali, ferroviarie, idrauliche, marittime, idroelettriche, di sterro, ecc. vanno rispettate le norme di prevenzione degli infortuni sul lavoro nelle costruzioni con particolare riferimento alle norme dettate dal D. Lgs. n. 81/2008 ( e loro successive modifiche ed integrazioni) e dalle altre norme di settore vigenti.
3. Sono tenuti all'osservanza delle norme di prevenzione infortuni coloro che esercitano le attività di cui sopra e, per quanto loro spetti e compete, i dirigenti, i preposti ed i lavoratori.
4. Per tutta la durata dei lavori il cantiere deve essere recintato e provvisto di segnalazioni di ingombro e di pericolo diurne (bande bianche e rosse) e notturne (luci rosse), dispositivi rifrangenti ad integrazione della illuminazione stradale secondo le vigenti norme in materia di circolazione stradale dettate dal Codice della Strada e dal suo regolamento di attuazione.
5. Tali segnalazioni dovranno essere provvedute, gestite e mantenute dall'assuntore dei lavori, responsabile del cantiere stesso.

**Art. 32 - Occupazioni e manomissioni di suolo pubblico. Autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico. Materiali d'impiego e di risulta**

1. Ove per l'esecuzione di opere sia necessaria l'occupazione temporanea o permanente o la manomissione di suolo o sottosuolo o spazio aereo pubblico, l'interessato deve presentare apposita domanda al Dirigente ed ottenere l'autorizzazione.
2. La domanda deve precisare l'ubicazione, la durata e lo scopo dell'opera e deve contenere sufficienti indicazioni grafiche atte a localizzarla.
3. Le modalità di occupazione e di esecuzione sono fissate nell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico; in ogni caso i lavori devono essere condotti con le cautele necessarie e garantire la pubblica incolumità.
4. L'occupazione temporanea del suolo pubblico necessario per intraprendere e condurre a termine una costruzione deve avvenire secondo le prescrizioni e le misure espressamente indicate nell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico, fermo il rispetto delle altre norme contenute in altre leggi o regolamenti speciali.
5. L'occupazione del suolo pubblico è consentita soltanto per il materiale d'impiego e per il tempo strettamente necessario all'impiego stesso.
6. La tassa di occupazione viene determinata in base al relativo regolamento comunale.
7. In caso di manomissione, a garanzia del ripristino, il responsabile del procedimento subordina il rilascio dell'autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico al versamento di una congrua cauzione che viene restituita dopo che le pavimentazioni, i manufatti e gli impianti pubblici siano stati ripristinati a perfetta regola d'arte, secondo le prescrizioni dell'Ufficio tecnico comunale.
8. In caso di inadempienza si procede d'ufficio a spese dell'interessato.
9. Sono fatte salve le disposizioni del T.U.F.L. 14 settembre 1931, n. 1175 e dei provvedimenti tributari in materia di occupazione del suolo pubblico.
10. I materiali provenienti dalle demolizioni (materiali di risulta) non possono essere accumulati sulle aree pubbliche.
11. E' fatto divieto di accumulare il predetto materiale su qualsiasi area, anche privata, quando vi sia pericolo d'incendio o pregiudizio per l'igiene e la sanità pubblica.
12. I materiali di rifiuto dovranno essere trasportati nei luoghi di scarico pubblico o, dietro particolare autorizzazione, in altri luoghi, osservate le prescrizioni all'uopo impartite dall'autorità comunale.

**Art. 33 - Custodia del cantiere**

1. La custodia del cantiere deve essere affidata dall'impresa esecutrice dei lavori, a persona di pieno affidamento, competenze e responsabilità, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Ufficio tecnico comunale all'inizio dei lavori.

**Art. 34 - Documenti da conservare in cantiere**

1. In cantiere devono essere conservati, a disposizione delle autorità competenti (Comune, ASL, Direzione Provinciale del lavoro, Ispettorato del lavoro, ecc.):
2. Il permesso di costruire o gli altri titoli prodotti (S.C.I.A., C.I.L., D.I.A.), con una copia dei relativi elaborati tecnici di progetto approvati o trasmessi;
3. Nel caso di opere realizzate in conglomerato cementizio armato, normale e precompresso, o a struttura metallica, copia del progetto con gli estremi del deposito al Genio Civile o alla Regione ai sensi della legge 1086/1971;
4. I disegni esecutivi, firmati dal progettista (ingegnere o architetto), di eventuali armature provvisorie per grandi opere che non rientrino negli schemi di uso corrente;
5. Ogni ulteriore autorizzazione eventualmente necessaria in relazione alle caratteristiche del progetto ed alle caratteristiche del luogo di intervento.

**Art. 35 - Tabella da esporre all'ingresso del cantiere**

1. All'ingresso del cantiere deve essere esposta una tabella decorosa e visibile, con l'indicazione dell'opera in corso di realizzazione, il numero del permesso di costruire ovvero



gli estremi di presentazione (data e n. di protocollo) della denuncia di inizio attività, S.C.I.A., C.I.L. ed i nominativi del titolare del permesso, del progettista, del direttore dei lavori, dell'eventuale calcolatore e direttore dei lavori delle opere in cemento armato.

#### ***Art. 36 - Direttore dei lavori e costruttore***

1. Prima dell'inizio dei lavori il titolare del permesso di costruire deve notificare per iscritto al responsabile del provvedimento del titolo abilitativo (o, comunque, al responsabile dell'ufficio edilizia) il nominativo, la qualifica, la residenza del direttore dei lavori e del costruttore.
2. Il direttore dei lavori ed il costruttore, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare per iscritto al responsabile del procedimento (o dell'ufficio edilizia), sempre prima dell'inizio dei lavori, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato, e firmare gli elaborati di progetto
3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata con le modalità di cui sopra.
4. La nomina del direttore dei lavori, oltre che per tutte le opere pubbliche o costruite in appalto, è obbligatoria per tutte le opere soggette alla L. 1086/1971.
5. Il direttore dei lavori ed il costruttore, ciascuno per la parte di sua competenza, hanno la responsabilità della conformità dell'opera al progetto, della qualità dei materiali impiegati nonché, per quanto riguarda gli elementi prefabbricati, della posa in opera.
6. Il committente, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori stessi sono responsabili così delle norme di legge generale e di regolamento come delle modalità esecutive che siano fissate nell'atto abilitativo

#### ***Art. 37 - Comunicazioni nel corso dei lavori***

1. Il titolare del permesso di costruire è tenuto ad effettuare comunicazioni per iscritto al responsabile del procedimento:
  - all'inizio dei lavori, anche per la determinazione e verifica dei punti fissi di linea e di livello;
  - alla copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella del progetto e per dare corso alle operazioni di collaudo statico;
  - all'ultimazione dei lavori di finitura per l'accertamento;
  - alla fine dei lavori, per le verifiche finali.
2. Alle operazioni di cui al comma 1 hanno diritto di presenziare il titolare del permesso, il direttore e l'assuntore dei lavori, che deve fornire mano d'opera, strumenti, e mezzi necessari per la loro effettuazione.
3. Per ogni visita si redige apposito verbale in duplice copia di cui una deve rimanere in cantiere.
4. La mancata visita da parte dei servizi comunali non esime il titolare del permesso, il direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori dalle loro responsabilità circa l'inosservanza così delle norme generali di legge e di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nel permesso di costruire.

#### ***Art. 38 - Inizio dei lavori***

1. Il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività deve comunicare al responsabile del procedimento (o dell'ufficio edilizia) la data di inizio dei lavori, almeno 5 gg. prima del giorno di inizio, con riferimento alla data di ricezione del protocollo generale del Comune.
2. La comunicazione va inoltrata per lettera raccomandata o tramite consegna personale all'ufficio competente come indicato nel permesso.
3. I lavori si dicono iniziati allorché, dopo la messa a punto del cantiere, l'arrivo in cantiere dei materiali e degli attrezzi, si dà inizio alla effettiva realizzazione del progetto autorizzato, secondo una razionale, funzionale e continuativa successione di operazioni materiali.

4. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'inizio dei lavori si configura nei primi movimenti di terra.

#### ***Art. 39 - Punti di linea e di livello - Fognatura e acquedotto***

1. Con la comunicazione di inizio lavori di cui all'art. 36 deve essere chiesto per iscritto che siano fissati sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione, o la demolizione, oltre i punti di immissione degli scarichi nelle fognature principali e i punti di presa dell'acquedotto, ove questi esistano.
2. Le suddette operazioni vengono effettuate alla presenza del richiedente o di un suo incaricato, di persona allo scopo incaricata dal responsabile dell'ufficio competente, del direttore e dell'assuntore dei lavori, che è tenuto altresì a fornire il personale ed i mezzi necessari.
3. Delle suddette operazioni si redige apposito verbale in doppio esemplare, firmato dalle parti intervenute.

#### ***Art. 40 - Termine dei lavori***

1. I lavori di costruzione si considerano ultimati quando siano idonei a richiedere il rilascio del certificato di agibilità a norma del DPR 380/2001. L'eventuale diniego dell'anzidetta autorizzazione fa venir meno tale presunzione.
2. Nel caso di opere di urbanizzazione, relative alla lottizzazione di aree, l'ultimazione va riferita alle disposizioni contenute nella convenzione di cui all'art. 28, quarto comma, della legge 17-8-1942, n. 1150.

#### ***Art. 41 - Garanzie di incolumità da assicurare nel corso della gestione del Cantiere***

1. In ogni lavoro devono essere prese tutte le precauzioni necessarie a garantire l'incolumità non solo dei lavoratori addetti, ma anche degli altri cittadini e deve essere tutelato il pubblico interesse. In proposito si richiamano espressamente:
  - le norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro e sulla sicurezza nei cantieri;
  - le norme di prevenzione incendi;
  - le responsabilità relative a danni a persone e cose sia pubbliche sia private;
  - l'obbligo della denuncia di eventuali ritrovamenti archeologici;
  - l'obbligo da parte del costruttore e del titolare del permesso di costruire di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

#### ***Art. 42 - Collaudi***

1. Collaudo statico. Tutte le opere in conglomerato cementizio armato, normale o precompresso, o a struttura metallica soggette alle disposizioni della L.1086/1971 devono essere sottoposte a collaudo statico.
2. Collaudo di opere pubbliche. Tutte le opere pubbliche costruite con finanziamento o con contributo dello Stato o della Regione sono soggette all'obbligo di collaudo qualora superino i limiti di importo specificati nelle relative leggi statali e regionali.
3. Collaudo delle opere di urbanizzazione. Le opere ed i manufatti relativi alle urbanizzazioni che vengono acquisite al pubblico demanio sono soggette a collaudo, da eseguirsi a cura ed a spese del Comune.
4. Collaudo dell'impianto termico. Tutti gli impianti termici (sia che si tratti di nuovi impianti sia che si tratti di impianti preesistenti modificati) con potenza termica del focolare uguale o superiore alle 100.000 Kcal/h, devono essere sottoposti a collaudo al fine di verificarne la conformità alla L. 373/1976 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Il certificato di collaudo deve essere redatto in duplice copia e depositato in Comune. Il Comune restituisce una delle copie, con l'attestazione dell'avvenuto deposito, al titolare del permesso di costruire.
6. Le visite di collaudo devono essere sempre svolte con l'intervento del direttore dei lavori ed in contraddittorio con l'impresa o un suo rappresentante.

## **C A P O – II - VIGILANZA SULLA ATTIVITA' URBANISTICA EDILIZIA**

### ***Art. 43 - Competenza ed attribuzioni del Dirigente***

1. Il Dirigente esercita la vigilanza sull'attività urbanistica edilizia nel territorio comunale tramite gli uffici a ciò preposti per assicurare la rispondenza alle norme di legge e di regolamento, alle prescrizioni degli strumenti urbanistici ed alle modalità esecutive fissate nel permesso di costruire o nella denuncia di inizio attività.
2. Il responsabile del servizio competente, quando accerti l'inizio di opere eseguite senza titolo su aree assoggettate da leggi statali, regionali o da altre norme urbanistiche vigenti a vincolo di inedificabilità o destinate ad opere e spazi pubblici ovvero ad interventi di edilizia residenziale pubblica di cui alla legge 18 aprile 1982, n. 167 e successive modifiche ed integrazioni, dispone la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.
3. Qualora si tratti di aree assoggettate alla tutela di cui al R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267 o appartenenti ai beni disciplinati dalla legge 16 giugno 1927, n. 1766 per gli usi civici, nonché delle aree di cui alla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e 29 giugno 1939, n. 1497 e successive modifiche ed integrazioni, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi, previa comunicazione alle amministrazioni competenti le quali possono eventualmente intervenire, ai fini della demolizione, anche di propria iniziativa.
4. Fermo restando le ipotesi previste dai precedenti commi, qualora sia constatata dai competenti uffici comunali l'inosservanza delle norme, delle prescrizioni e delle modalità di cui al primo comma, il dirigente (o il responsabile) dell'ufficio competente ordina l'immediata sospensione dei lavori che ha effetto fino all'adozione del provvedimento definitivo da adottare e notificare entro 45 giorni dall'ordine di sospensione dei lavori.
5. Gli ufficiali ed agenti di polizia giudiziaria, ove nei luoghi in cui vengono realizzate le opere non sia esibito il permesso di costruire ovvero non sia stato esposto il prescritto cartello ovvero in tutti gli altri casi di presunta violazione urbanistico-edilizia, ne danno immediata comunicazione all'autorità giudiziaria, al Presidente della Giunta regionale ed al Dirigente, il quale ne verifica entro trenta giorni la regolarità delle opere e dispone gli atti conseguenti.

## **C A P O III - AGIBILITA' – UTILIZZO**

### ***Art. 44 - Opere soggette al rilascio del certificato di agibilità Domanda e documenti a corredo***

1. Gli edifici di nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti e le sopraelevazioni, nonché gli edifici preesistenti sui quali siano state eseguite ristrutturazioni o restauri non possono essere abitati o usati senza la preventiva autorizzazione.
2. L'autorizzazione è prescritta anche nel caso di cambiamento della destinazione d'uso del fabbricato o di parte di esso rispetto all'uso autorizzato.
3. La domanda di rilascio del certificato di agibilità deve essere presentata dal titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, nel momento in cui i lavori risultino ultimati.
4. La domanda deve contenere gli elementi e gli allegati specificati nell'apposita disposizione emanata dal responsabile dell'ufficio comunale competente

### ***Art. 45 - Procedure, controlli ed accertamenti per il rilascio del certificato di agibilità o di utilizzo***

1. A costruzione ultimata e comunque prima che possano essere immesse persone nel fabbricato, il proprietario deve presentare al Comune apposita domanda per ottenere sia l'indicazione del numero civico sia il permesso di agibilità.
2. Entro 30 giorni dalla data di presentazione della domanda il responsabile dell'ufficio competente rilascia il certificato di agibilità eventualmente disponendo sopralluogo per accertare la sussistenza dei requisiti richiesti.
3. Il rilascio del certificato di agibilità è subordinato:

- all'esistenza di regolare permesso di costruire o denuncia di inizio attività per le opere realizzate;
  - alla conformità della costruzione al progetto approvato;
  - alla conformità della costruzione alle prescrizioni e condizioni eventualmente apposte nel permesso;
  - alla conformità delle destinazioni d'uso dei locali a quelle stabilite dal progetto approvato;
  - al fatto che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità sia per gli utenti sia per l'ambiente, interno o esterno. Quanto sopra è attestato nella relazione del direttore dei lavori che risulta obbligatoriamente allegata alla domanda di agibilità
4. Trascorso inutilmente il termine di 30 giorni l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere ASL. In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.
  5. Il Comune può disporre sopralluogo per accertare l'esistenza dei requisiti necessari per l'agibilità attestati nella dichiarazione del direttore dei lavori.
  6. In caso di mancanza dei requisiti richiesti il responsabile dell'ufficio competente dichiara la non agibilità dell'immobile.
  7. Ove siano riscontrate false o infedeli attestazioni del direttore dei lavori nella dichiarazione allegata alla domanda si procede alla segnalazione all'autorità giudiziaria.
  8. Il titolare del permesso o della denuncia di inizio attività, il direttore dei lavori e il costruttore devono essere preavvertiti delle visite mediante apposita comunicazione e potranno essere presenti.
  9. E' ammesso anche il rilascio di un'agibilità limitata ad una sola parte dell'opera, purché siano rispettate le seguenti due condizioni:
    - le parti comuni (o di interesse generale) risultino regolarmente costruite;
    - sia stata fatta specifica domanda in proposito da parte dell'interessato.
  10. In caso di diniego dell'agibilità, il responsabile del procedimento dell'ufficio edilizia privata, deve notificare al titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività le proprie motivate determinazioni. Tale notifica fa decorrere i termini per l'eventuale ricorso giurisdizionale.
  11. Ai fini dell'emissione del certificato di agibilità, all'atto del rilascio del permesso di costruire o nel corso dell'istruttoria d'ufficio della denuncia di inizio attività, il titolare dovrà esibire idonea polizza fideiussoria dell'importo pari al valore delle prestazioni relative al collaudo finale ed alle attività occorrenti per l'emissione del certificato, come stabilite dalle vigenti tabelle professionali degli architetti e degli ingegneri, secondo idonea tabella determinata dall'ufficio comunale con apposita determina.
  12. Qualora il titolare del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività non abbia provveduto alla definizione di tutti gli adempimenti amministrativi e tecnici relativi entro il termine stabilito dalla norma, il Comune provvede d'ufficio all'esecuzione delle attività di collaudo e alla produzione delle certificazioni occorrenti per l'emissione del certificato di agibilità assorbendo il relativo costo dalla prescritta polizza fideiussoria.

#### **Art. 46 - Agibilità provvisoria e agibilità parziale**

1. L'agibilità provvisoria relativa a unità non abitativa soggetta a condono il cui procedimento risulti ancora in corso, è ammessa ove il titolare abbia previamente richiesto l'esame prioritario della pratica di condono accolto dal responsabile dell'ufficio.
2. L'agibilità secondo le procedure e nei casi di cui al precedente comma è ammessa anche parzialmente a condizione che sia riferita a unità funzionalmente autonome e che sia assicurata l'idoneità statica dell'intera costruzione.
3. L'agibilità definitiva è comunque emessa dopo il rilascio definitivo della concessione in sanatoria.
4. L'agibilità provvisoria e l'agibilità parziale di cui ai comma precedenti è conseguono l'attestazione di compatibilità urbanistica prodotta dall'interessato e sottoscritta da tecnico abilitato, sulla base di schema predisposto dallo stesso ufficio.

#### **Art. 47 - Utilizzazione abusiva di costruzioni**

1. I proprietari che abitano o usano personalmente oppure i proprietari che consentono a titolo gratuito o a titolo oneroso che altri utilizzino una o più unità immobiliari site in costruzioni prive del certificato di agibilità, sono denunciati all'autorità giudiziaria.
2. Qualora al momento dell'accertamento dell'infrazione l'edificio in questione l'unità immobiliare interessata non possiedono i requisiti necessari per ottenere il certificato di agibilità, il responsabile dell'ufficio competente fissa con ordinanza un termine per la regolarizzazione dell'immobile. 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 e a quella degli utilizzatori, il Dirigente può ordinare lo sgombero della costruzione ed impedirne l'uso attraverso opportune misure tecnico-edilizie.
5. In assenza del permesso di costruire è fatto divieto alle aziende di erogazione di servizi pubblici quali acqua, telefono, gas, illuminazione ecc. di effettuare le relative forniture.

#### **Art. 48 - Dichiarazione di inagibilità**

1. Nel caso in cui vengano riscontrate gravi carenze igieniche in fabbricati esistenti, il responsabile dell'ufficio competente, può dichiarare inagibile un fabbricato o una parte di esso.
2. Eventuali trasgressori saranno denunciati all'autorità giudiziaria.

## **C A P O IV - REQUISITI DEI LOCALI**

#### **Art. 49 - Classificazione dei locali – Definizioni**

1. Sono definiti locali tutti gli spazi coperti, delimitati da ogni lato da pareti.
2. I locali si classificano come segue:
  - I. locali destinati ad uso abitativo e relative pertinenze:
    - a) ambienti abitativi (soggiorni, sale da pranzo, camere da letto, cucine, ambienti abitabili in genere);
    - b) vani accessori compresi all'interno degli alloggi (servizi igienici, ripostigli, stanze prive di finestra, ambienti di servizio in genere);
    - c) locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, locali motore ascensore, cabine idriche, lavanderie comuni, centrali termiche ed altri locali a stretto servizio delle residenze; autorimesse singole o collettive, androne, vani scala).
  - II. locali per attività turistiche, commerciali, direzionali:
    - a) negozi di vendita e sale di esposizione, sale di riunione, palestre, bar, ristoranti e sale di ritrovo, laboratori artigiani, magazzini, depositi ed archivi nei quali sia prevista la permanenza prolungata delle persone;
    - b) uffici, studi professionali e laboratori scientifici e tecnici;
    - c) locali accessori, a servizio dei locali di cui ai precedenti punti.

#### **Art. 50 - Requisiti minimi dei locali e degli alloggi**

1. Negli edifici residenziali, gli alloggi devono avere le caratteristiche di cui ai seguenti commi.
2. Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq.
  - a) 14 per i primi quattro abitanti e mq. 10 per ciascuno dei successivi (art. 2 - D.M. 5 luglio 1975).
3. Qualora s'intenda fruire dei mutui agevolati assistiti da contributo dello Stato o della Regione, di cui alla legge 5 agosto 1978, n. 457, la superficie massima di ogni alloggio al netto dei muri perimetrali ed interni, non può superare i mq. 95 oltre mq. 18 per posto macchina.
4. Gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a mq. 28 se per una persona e mq. 38 se per due persone (art. 3 D.M. 5 luglio 1975).
5. Tutti i locali devono essere provvisti di finestra apribile, su spazi scoperti di dimensioni idonee sotto il profilo igienico e sanitario.

6. Ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidè, vasca o doccia).
7. Sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al pranzo soggiorno, purché comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguato impianto di aspirazione forzata sui fornelli.
8. I locali di cui al precedente articolo 49 devono avere le caratteristiche minime descritte ai successivi punti.

#### **Altezza:**

- a) **Locali di categoria 1/A:** altezza minima netta, misurata da pavimento a soffitto, m. 2,70.
- b) Qualora si intenda usufruire dei contributi di cui alla legge n. 457/1978, l'altezza dei locali non potrà essere superiore a ml. 2,70.
- c) Nel caso di soffitti inclinati, l'altezza media per locali di categoria 1/A deve corrispondere ai minimi sopra descritti con un minimo nel punto più basso di m. 1,60.
- d) **Locali di categoria 1/B:** altezza misurata come al precedente punto a) non inferiore a m. 2,40 a sensi della richiamata legge n. 457/1978.
- e) **Locali di categoria 1/C:** altezza minima non inferiore m. 2,20, con esclusione degli androni, dei vani scala e delle lavanderie comuni.
- f) **Locali di categoria 2/A:** l'altezza minima interna utile non deve essere inferiore a m. 2,70 salvo prescrizioni particolari.
- g) Per i locali nei quali sia prevista la presenza contemporanea di un numero di persone superiore a 100, l'altezza minima interna utile deve essere portata a m. 4,50.
- h) **Locali di categoria 2/B:** altezza minima netta m. 2,70.

#### **Dimensioni e dotazioni:**

- a. **Locali di categoria 1/A:** le stanze da letto devono avere una superficie minima di mq. 9 se singole, di mq. 14 se doppie.
  - Le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a mq. 14.
- b. **Locali di categoria 1/B:** nei locali destinati a servizi igienici deve esser e previsto uno spazio per la lavatrice con relativi attacchi e scarichi.
- c. **Locali di categoria 2/A:** nei locali di questa categoria aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal D.P.R. n. 384/1978.
  - Per i negozi ed in genere per i locali destinati ad attività commerciali valgono le dimensioni definite dal Piano commerciale.
- d. **Locali di categoria 2/C:** per i servizi igienici di questi locali aperti al pubblico, le dimensioni e le finiture sono previste dal richiamato D.P.R. n.384/1978.

#### **Illuminazione e ventilazione.**

9. Tutti i locali appartenenti alla categoria 1/A, 2/A e 2/B devono essere dotati di aerazione e illuminazione naturale diretta, come previsto dal D.M. 5 luglio 1975. Detti locali devono essere provvisti di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire un'uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. Per i locali di categoria 2/A possono essere richiesti requisiti di maggiore illuminazione e/o ventilazione.
10. Locali di categoria 1/B, 1/C e 2/C: in tali locali il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/8 e in nessun caso la superficie delle finestre può essere inferiore a mq. 0,80. Quanto sopra facendo salve diverse specifiche norme di legge.
11. E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:
  - a) ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata;
  - b) gli impianti siano collegati ad acquedotti con funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione primaria e secondaria;
  - c) in ciascuno di detti ambienti non vengano installati apparecchi a fiamma libera.
12. I locali destinati a servizi igienici non possono avere accesso diretto dai locali di categoria 1/A, 2/A e 2/B.

13. Deve sempre esistere un disimpegno, salvo il caso che si tratti di un'unità immobiliare (appartamento, ufficio, albergo, ospedale ecc.) dotato di più servizi igienici almeno uno dei quali deve avere il disimpegno. Se il locale destinato a servizi ha accesso da un locale di categoria 1/A, 2/A e 2/B, deve essere unicamente asservito a tale locale.

#### **Art. 51 - Piani interrati, seminterrati e sottotetti – Cavedi**

##### **1) Piani interrati.**

1. Sono considerati piani interrati quelli che si sviluppano completamente al disotto del livello della più bassa quota di sistemazione del terreno esterno all'edificio.
2. I locali dei piani interrati possono essere utilizzati esclusivamente per le destinazioni specificate all'art. 47 punto 1/C e punto 2/C a condizione che, fatte salve eventuali prescrizioni particolari in relazione alla destinazione d'uso, sia garantito l'isolamento dall'umidità e sia assicurato il ricambio d'aria.
3. Nell'eventualità che il deflusso delle acque di scarico del fabbricato avvenga a quota superiore a quella del piano interrato, deve essere installato un impianto di sollevamento delle acque, onde evitare inconvenienti di carattere igienico.

##### **2) Piani seminterrati.**

1. I locali seminterrati non possono essere destinati ad abitazione o ad uffici, ad eccezione dei casi qui di seguito indicati.
2. Le unità di abitazione realizzate su terreni in pendenza naturale potranno essere considerate abitabili, qualora più della metà del perimetro dell'unità abitativa stessa abbia il pavimento fuori terra.
3. Lungo il perimetro residuo potranno essere realizzati soltanto locali per le destinazioni d'uso consentite nei piani interrati.
4. Devono inoltre essere soddisfatte tutte le altre condizioni relative all'aerazione, alle dimensioni e all'isolamento dall'umidità.

##### **3) Sottotetti.**

1. I locali sotto le falde del tetto, a seconda delle caratteristiche e dei requisiti e con l'osservanza della vigente normativa urbanistica, possono essere classificati come abitabili o non abitabili.
2. Nel rispetto delle norme di attuazione del P.R.G. sono esclusi dal computo dei volumi i locali sottotetto non abitabili, purché siano realizzati con altezza utile media inferiore a 2,40 m, ed una pendenza compresa tra il 20 % ed il 45%
3. Nella realizzazione di un sottotetto non abitabile quale sopraelevazione di un edificio esistente, al fine di armonizzare le facciate, è prescritta la demolizione degli eventuali cornicioni o sporti esistenti e provvedere alla protezione delle facciate proseguendo il tetto fino a coprire gli sbalzi esistenti ai piani inferiori; in caso di mancanza di essi si proteggeranno le pareti con sporti non superiori a cm 50. In caso di dimostrata impossibilità, con perizia tecnica asseverata, a demolire tali sporti esistenti, è obbligatoria la realizzazione di un piano inclinato sullo stesso, con uguale pendenza del tetto realizzato, che partendo dalla quota zero nel punto di massima sporgenza, si raccordi alla facciata, fermo restando l'eliminazione di eventuali parapetti e/o ringhiere esistenti. Relativamente alle distanze dai confini e tra fabbricati, saranno mantenute quelle previste dell'edificio esistente nel rispetto dei limiti minimi del Codice Civile. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano in analogia anche alle nuove edificazioni.
4. Al fine di conservare la regolarità delle facciate e dell'aspetto piano volumetrico di edifici in cortina o contigui, fermo restando i limiti di altezza già definiti, è prescritta la pendenza uniforme delle falde nel limite massimo del 45%.
5. Sono consentite esclusivamente finestre poste sulle falde, a raso, senza abbaini o sovrastrutture fuoriuscenti dal piano inclinato costituente la falda del sottotetto. La superficie finestrata, posta a raso sulle falde, deve essere inferiore ad 1/8 della superficie interna del sottotetto.

#### **4) Cortili.**

1. Si definisce cortile lo spazio delimitato da pareti lungo il suo perimetro, destinato ad illuminare e ventilare anche locali abitabili.
2. I cortili devono avere una superficie non inferiore al 25% della somma delle superfici delle pareti che li circondano.
4. La distanza minima tra le pareti opposte deve essere quella stabilita dalle norme delle relative zone residenziali per le distanze tra i fabbricati e le distanze tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia del P.R.G. che dei piani attuativi del P.R.G. stesso.
5. E' ogni caso prescritto il rispetto delle norme dell'articolo 9 del D.M.2/4/1968, n. 1444.
6. Per i cortili da realizzare su confini di altra proprietà devono essere soddisfatte le condizioni di area minima e di distanza minima tra due muri opposti di cui ai precedenti commi, supponendo costruito sui lati di confine un muro dell'altezza massima consentita per la zona; se già vi fossero fabbricati di altezza maggiore, si valuterà nel computo l'altezza effettiva.
7. Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area scoperta che sarebbe sufficiente nel caso in un edificio unico, a condizione che venga conclusa tra i confinanti a loro spese, una convenzione registrata e trascritta; la divisione dei cortili comuni così realizzati potrà essere costituita da una recinzione di altezza non superiore a ml.1,80.
8. Ove il cortile sia interessato dalla proiezione di balconi o poggioni, le aree corrispondenti addette proiezioni non vanno detratte a quelle del cortile, purché la sporgenza degli stessi non superi ml. 1,20, nel caso di sporgenze superiori la superficie di proiezione va detratta interamente.
9. I cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazione atte a convogliare le acque meteoriche ed essere facilmente accessibili dall'esterno.

#### ***Art. 52 - Requisiti delle strutture edilizie per l'eliminazione delle barriere Architettoniche***

1. Tutti gli edifici e gli impianti pubblici, in particolare quelli di carattere sociale, le strutture ricettive alberghiere nonché i locali pubblici, le banche devono essere costruiti in conformità alle norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche di cui all'art. 27 della legge n. 118/1971, D.P.R. n. 384/1978, della legge 9-1-89, n. 13 e del D.M. 14-6-1989, n. 236 in quanto applicabili secondo le disposizioni citate e della circolare esplicativa 22 giugno 1989, n.1669/U.L..

#### ***Art. 53 - Accessibilità - Visitabilità - Adattabilità degli edifici***

1. In relazione alla qualificazione dell'edificio, dell'uso cui è adibito e delle opere che si eseguono devono essere perseguiti i livelli di accessibilità, visitabilità, adattabilità così come definiti dalle norme richiamate al precedente articolo.
2. L'ufficio comunale competente, in sede di istruttoria dell'atto previsto per l'esecuzione delle opere, accerta il rispetto della normativa vigente in materia.

## **C A P O V - EDILIZIA RURALE**

#### ***Art. 54 - Impianti a servizio dell'agricoltura***

1. I ricoveri per gli animali devono essere aerati ed illuminati dall'esterno con finestre di superficie complessiva non inferiore ad 1/20 della superficie del pavimento; devono inoltre essere ventilati con canne che partendo dal soffitto si elevino oltre il tetto.
2. Il pavimento deve essere costruito con materiale ben connesso, impermeabile, raccordato ad angoli arrotondati con le pareti ed inclinato verso canalette di scolo a superficie liscia impermeabile, le quali adducano il liquame all'esterno, in appositi pozzi stagni.
3. Le mangiatoie, le rastrelliere e gli abbeveratoi devono essere costruiti con materiale di facile lavatura e disinfezione.
4. Le porte devono aprirsi verso l'esterno.



5. Tutte le stalle devono distare dalle abitazioni non meno di ml. 30,00 e non possono essere realizzate all'interno del centro abitato; le stalle devono essere provviste di concimaia, quest'ultima deve essere situata a distanza non minore di ml. 30,00 dalle abitazioni e possibilmente sottovento rispetto ai venti dominanti, non minore di ml. 40,00 dalle strade, non minore di ml.50,00 da cisterne e prese d'acqua potabile e non minore di ml. 10,00 dalle stalle.
6. Le porcilaie devono avere un'altezza minima di m. 2,50 e una cubatura di mc. 6 per ogni capo di bestiame e distanti dalle abitazioni di almeno 30 m. Quando contengono oltre venti animali saranno distanti non meno di 50 m.
7. In ogni stalla o porcilaia dovrà essere installato un abbeveratoio per ogni due capi di bestiame ed una presa d'acqua con porta-gomma.
8. I pollai devono avere un'altezza minima di m. 2,50, avere adiacente un recinto chiuso e distare dalle abitazioni di almeno 10 m.
9. Tanto le porcilaie che i pollai devono avere il pavimento facilmente lavabile e disinfettabile; anche le pareti intonacate si devono poter pulire e disinfettare.
10. Si considerano impianti zootecnici a carattere industriale, e, pertanto equiparate ad ogni effetto agli impianti industriali molesti ed inquinanti, gli impianti per allevamenti di bestiame nei quali ricorre una o più delle seguenti circostanze:
11. l'alimentazione degli animali non avvenga con prevalente utilizzo di prodotti aziendali;
12. l'allevamento non avvenga mediante utilizzazione della normale manodopera agricola familiare o aziendale;
13. non sussista un razionale e funzionale rapporto fra estensione poderale numero dei capi di bestiame.

#### ***Art. 55 - Letamai e concimaie***

1. I letamai sono ammessi solo nelle zone agricole.
2. Essi saranno costruiti possibilmente a valle dei pozzi d'acqua e devono distare non meno di ml. 25 da questi e così pure dai depositi, dalle condutture dell'acqua potabile, dalle abitazioni e dalle pubbliche vie.
3. I letamai saranno costruiti con capacità tale da permettere l'accoglimento del letame prodotto in quattro mesi dal bestiame ricoverato nella stalla cui si riferiscono.
4. I letamai e gli annessi pozzetti per i liquidi dovranno essere costruiti con il fondo e le pareti resistenti e impermeabili.
5. Le platee di ammassamento del letame devono possedere gli stessi requisiti dei letamai ed essere dotati di muretti perimetrali e di cunette di scolo per condurre i liquidi nella fossa di macerazione e nei pozzetti.

## **CAPO VI - ASPETTO ESTERNO DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI ELEMENTI DI DECORO URBANO**

#### ***Art. 56 - Decoro degli edifici***

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.
2. A tale riguardo, il Dirigente, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, soprastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.
3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del Dirigente, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

5. Le coperture in tutte le loro componenti costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche dell'ambiente circostante.
6. Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonché le coperture a terrazza.

#### ***Art. 57 - Decoro degli spazi liberi - Sistemazioni a verde e arredo urbano***

1. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.
2. Non è ammesso realizzare rilevanti riporti di terreno, in corrispondenza dei lati degli edifici, con pendenze superiori al 7%, misurate tra la quota media del terreno sistemato alla base dell'edificio e la quota media del marciapiede stradale adiacente il lotto.
3. A tal riguardo, il Dirigente, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.
4. Il Dirigente, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.
5. Il Dirigente, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
6. Gli interventi di sistemazione a verde e di arredo urbano dovranno prevedere un insieme sistematico di opere che ne consentano una fruizione compatibile e assicurino la maggiore integrazione paesaggistica:
  - dell'impianto distributivo-organizzativo delle percorrenze e delle aree piantumate;
  - dell'impianto botanico, in relazione all'evoluzione del ciclo botanico;
  - degli elementi di collegamento orizzontali e verticali, quali viali, sentieri, porticati, terrazze, scale, eccetera;
  - degli elementi ornamentali e delle decorazioni, quali fontane, grillages, statue, panchine, vasche, peschiere, eccetera;
  - dei muri di contenimento e delle recinzioni;
  - delle eventuali pertinenze (guardiania, chioschi, serre, eccetera).

#### ***Art. 58 - Strade***

1. Gli interventi di sistemazione stradale, costruzione di marciapiedi, recinzioni ed altro che interessi l'aspetto della strada o l'arredo urbano dovranno:
  - se relativi a strade già totalmente o parzialmente definite, dimostrare con documentazione grafica e fotografica il corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano esistente, così da divenire verifica dello stato di fatto e vincolante previsione per eventuali completamenti;
  - se relativi a strade di nuova apertura occorrerà presentare un progetto che possa divenire progetto guida per tutti gli interventi interessanti la strada stessa.

#### ***Art. 59 - Tinte***

1. Le tinte devono presentare un insieme estetico ed armonico con tutta l'estensione della facciata, con l'ambiente urbano e con il paesaggio.
2. Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dalla Commissione edilizia integrata.
3. E' vietato colorare le parti in pietra degli edifici, portali, balconi ecc. qualora ciò rappresenti manomissione dei caratteri originari dell'edificio.
4. Salvo il caso in cui sia sufficiente la rinnovazione della tinteggiatura del solo pianterreno, le facciate e le porzioni di edifici visibili dal suolo pubblico, formanti un solo corpo di fabbricato, devono essere sempre colorate integralmente.

5. Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione appartenente ai caratteri originari dell'edificio.

#### ***Art. 60 - Elementi aggettanti***

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.
2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.
3. Balconi a sbalzo, pensiline, devono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.
4. Balconi e pensiline non devono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non devono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede né il 10% della larghezza media dello spazio antistante.
5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordona del marciapiede.

#### ***Art. 61 - Tende mobili***

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta a denuncia di inizio attività non subordinata alle procedure ambientali; esse non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.
2. Non sono ammesse tende aggettanti se non vi è marciapiede.
3. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede inferiore a m. 2,20.
4. La proiezione orizzontale massima dell'aggetto della tenda deve distare di almeno 50 cm dal filo esterno del marciapiede.
5. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presenti più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere l'unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.

#### ***Art. 62 - Mostre, vetrine, insegne e altri mezzi di pubblicità***

1. La modifica e la nuova installazione di mostre dei negozi, vetrine, insegne e altri mezzi di pubblicità isolati o su pareti, devono rispettare i termini e le modalità previste dall'apposito regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art.3 del D.Lgs. 507/93. L'attuazione dei relativi interventi è soggetta a denuncia di inizio attività, subordinata alle procedure ambientali.

#### ***Art. 63 - Tabelle stradali e numeri civici***

1. Il Comune deve collocare tabelle con la denominazione delle strade e con l'indicazione dei numeri civici, di dimensioni e caratteristiche unificate, resistenti alle azioni atmosferiche.
2. Per le nuove costruzioni, il numero civico va assegnato subito dopo la richiesta di abitabilità.
3. Tali tabelle dovranno essere collocate sui muri esterni dei fabbricati privati o sulle recinzioni private, senza che i proprietari possano opporsi.
4. La collocazione delle tabelle deve avvenire senza danno alcuno per l'immobile; l'ubicazione delle tabelle deve essere tale da assicurare una buona visibilità sia da parte dei pedoni, sia da parte dei veicoli.
5. Tutti gli accessi di qualsiasi specie di ogni fabbricato devono essere muniti di numero civico assegnato dal Comune, secondo le vigenti disposizioni in materia, e da esso posto in opera.
6. Il numero civico viene collocato di fianco alla porta d'ingresso, a destra di chi guarda, ad una altezza variabile da 2 m. a 3 m. e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

7. In caso di demolizione di fabbricati, di soppressione di porte esterne di accesso numerate, di sostituzione con numeri luminosi o di variazioni nella numerazione, il proprietario restituisce nel termine di quindici giorni, all'amministrazione gli indicatori assegnati.
8. In luogo del numero civico come sopra assegnato è ammessa, a cura e spese delle proprietà, l'apposizione di indicatore di tipo conforme e che sia luminoso nelle ore notturne limitatamente alla sua indicazione numerica. Il relativo impianto di illuminazione e le condutture devono essere applicate in modo non visibile dalla strada.
9. Il Comune sottopone al previo parere della Commissione edilizia integrata la tipologia delle tabelle toponomastiche e dei numeri civici, anche al fine di assicurare omogeneità estetica alle soluzioni diffuse sul territorio comunale.

**Art. 64 - Chioschi, cabine telefoniche e pensiline, armadietti delle aziende erogatrici di servizi pubblici**

1. Chioschi, cabine telefoniche, pensiline di riparo per le fermate dei servizi di trasporto pubblico e tutti gli elementi di arredo ad essi assimilabili, anche sedi tipo precario e provvisorio devono corrispondere a criteri di decoro urbano e di armonizzazione con l'ambiente circostante.
2. L'attuazione dei relativi interventi è soggetta a denuncia di inizio attività, subordinata alle procedure ambientali.

**Art. 65 - Antenne radiotelevisive e collettori solari**

1. Nelle nuove costruzioni, nei restauri, nelle ristrutturazioni e negli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio televisivi necessitanti di antenna, è obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.
2. I collettori solari dovranno essere collocati in modo da non alterare le caratteristiche architettoniche dell'edificio.
3. L'attuazione degli interventi di cui ai comma 1 e 2 è soggetta a denuncia di inizio attività, subordinata alle procedure ambientali.
4. Per i nuovi edifici gli impianti di cui sopra dovranno essere indicati già in fase di progettazione generale dell'edificio oggetto del permesso di costruire.
5. Gli apparati di ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari nei centri storici devono rispettare i termini e le modalità previste dall'apposito regolamento adottato dal Comune ai sensi dell'art.3, comma 13 della legge 249/97.

**Art. 66 - Parapetti, balaustre, ringhiere**

1. I parapetti di poggioli, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 riferita al piano di calpestio adiacente.
2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 1,00 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere od vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a m. 0,10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,30 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.
6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore da 1,00 ml.

**Art. 67 - Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate**

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.

3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici; è vietato l'uso di materiali plastici.

#### ***Art. 68 - Opere in zone di particolare interesse***

1. Su tutto il territorio comunale l'edificazione è disciplinata dalle seguenti norme, valide fino all'entrata in vigore delle norme dei piani attuativi.
2. Le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, devono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), ed è escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature devono essere di pietra non levigata o in pietra artificiale bocciardata;
3. Gli edifici con la copertura a falda devono avere tegole in argilla secondo gli usi tradizionali del luogo (tegole alla napoletana);
4. Sono consentite aperture nelle falde dei tetti, verso l'alto per luce ed aria, nel numero massimo di due per ogni 50 mq di superficie della falda e della superficie massima di metri quadri 1,50 per ciascuna apertura. La posizione delle aperture dovrà in ogni caso risultare disposta verticalmente in asse con le aperture presenti sui fronti.

## **CAPO VII - DISTANZE DI RISPETTO PER ESIGENZE AMBIENTALI**

#### ***Art. 69 - Aree destinate a nuovi insediamenti di attività produttive***

1. Ai lotti edificatori destinati a nuovi insediamenti di attività produttive confinanti con zone edificate è prescritta la conservazione dell'attuale quota di campagna. I raccordi con le eventuali superiori quote di terreno previste per lotti edificatori compresi tra ulteriori lotti destinati a nuovi insediamenti di attività produttive, saranno realizzati mediante scarpate di estensione planimetrica non inferiore a 1,5 volte il dislivello previsto, da realizzarsi nei lotti a valle.
2. E' prescritta in metri 50 la distanza di rispetto minima tra i previsti nuovi manufatti ad uso produttivo e la viabilità pubblica principale, ove interposte risultino aree edificate. 3. Nelle aree ricadenti nella zona di rispetto individuata ai sensi del comma 2 sono consentite le utilizzazioni a fini colturali o a verde ornamentale. Le superfici di tali aree concorrono alla definizione dei rapporti volumetrici previsti dal piano attuativo per i lotti interessati.

## **CAPO VIII - MOBILITA' PEDONALE E VEICOLARE**

#### ***Art. 70 - Marciapiedi, porticati e percorsi pedonali***

1. Le pavimentazioni di marciapiedi, di portici, di gallerie e di pubblici passaggi, anche di proprietà privata, devono essere eseguite con materiale resistente ed antisdrucchiolevole, riconosciuto idoneo dall'autorità comunale e, nel caso di proprietà privata, essere mantenute a cura e spese dei proprietari.
2. Lungo le strade del centro urbano, dove prevalgono marciapiedi pavimentati in porfido, pietra o pietra artificiale, nella costruzione di nuovi marciapiedi o nel ripristino di quelli esistenti, è vietato l'uso di tappeto bituminoso; in questi casi il materiale di pavimentazione del nuovo marciapiede o del marciapiede ripristinato dovrà essere uniformato a quello precedente nella stessa strada.
3. I marciapiedi lungo le strade di nuova costruzione (urbane ed extraurbane) non devono avere larghezza inferiore a m 1,50.

4. Nel caso di marciapiedi in corrispondenza dei quali siano collocati pali per l'illuminazione pubblica, per le linee telefoniche od altri impianti, per segnalazioni stradali e/o opere di alberature, la larghezza transitabile non dovrà essere inferiore a 1,20 ml.
5. In casi particolari il Dirigente può consentire di ridurre la larghezza minima a 1,20, su parere conforme della Commissione edilizia integrata.
6. E' vietato, salvo casi del tutto eccezionali o per l'eliminazione delle barriere architettoniche, abbassare la quota del piano del marciapiede in corrispondenza di accessi privati o pubblici.
7. Sono ammesse le finestre in piano orizzontale a livello del suolo, anche pubblico o di uso pubblico, per dare luce ai sotterranei, purché siano ricoperte da elementi trasparenti a superficie scabra, staticamente idonei, collocati a perfetto livello del suolo, o da griglie metalliche di tipo rigido ed indeformabile, con feritore di larghezza non superiore a 5 mm.; possono venire praticate aperture negli zoccoli dei fabbricati o nelle alzate dei gradini purché munite di opportune difese.
8. In tutte le zone, i materiali, le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali ed è comunque vietato l'uso di materiali bitumosi e cementizi.
9. È prescritta la preventiva autorizzazione della competente soprintendenza come per legge.
10. L'ampiezza dei porticati di pubblico passaggio, misurata tra il parametro interno degli elementi di sostegno e il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 3,00 mentre l'altezza non deve essere inferiore a ml 3,00.

#### **Art. 71 - Percorsi ciclabili**

1. Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono aver larghezza minima di m. 2,50 e dovranno possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.
2. La pavimentazione deve essere in materiale idoneo, con superficie regolare, non sdruciolevole.

#### **Art. 72 - Passi carrai e uscita dalle autorimesse**

1. L'uscita da passi carrai e da autorimesse deve essere sempre studiata in modo da assicurare buona visibilità al conducente e realizzata nel rispetto delle norme del Codice della Strada e del suo regolamento di attuazione.
2. Per i nuovi edifici le rampe di uscita dalle autorimesse interrato o seminterrato devono terminare almeno m. 4 prima del punto d'immissione sulla viabilità pubblica o sui percorsi pedonali d'uso pubblico (es. porticati).
3. Le rampe di autorimesse con numero di autoveicoli superiore a 9 dovranno essere conformi alle prescrizioni del D.M. 20-11-81.
4. Se il numero dei veicoli non è superiore a 9 la larghezza minima delle rampe può essere ridotta a m. 2,50 se rettilinea.
5. Le rampe devono essere realizzate in materiale antisdruciolevole, con scanalature per il deflusso delle acque e devono essere fornite, almeno da un lato, di un corrimano.

#### **Art. 73 - Recinzioni**

1. Le recinzioni su strade o su spazi pubblici, non devono superare l'altezza dim. 2,30, di cui massimo mt 1.00, costituite da muretto e mt 1.30 da rete e/o ringhiera, misurata con riferimento alla quota più alta del terreno.
2. Le nuove recinzioni devono in ogni caso uniformarsi, quanto più possibile, per dimensioni e materiali, a quelle dei lotti adiacenti.
3. In corrispondenza delle strade e degli spazi pubblici di nuova costruzione, i cancelli di ingresso dei passi carrai devono essere arretrati dalla linea di recinzione nella misura prescritta dal vigente codice della strada, o, in alternativa, di almeno m. 1,00, se dotati di sistema di apertura motorizzato comandato a distanza.
4. Gli strumenti urbanistici attuativi devono dettare norme e prescrizioni specifiche per la recinzione, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo.

5. Nelle nuove recinzioni deve venire inserito il vano per il contenimento delle immondizie, nel rispetto della programmazione generale relativa all'ubicazione dei punti di raccolta dei rifiuti urbani, da approvarsi da parte della giunta comunale, nonché, se necessario, il vano per i contatori.

#### ***Art. 74 - Depositi di materiale ed esposizione di merci a cielo libero***

1. I depositi di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero dovranno essere sistemati in modo appropriato ed in conformità alle prescrizioni che il Comune dovrà fornire in sede di rilascio dell'autorizzazione.
2. Tali prescrizioni riguardano le recinzioni, gli accessi alla viabilità, la salvaguardia ambientale.

#### ***Art. 75 - Parcheggi***

1. Gli spazi destinati a parcheggio privato nelle nuove costruzioni possono essere interni all'edificio o ricavati nell'area di pertinenza dello stesso.
2. Le aree private inedificate, non attribuite a pertinenza di alloggi, che risultano vincolate all'inedificabilità al servizio dell'edificio, con atto trascritto nei registri immobiliari al fine del rilascio del titolo edilizio, sono sempre in godimento collettivo dei residenti, anche ad uso parcheggio dei loro veicoli. La disposizione si applica secondo le norme sul condominio degli edifici ed anche per quelle aree originariamente destinate al distacco dei confini e a zone di rispetto.
3. Gli spazi per parcheggio includono gli spazi per la sosta dei veicoli, quelli necessari alla manovra e quelli per l'accesso e l'uscita dei veicoli.
4. I tipi di pavimentazione e lo schema distributivo dei parcheggi, sia privati di pertinenza sia pubblici di urbanizzazione primaria, devono essere indicati negli elaborati presentati per ottenere l'approvazione della concessione o del piano urbanistico attuativo.
5. I parcheggi interrati (compresi gli spazi di manovra) devono venire coperti con copertura piana.
6. La copertura non è obbligatoria o in casi del tutto particolari o quando il perimetro delimitante il parcheggio venga risolto per almeno 2/3 della sua altezza con declivi erbosi.
7. Nei casi consentiti dalla vigente strumentazione urbanistica, la nuova costruzione di volumi destinati a parcheggio pertinenziale è consentita nel limite minimo di superficie di cui al comma 1 e nel limite massimo di 1,2 volte il limite suddetto e con l'altezza massima interna di m. 2,60.

## **CAPO IX - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE**

#### ***Art. 76 - Parametri urbanistici***

1. Densità residenziale territoriale. E' il rapporto (espresso in mq/mq) tra la superficie utile lorda di solaio realizzabile e la superficie dell'intera zona oggetto di intervento di pianificazione esecutiva.
2. Densità fondiaria massima. E' il rapporto (espresso in mq/mq) tra la superficie utile lorda di solaio realizzabile e la superficie del lotto.
3. Superficie utile lorda di solaio. E' la quantità di superficie coperta da solai realizzabile fuori terra ed è ottenuta sommando quella di ogni piano fuori terra, con esclusione di lastrici solari, terrazzi di copertura, logge e balconi, nonché della superficie del vano scala.
4. Indice di fabbricabilità fondiaria. E' il rapporto (espresso in mc./mq) fra il volume realizzabile e la superficie del lotto disponibile, escluse le sedi viarie da cedere al Comune.
5. Superficie minima del lotto. Dove è stabilito questo parametro si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria. Nei lotti di superficie inferiore a quella del lotto minimo non è consentita la edificazione. E' tuttavia ammesso l'accorpamento di più appezzamenti per conseguire il raggiungimento del lotto minimo, a condizione che si tratti di fondi appartenenti alla stessa zona territoriale omogenea e avente la medesima disciplina urbanistico - edilizia.

6. Rapporto di copertura . E' il rapporto tra la superficie coperta e la superficie del lotto. Esso va determinato tenendo conto che la superficie del lotto è quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e che la superficie copribile è quella racchiusa entro la proiezione sul terreno del volume dell'edificio fuori terra, comprese le eventuali costruzioni accessorie (porticati, bowindows, ecc.), con esclusione dei soli aggetti a sbalzo, costituiti da balconi, pensiline, cornicioni e simili.

#### **Art. 77 - Parametri edilizi**

1. Volume. E' quello del manufatto edilizio o dei manufatti edilizi che emergono dal terreno sistemato secondo il progetto approvato, resa dal prodotto della superficie lorda di solaio per l'altezza, con esclusione per intero dei porticati, se destinati ad uso collettivo, nonché di quei porticati e delle logge e balconi soprastanti annessi a manufatti privati purché entro il limite di  $\frac{1}{4}$  della superficie coperta, per ogni livello. E' escluso il locale garage, nei limiti prescritti dalla legge 122/89, purché di altezza utile non superiore a ml. 2,40. Sono esclusi dal computo dei volumi i locali interrati non abitabili, purché non emergenti per oltre ml. 1.20 dal livello di campagna. L'estensione superficiale dei locali interrati dovrà risultare non eccedente 1,3 volte il sedime dei fabbricati di tipo privato comprensivo dei porticati, e non eccedente  $\frac{3}{4}$  della superficie del lotto edificatorio quando riferiti a opere pubbliche e di interesse pubblico, salvaguardando gli spazi residuali a sistemazioni che prevedano la permeabilità del suolo. Sono altresì esclusi dal computo dei volumi i locali sottotetto non abitabili, come definiti all'art. 51 c.3, i torrioni extra corsa degli ascensori, nonché i torrioni scala, per la parte eccedente la quota di copertura del fabbricato, se piana, o di gronda, se a falde, e nel limite necessario a contenere la scala e i pianerottoli e i macchinari dell'impianto di sollevamento.
2. Altezza massima. L'altezza del fabbricato va misurata dal marciapiede della sede stradale prospiciente o dal piano di sistemazione esterna negli altri casi fino al piano di copertura degli edifici con copertura piana, o , nel caso di copertura a tetto, fino al piano di copertura dell'ultimo piano abitabile. Quando i due suddetti livelli di riferimento non siano orizzontali e paralleli fra loro, si assumerà come quota di riferimento di base quella media tra le quote di progetto degli spigoli del fabbricato. Comunque ciascuno dei lati non potrà mai superare del 20%, né di ml. 2.00, l'altezza massima consentita. Eventuali parapetti si computano ove superino l'altezza di un metro. Nel caso di copertura a tetto che superino la pendenza del 35 % l'altezza sarà misurata ai  $\frac{2}{3}$  della proiezione verticale del tetto. Per gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia l'altezza massima potrà essere computata in riferimento a una quota progettuale di riferimento superiore fino a 50 cm rispetto a quella esistente.
3. Distanza fra i fabbricati. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata, nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti e le scale aperte o i balconi di larghezza fino a ml. 1.10 ed è determinata in conformità all'art. 9 c. 2 del Dm n. 1444/68. E' ammessa la costruzione sul confine, in aderenza.
5. Distacco dai confini. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, esclusi gli aggetti o balconi di larghezza fino a ml. 1.10 e la linea di confine. In nessun punto il fronte può essere inferiore alla misura minima stabilita. E' ammessa la costruzione sul confine , in aderenza.
6. Spazi interni degli edifici. Si intendono le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai  $\frac{3}{4}$  del perimetro. Sono classificati nei seguenti tipi:
  - Ampio Cortile : si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore ad almeno tre volte l'altezza della parete antistante, con minimo assoluto 25 ml.
  - Patio: si intende lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o, all'ultimo piano d'un edificio a più piani, con normali minime libere non inferiori a ml.4.00, e pareti circostanti di altezza non superiore a ml. 4,00.
  - Cortile: si intende uno spazio interno nel quale la normale minima libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml. 8,00 e la superficie del pavimento sia superiore ad  $\frac{1}{5}$  di quella delle pareti che la circondano.



- Chiostrina: si intende ogni spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano un'altezza superiore a ml. 20,00 e con una normale minima libera davanti ad ogni finestra non inferiore a ml. 3,00.
7. Arredi per spazi esterni: costituiscono costruzioni ornamentali per la sistemazione di spazi esterni ad essi strettamente pertinenti e in particolare:
    - gazebo: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, di superficie in proiezione orizzontale non superiore a 25 mq e altezza non superiore a m. 3,00;
    - pergolato: costruzione priva di fondazioni, ancorata provvisoriamente al terreno, costituita da pilastri e travi con coperture in essenze arboree;
    - grillages: struttura verticale o orizzontale in legno forata per il sostegno di essenze arboree non delimitante spazi.
  8. Tettoie: strutture orizzontali e/o inclinate su strutture autonome costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione, nella misura massima del 30% della superficie scoperta quando poste su strutture in elevazione, di 1/3 della superficie di sedime del fabbricato di pertinenza se poste su suolo edificato e comunque con un minimo di 20 mq, ed altezza media non superiore a ml.3,00. In ogni caso la pendenza della falda non deve superare il 45%.
  9. Pensiline: strutture orizzontali su strutture a sbalzo costituenti copertura pertinenziale di spazi scoperti di una costruzione, nella misura massima del 5% del sedime della costruzione.
  10. Chiosco: costruzione temporanea e non, di superficie coperta non superiore a 5 mq e altezza non superiore a 3,00 m, destinata ad attività di guardiana di attività produttive o di attrezzature di uso collettivo o per il commercio al minuto compatibilmente con le prescrizioni della pianificazione commerciale approvata ai sensi delle norme vigenti.
  11. Nella realizzazione delle strutture pertinenti di cui ai commi precedenti 6, 7, 8 e 9 vanno comunque osservate le disposizioni previste dal Codice Civile in merito alle distanze;
  12. L'altezza interna netta dei locali è misurata dal pavimento al soffitto. Nel caso di locali con travi a vista, o comunque caratterizzati da diverse articolazioni dei soffitti, l'altezza media, ai fini del rispetto dei parametri minimi di cui al Decreto ministeriale Sanità 5 luglio 1975, va valutata come media ponderale, corrispondente al valore ottenuto dividendo il volume interno lordo per la corrispondente superficie interna lorda.

## **CAPO X - DISPOSIZIONI FINALI**

### ***Art. 78 - Entrata in vigore del regolamento***

1. Il presente regolamento entra in vigore il giorno successivo ai quindici giorni dalla data di pubblicazione all'Albo pretorio del Comune della delibera di consiglio comunale con la quale esso è approvato.

### ***Art. 79 - Norme abrogate***

1. Sono abrogate tutte le disposizioni regolamentari emanate dal Comune vigenti alla data della sua approvazione, contrarie od incompatibili con le norme del presente regolamento.

### ***Art. 80 - Sanzioni***

1. Per ogni violazione alle norme del presente regolamento si applicano le sanzioni previste dal combinato disposto dell'articolo 16 della legge 24 novembre 1981, m. 689 e dell'art. 107 della Legge comunale e provinciale approvata con R.D. 3 marzo 1934, n. 383, salvi i particolari specifici provvedimenti previsti dalla legge 28 febbraio 1985, n. 47 o da altre norme speciali.

# TITOL V - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI CRITERI, REQUISITI E CARATTERISTICHE DELLE AREE PER LA NUOVA INSTALLAZIONE DI IMPIANTI

## **PARTE I - DISPOSIZIONI INTRODUTTIVE**

### **Art. 81- FINALITA'**

1. La presente disciplina definisce i criteri, i requisiti e le caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati gli impianti di distribuzione di carburanti nell'ambito del territorio del comune di S. Maria la Carità, in ossequio alle disposizioni nazionali e regionali di settore vigenti.

### **Art. 82 - ATTUAZIONE**

1. La presente normativa disciplina l'attuazione degli interventi mediante provvedimento abilitativo esplicito per l'esecuzione di impianti di distribuzione di carburanti, ulteriormente disciplinabili all'interno dei piani urbanistici esecutivi eventualmente prescritti dalla normativa urbanistica generale.

### **Art. 83 - EFFICACIA E VALIDITA'**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa valgono le norme statali e regionali vigenti.
2. Per quelle parti della presente normativa che dovessero risultare contrastanti con le vigenti discipline urbanistiche, si intendono prevalenti le disposizioni in queste ultime riportate.
3. Si intendono prevalenti le disposizioni statali e regionali che dovessero sopravvivere anche successivamente all'approvazione della presente disciplina, relativamente a quelle parti che dovessero con essa risultare contrastanti.

## **PARTE II**

### **CAPO I - IMPIANTI STRADALI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI**

#### **Art. 84 - RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO**

1. Il territorio comunale, in rapporto ai tipi di impianti stradali di distribuzione di carburanti da autorizzare, viene suddiviso nelle seguenti quattro zone omogenee, con riferimento alla tavola della zonizzazione contenuta nel vigente Piano regolatore generale:
  - a. **Zona 1** comprendente il cimitero e le zone di rispetto cimiteriale, le zone destinate alle attrezzature scolastiche, le aree soggette a tutela archeologica per effetto di specifico vincolo apposto ai sensi della vigente normativa statale. All'interno di detta zona non è consentita l'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti, la modifica e/o il potenziamento degli impianti esistenti, la concentrazione e/o il trasferimento degli impianti nell'ambito di essa. Possono essere conservati gli impianti esistenti purché non vadano a deturpare il particolare pregio storico - artistico ed ambientale della zona e restino compatibili con le attività in essa previste. Per questi ultimi sono consentiti interventi di manutenzione e/o di adeguamento alle vigenti normative.
  - b. **Zona 2** comprendente le zone residenziali esistente-satura e di espansione e le zone turistico-alberghiere. All'interno di detta area è consentita l'installazione di impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "stazioni di rifornimento" e/o "di servizio" con prevalente dotazione di servizi ai veicoli (deposito olio lubrificante, gommista, grassaggio, elettrauto ed officina e simili).

- c. **Zona 3** comprendente le zone a destinazione produttiva ed artigianale esistente e di espansione, le attrezzature di interesse comune, le aree a verde attrezzato, a parcheggi pubblici, le attrezzature di interesse territoriale. All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "stazione di rifornimento" e/o "di servizio" con annessi centri commerciali per prodotti rivolti prevalentemente al mezzo o di centri commerciali integrati rivolti al veicolo ed alla persona (deposito lubrificante, lavaggio, grassaggio, gommista, officina, elettrauto ed officina con possibilità di apertura di negozi, bar, edicole e simili).
- d. **Zona 4** comprendente la zona agricola. All'interno di detta area possono essere installati impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "stazione di rifornimento" e/ o "di servizio" con la presenza di attrezzature per i servizi alla persona (negozi, edicola, bar, ristoranti e simili) e servizi all'automezzo (deposito lubrificanti, grassaggio, lavaggio, gommista, elettrauto, officina e simili).

## **CAPO II - PRINCIPI GENERALI**

### **Art. 85 - INSTALLAZIONE DI NUOVI IMPIANTI**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è consentita nel rispetto della presente disciplina, della specifica normativa vigente in materia e di quanto previsto dal vigente Piano regolatore generale.

### **Art. 86 - INSTALLAZIONE IN FREGIO ALLE STRADE COMUNALI**

1. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti in fregio a tutte le strade comunali, devono avere le caratteristiche dei "chioschi", delle "stazioni di rifornimento" e delle "stazioni di servizio, così come definite dalla legge statale nonché dal piano regionale di distribuzione di carburanti ed essere ubicate su aree conformi alle previsioni ed alle norme tecniche del P.R.G. vigente, come integrate dalla presente disciplina.

### **Art. 87 - DIMENSIONAMENTO**

1. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti devono essere dimensionati in modo tale da prevedere l'installazione dei prodotti benzine e gasolio per autotrazione e, dove possibile, anche del G.P.L.

### **Art. 88 - RISPETTO STRADALE**

1. Gli impianti stradali di distribuzione di carburanti, comprese le relative aree di sosta degli automezzi, non devono impegnare in ogni caso la carreggiata stradale e risultare conformi alle vigenti norme del codice della strada (N.C.d.S.).

### **Art. 89 - LOCALIZZAZIONE DEI NUOVI IMPIANTI**

1. La localizzazione dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti deve essere tale da non impedire la visuale anche parziale dei beni di interesse storico, artistico, architettonico, e i contesti di valore ambientale, così come individuati nella tav. 2 (carta dei beni di interesse storico, artistico, architettonico e dei contesti di valore ambientale).
2. I nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non devono costituire elemento di sovrapposizione e/o di interferenza con particolari aggregati urbani di pregio ambientale: a tal fine è fissata una fascia di rispetto di larghezza pari a m. 100 dalle aree e dai beni, nella quale è esclusa la localizzazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti.

### **Art. 90 - INSTALLAZIONE PROSSIMA A INTRECCI DI FLUSSI DI TRAFFICO O ZONE DI NCANALAMENTO**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti non è consentita lungo i tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico o in zone

di incanalamento di manovre veicolari, individuati nella tav. 3 (carta dei tratti stradali caratterizzati da situazioni di intreccio di flussi di traffico e delle zone di incanalamento di manovre veicolari).

**Art. 91- DISTANZA DA DOSSI**

1. La distanza da dossi non deve essere inferiore a quella fissata nel N.C.d.S. e nel relativo Regolamento di attuazione.

**Art. 92 - INSTALLAZIONE PROSSIMA A CURVE**

1. Lungo le curve di raggio inferiore a m. 300 (trecento) non può installarsi alcun impianto stradale di distribuzione di carburanti. Ove i raggi minimi di curvatura siano compresi fra i m. 300 (trecento) ed i m. 100 (cento) l'installazione è consentita fuori dalla curva oltre i punti di tangenza.
2. Per le curve di raggio inferiore o uguale a m. 100 (cento) gli impianti stradali di distribuzione di carburanti potranno sorgere a m. 95 (novantacinque) dal punto di tangenza della curva, ove siano rispettate le altre precedenti prescrizioni.

**Art. 93 - OCCUPAZIONE PRECARIA DI AREE COMUNALI**

1. Qualora per la realizzazione e la ristrutturazione di un impianto stradale di distribuzione di carburanti dovesse risultare necessaria l'occupazione in via precaria di aree di proprietà comunale, l'occupazione è soggetta a concessione del suolo pubblico per la quale dovrà pertanto essere corrisposto il canone previsto dalle disposizioni vigenti.

**Art. 94 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

1. Ogni nuovo impianto stradale di distribuzione di carburanti dev'essere installato su un'area di superficie minima non inferiore a quella definita al successivo capo 4.
2. All'interno dell'area saranno installate le colonnine di erogazione, con idoneo spazio per l'effettuazione del rifornimento in relazione alla semplice o multipla erogazione delle stesse, nonché almeno un punto aria ed un punto acqua.
3. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature costituenti l'impianto, ivi compreso l'impianto di lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini.
4. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti è prescritto in m. 10 (dieci).

**Art.95 - SPAZI PER RIFORNIMENTO DI ACQUA E SCARICO LIQUAMI/ DISPOSIZIONI**

1. All'interno dell'area di servizio, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione, possono essere attrezzati appositi spazi per il rifornimento di acqua e lo scarico dei liquami per roulotte e campers, nel rispetto delle norme igienico-ambientali vigenti.

**Art. 96 - PENSILINA A SBALZO**

1. I sostegni per l'installazione di pensilina a sbalzo in struttura prefabbricata a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 (cinque) dal ciglio stradale e dai confini di proprietà.
2. L'aggetto della pensilina non deve superare in proiezione il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

**Art. 97 - IMPIANTI DI LAVAGGIO**

1. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

#### **Art. 98 - NORMATIVE IN MATERIA AMBIENTALE**

1. Gli impianti stradali di carburanti devono essere conformi alle vigenti normative in materia ambientale.

#### **Art. 99 - SCARICHI**

1. Tutti gli scarichi, compresi quelli degli autolavaggi, devono essere autorizzati dall'autorità competente.
2. Devono essere adottate adeguate misure perchè le acque provenienti dal dilavamento degli spazi esterni non costituiscano pericolo di inquinamento.

#### **Art. 100 - SERBATOI DI STOCCAGGIO**

1. I serbatoi di stoccaggio per l'immagazzinamento dei carburanti devono essere dotati, oltre che di doppia parete, anche del sistema di rilevazione di eventuali perdite.

### **CAPO III - TUTELA DI BENI AMBIENTALI – ARCHITETTONICI**

#### **Art. 101 - VISUALE DI BENI DI INTERESSE STORICO**

1. Allo scopo di non interferire con la visuale di beni di interesse storico -artistico - architettonico e/o con particolari aggregati urbani di pregio ambientale è fatto divieto di installare impianti stradali di distribuzione di carburanti nelle aree di pertinenza o limitrofe a immobili tutelati ai sensi della legge 1089/39 e s.m. e i. e comunque nel rispetto della distanza minima dim. 100 da essi.
2. L'individuazione di beni soggetti a tutela di cui al D. Lgs. 29 ottobre 1999, n.490 e s. m. e i., intervenuta in data successiva all'entrata in vigore della presente disciplina, comporterà l'applicazione automatica delle prescrizioni in essa contenute, senza che ciò comporti l'obbligo di apportarvi varianti.

#### **Art. 102 - AREE DI TUTELA PAESAGGISTICA**

1. Nelle aree di tutela paesaggistica ed ambientale (parchi e riserve) e nelle aree di interesse paesaggistico ai sensi della legge 1497/39, assorbita nel Testo unico di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999, n. 490 e s. m. e i., sono consentiti solo impianti stradali di distribuzione di carburanti tipo "chiosco" opportunamente realizzati con idonee opere di mascheramento atte a mitigare l'impatto visivo.
2. In tali aree è consentito l'installazione di stazioni di rifornimento purché situate in fregio a strade statali e provinciali.

### **CAPO IV - REQUISITI**

#### **Art. 103 - SUPERFICIE MINIMA**

1. Le superfici minime di insediamento degli impianti stradali di distribuzione di carburanti sono quelle fissate dai commi 6, 7 e 8 dell'art. 22 della L.R. 27/94 e succ. mod. e int..

#### **Art. 104 - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI**

1. La superficie da destinare alle attività complementari dell'impianto, ad esclusione delle aree coperte dalle pensiline, non può superare il 10% della superficie complessiva dell'area dell'impianto stesso, esclusa l'area occupata dalle corsie di accelerazione e decelerazione.

#### **Art. 105 - ATTIVITÀ COMMERCIALI**

1. La superficie minima dei nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti che prevedono al proprio interno attività commerciali (negozi, bar, edicole, ristoranti e simili) deve essere aumentata del 300% della superficie commerciale richiesta.

2. La superficie ottenuta dal calcolo percentuale va ripartita secondo il criterio di utilizzare 1/3 di essa all'attività commerciale ed i rimanenti 2/3 ad area di parcheggio. Comunque, tale area non deve risultare inferiore a 300 mq. Di cui 200 a parcheggio.
3. Per gli impianti esistenti, l'attività commerciale può essere autorizzata nel rispetto dei requisiti e degli obblighi previsti per i nuovi impianti.

## **CAPO V - PARAMETRI COSTRUTTIVI**

### **Art. 106 - LIMITI DIMENSIONALI**

1. Le dimensioni delle strutture dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti, ad eccezione della pensilina, in quanto volume tecnico, non devono superare i 3,5 metri di altezza, nonché per singola tipologia di impianto, i parametri fissati al successivo articolo.

### **Art. 107 - DEFINIZIONI**

#### **1. Chiosco**

Il chiosco è un locale adibito al ricovero ed ai servizi igienici del personale addetto nonché eventualmente all'esposizione di lubrificanti e/o di altri accessori per veicoli. La struttura non può superare una volumetria superiore a 37 mc. e deve avere i requisiti minimi di cui ai successivi punti 1.1, 1.2, 1.3, 1.4. 1.1 la presenza di almeno due colonnine, situate nell'aria di pertinenza dell'impianto ed al di fuori della sede stradale, per assicurare il rifornimento in relazione alla semplice o doppia erogazione delle colonnine stesse;

1.2 la presenza di un punto aria e di un punto acqua;

1.3 la presenza di una pensilina a copertura delle sole colonnine;

1.4 la presenza di un locale per addetti.

#### **2. Stazione di rifornimento**

La stazione di rifornimento è un impianto costituito da più colonnine e fornito di locali per i servizi igienici e per i servizi accessori, esclusi i locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi per i veicoli. Le strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone 2, 3 e 4 di cui all'art. 1 e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza e un limite volumetrico massimo di 300 mc. Per essa può prevedersi il posizionamento anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti. La stazione di rifornimento deve avere i requisiti minimi di cui ai successivi punti 2.1, 2.2, 2.3, 2.4.:

2.1 La stazione di rifornimento deve essere dotata di almeno quattro colonnine di cui una per l'erogazione di gasolio, con idoneo spazio in relazione alle necessità del rifornimento secondo che si tratti di colonnina a semplice o doppia erogazione;

2.2 La stazione di rifornimento deve essere dotata di un punto/aria e di un punto/acqua;

2.3 La stazione di rifornimento deve essere dotata di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

2.4 La stazione di rifornimento deve essere dotata di un locale per gli addetti con eventuale spogliatoio annesso e servizi igienici a disposizione anche degli utenti.

#### **3. Stazione di servizio.**

La stazione di servizio è un impianto le cui strutture non devono superare gli indici di edificabilità stabiliti per le zone all'interno delle quali ricadono; pertanto non devono essere superati gli indici previsti per le zone 2, 3 e 4 di cui all'art. 1 e comunque devono avere un rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza e un limite volumetrico massimo di 600 mc. Per essa può prevedersi il posizionamento anche fuori dalla fascia di rispetto stradale a condizione che venga demolita una volta smantellato l'impianto stradale di distribuzione di carburanti. Essa comprende locali per lavaggio e/o grassaggio e/o altri servizi

per i veicoli ed è fornita di servizi igienici ed eventualmente di altri servizi accessori e deve avere i requisiti minimi di cui ai successivi punti 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.:

3.1 La stazione di servizio deve essere dotata di almeno quattro colonnine, di cui una per l'erogazione di gasolio, con idoneo spazio in relazione alle necessità del rifornimento secondo che si tratti di colonnina a semplice o doppia erogazione;

3.2 La stazione di servizio deve essere dotata di un punto/aria e di un punto/acqua;

3.3 La stazione di servizio deve essere dotata di una pensilina per offrire riparo durante l'effettuazione del rifornimento;

3.4 La stazione di servizio deve essere dotata della presenza di una superficie coperta nella misura di 50 mq., dove collocare lo spogliatoio ed i servizi igienici per gli addetti nonché servizi igienici per gli utenti ed attrezzature per gli eventuali servizi accessori.

## **CAPO VI - DISTANZE**

### **Art. 108 - DISTANZE MINIME TRA IMPIANTI**

1. Le distanze minime sia tra impianti stradali di distribuzione di carburanti liquidi che tra impianti di metano sono quelle fissate dall'art. 22 commi 9 - 10 - 11 - 12 e 13 della L.R. 39/94, mentre quelle tra gli impianti di G.P.L. sonoriportate al Capo IV della suddetta legge regionale.

### **Art. 109 - CENTRI COMMERCIALI**

1. L'installazione di nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti è ammessa all'interno di aree di pertinenza di centri commerciali nel rispetto delle distanze minime previste dal presente regolamento.

## **CAPO VII - ATTIVITÀ INTEGRATIVE**

### **Art. 110 - ATTIVITÀ COMPLEMENTARI**

1. Le attività di commercio al dettaglio in sede fissa di edicole e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, possono essere esercitate all'interno delle aree di servizio, nel rispetto del D. Lgs. 39 marzo 1998, n.114, della Legge 39 agosto 1991, n. 407 e della Legge 39 febbraio 1987, n.67 nonché dei relativi piani comunali di settore.

### **Art. 111 - EDICOLE E ESERCIZI DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE**

1. E' consentita, previo il rilascio delle autorizzazioni amministrative, l'apertura di edicole e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande all'interno degli impianti di distribuzione di carburanti, in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) Caratteristiche degli impianti stradali di carburanti  
stazioni di servizio o di rifornimento;  
superficie minima di servizio non inferiore a quella prevista dall'art. 20;  
distanza minima da attività similari pari a m 1000 (mille) ridotti a m 600 (seicento) all'interno dei centri abitati formalmente delimitati ai sensi del N.C.d.S.;  
sono ritenuti similari tutti gli esercizi in cui le attività riportate alla successiva lettera sono autorizzate anche congiuntamente ad altre;
  - b) Superficie massima concedibile
    - rivendita di giornali e riviste mq 5 (cinque);
    - pubblico esercizio di alimenti e bevande mq 20 (venti),
  - c) Area libera e parcheggi
    - l'area libera non deve essere inferiore a mq 300 (trecento) e l'area destinata a parcheggio, parte dell'area libera, non deve essere inferiore a mq 200 (duecento);
    - l'area libera e di parcheggio devono risultare in aggiunta alla superficie minima di servizio di cui all'art. 20 e devono essere organizzate in modo tale da non interferire

con il livello di sicurezza e di funzionalità dell'impianto.

**Art. 112 - AUTORIZZAZIONI PER LA RIVENDITA DI GIORNALI E RIVISTE E DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE IN DEROGA**

1. Le autorizzazioni concesse per la rivendita di giornali e riviste e di pubblico esercizio di somministrazione di alimenti e bevande in deroga al numero massimo previsto dai piani di settore, non possono essere trasferite in altro luogo, salvo il trasferimento dell'impianto stesso nell'ambito comunale, nel qual caso e relativamente alle edicole ed ai pubblici esercizi, devono essere sempre rispettati i requisiti di cui alle lettere a),b) e c) dell'art. 28.

**Art. 113 - SUPERFICI SUPERIORI**

1. Ove vengano richieste superfici superiori a quelle fissate dalla lettera b) dell'art. 28, le stesse dovranno essere esaminate applicando integralmente le norme fissate dalla pianificazione di settore.

**CAPO VIII - SPAZI FUNZIONALI**

**Art. 114 - ATTIVITÀ' ACCESSORIE NELLE FASCE DI RISPETTO STRADALE**

1. Nelle aree di pertinenza degli impianti di distribuzione di carburanti situati all'interno delle fasce di rispetto stradali sono ammissibili ai sensi dell'art. 2, comma 3 del D. Lgs. n. 32/98 le seguenti attività accessorie:
  - attività rivolte all'automezzo: lavaggio, grassaggio, gommista, officina meccanica, elettrauto, deposito di olio lubrificante e negozi che pongono in vendita prodotti prevalentemente destinati al veicolo;
  - attività rivolte alla persona: bar, ristorante, tavole calde, edicole nonché negozi che pongono in vendita prodotti alimentari e non alimentari, rivolti prevalentemente alla persona.

**Art. 115 - AREA DI PERTINENZA**

1. Per area di pertinenza dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti si intende l'area su cui insiste l'impianto.

**CAPO IX – REQUISITI DI VIABILITA'**

**Art. 116 - ACCESSI**

1. Sulle strade di quartiere e sulle strade locali in ambito urbano (art. 22 N.C.d.S. e art. 61 Regolamento), gli impianti stradali di distribuzione dei carburanti devono rispondere, per quanto riguarda gli accessi, ai requisiti previsti per i passi carrabili.

**Art. 117- ACCESSI SU STRADA**

1. Gli accessi sulla strada ai nuovi impianti stradali di distribuzione di carburanti su strade di tipo B, C, D, come definite dal N.C.d.S., devono sempre avvenire tramite corsie di accelerazione e decelerazione della larghezza di m 3 (tre) e raccordate al piazzale con curve di raggio non inferiore a m 10 (dieci). La lunghezza delle corsie viene stabilita in sede di rilascio della concessione, in relazione alle caratteristiche del tratto stradale interessato.
2. L'area occupata dalle corsie è da considerarsi aggiuntiva alla superficie del piazzale sopra indicata.

**Art. 118 - PIAZZALI**

1. Il piazzale dev'essere separato dalla sede stradale da apposita aiuola spartitraffico di larghezza non inferiore a m 0,50 (zero e cinquanta) e non eccedente m. 1,50 (uno e



- cinquanta), delimitato con un cordolo rialzato, la cui altezza misurata a partire dal piano della banchina stradale, deve essere compresa fra cm 20 (venti) e cm 30 (trenta).
2. Le caratteristiche di cui al comma 1 potranno essere diverse secondo la tipologia della strada interessata e definite in sede di rilascio della concessione edilizia e/o autorizzazione.

#### **Art. 119 - SPARTITRAFFICO**

1. Il ciglio verso strada dello spartitraffico deve essere ubicato di norma a non oltre m 2,50 (due e cinquanta) dal ciglio della strada e comunque sempre in allineamento ai segnavia marginali.
2. Lo spartitraffico deve essere in allineamento agli arginelli stradali, ove esistono, ed in ogni caso al ciglio esterno delle banchine stradali anche se non depolverizzate.

#### **Art. 120 - SEGNALI, PIANTAGIONI E ALTRO**

1. Sullo spartitraffico non possono essere impiantati segnali di qualsiasi genere, piantagioni od altro, eccedenti l'altezza di m 0,70 (zero e settanta) misurata sul piano della banchina stradale o degli accessi, a seconda della condizione più sfavorevole.
2. La disposizione di cui al comma 1 non si applica relativamente all'insegna sul palo indicante la società (Totem).

#### **Art. 121 - VISIBILITÀ MINIMA**

1. In corrispondenza degli accessi dev'essere garantita, anche mediante sbancamenti, la visibilità minima così come definita geometricamente dalla specifica materia vigente (art. 16 del N.C.d.S.).

#### **Art. 122 - MARCIAPIEDI RIALZATI**

1. Nel caso in cui in luogo delle banchine stradali esistano marciapiedi rialzati, anche la zona corrispondente antistante lo spartitraffico dell'impianto stradale di distribuzione di carburanti deve essere sistemata con marciapiede, avente le stesse caratteristiche (sopralzo, cordatura, pavimentazione) dei marciapiedi stradali e perfettamente allineati con questi.
2. Nel caso di cui al comma 1, in corrispondenza degli accessi, ferme restando le già stabilite dimensioni dei medesimi, devono essere creati idonei marciapiedi e da entrambi i lati, apposti inviti a 45° allo scopo di facilitare l'ingresso e l'uscita degli autoveicoli.
3. Nel caso di strada con marciapiedi in elevazione (rialzati), in corrispondenza degli accessi dev'essere evidenziata la continuità del marciapiede con modalità definite di volta in volta dall'ufficio tecnico comunale.

#### **Art. 123 - OPERE DI RACCOLTA E SMALTIMENTO ACQUE STRADALI**

1. Dev'essere garantita la continuità e integrità di tutte le opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali, la cui sezione non può assolutamente essere alterata, quand'anche sia necessario (per esempio in corrispondenza degli accessi) procedere alla loro copertura.

#### **Art. 124 - OPERE DI CANALIZZAZIONE A SERVIZIO DELLA STRADA**

1. Le opere di canalizzazione a servizio della strada, delle quali è indispensabile la copertura, devono essere tutte realizzate con strutture in calcestruzzo cementizio e, ove la lunghezza del tratto coperto superi i m 10 (dieci), esse devono essere provviste di idonei pozzetti di decantazione, ispezionabili per garantirne la perfetta ed agevole manutenzione, da eseguirsi, così come per tutte le opere innovative derivanti dall'installazione degli impianti, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità che saranno impartite dal Comune.

#### **Art. 125 - FOSSI E CORSI D'ACQUA**

1. La continuità dei fossi e corsi d'acqua di ogni tipo e consistenza attraversanti la strada, dev'essere garantita sia con l'applicazione di quanto definito all'art.40, sia con le particolari prescrizioni tecniche che saranno impartite dall'Ufficio tecnico comunale.

#### **Art. 126 - ACCESSI SU DUE O PIÙ STRADE PUBBLICHE**

1. Non è ammesso che un impianto stradale di distribuzione di carburanti abbia contemporaneamente accessi su due o più strade pubbliche.
2. La prescrizione di cui al comma 1 può essere derogata nel caso in cui l'impianto preveda, a cura e spese del richiedente, un intervento di viabilità alternativa.

#### **Art. 127 - DISTANZE DEGLI ACCESSI DA DOSSI, CURVE, INTERSEZIONI SEMAFORI**

1. Le distanze degli accessi da dossi, curve, intersezioni, impianti semaforici, devono essere conformi a quanto stabilito dal N.C.d.S. ed alle seguenti particolari prescrizioni:
  - a. all'interno dei centri abitati minimo m 12 (dodici);
  - b. fuori dai centri abitati minimo m 95 (novantacinque).
3. A seconda delle caratteristiche geometriche e viabilistiche della strada, può essere richiesta l'esecuzione di inviti o smussi, a cura e spese dei titolari degli impianti stessi e con prescrizioni e modalità che saranno impartite dal Comune.
4. Sono da considerarsi incompatibili gli accessi da due strade e gli accessi ubicati sotto canalizzazione semaforica.
5. La distanza da incroci e da accessi di rilevante importanza non dev'essere inferiore a m 95 (novantacinque) fra gli estremi degli accessi più vicini.

#### **Art. 128 - IMPIANTI LUNGO STRADE A QUATTRO O PIÙ CORSIE**

1. Per gli impianti ricadenti lungo strade a quattro o più corsie, ai fini della sicurezza stradale, le corsie di accelerazione o di decelerazione devono avere lunghezza minima rispettivamente di m 75 (settantacinque) e m 60 (sessanta) e larghezza non inferiore a m 3 (tre) raccordate al piazzale concurve di raggio non inferiore a m 10 (dieci).

### **CAPO X - PIANTAGIONI E PERTINENZE STRADALI**

#### **Art. 129 - ABBATTIMENTO DI PIANTAGIONI E MANOMISSIONE DI PERTINENZE STRADALI**

1. L'abbattimento di piantagioni è disciplinato dalle norme contenute nella Circolare 11 agosto 1966, n. 8321 del Ministero dei Lavori Pubblici - Ispettorato Generale Circolazione.
2. L'abbattimento di alberature e piantagioni può essere ammesso ove sia accertata l'indispensabilità per l'istituzione degli accessi ed ove non sia assolutamente possibile spostare l'accesso in altre posizioni.
3. In tale inderogabile presupposto, la richiesta di abbattimento sarà sotto posta alla procedura stabilita nei punti b) e c) della precitata Circolare.
4. In ogni caso l'abbattimento delle piantagioni dev'essere limitato al minimo indispensabile e ne è prescritta, a cura e spese del richiedente, la reintegrazione nel luogo indicato dal Comune ed in numero di 3 (tre) esemplari per ogni albero abbattuto.

### **CAPO IX - PUBBLICITA'**

#### **Art. 130 - INSEGNE**

1. La Ditta Concessionaria dell'impianto di distribuzione carburanti ha la facoltà di esporre nell'ambito del medesimo l'insegna (anche luminosa) ed il nominativo della Società con l'eventuale dicitura di "Stazione di rifornimento" ovvero, "Stazione di servizio" alle seguenti condizioni:

- a) le insegne poste parallele alla carreggiata o su pensiline devono avere dimensione massima di mq 10 (dieci);
- b) le insegne su palma (supporto proprio) devono avere dimensione massima di mq 3 (tre) se non collocate parallelamente all'asse della carreggiata;
- d) le insegne devono essere poste lungo il fronte stradale, lungo le corsie di accelerazione e decelerazione ed in corrispondenza degli accessi;
- e) dev'essere posizionato per ogni senso di marcia un solo cartello, insegna o impianto fisso, riprodotto il marchio di fabbrica, la ragione sociale o quanto sopra previsto;
- f) le insegne devono essere posizionate ad almeno m 2 (due) dal margine della carreggiata; in presenza di un ostacolo naturale devono essere allineate con esso;
- g) l'insegna luminosa non può essere a luce intermittente né avere intensità superiore a 150 candele per mq e comunque non deve provocare abbagliamento o distrazione o ingenerare confusione per l'uso dei colori adottati, soprattutto se posta in prossimità di impianti semaforici o intersezioni;
- h) l'insegna deve avere sagoma regolare con esclusione di forme circolari o triangolari;
- i) l'insegna deve rispettare la distanza minima da tutti gli altri cartelli che comunque non può essere inferiore a m 20 (venti) lineari.

#### **Art. 131 - SANZIONI**

1. Il mancato rispetto delle disposizioni di cui all'art. 47 comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'art. 24 del D. Lgs. 507/93.
2. L'Amministrazione può disporre la rimozione dell'impianto, facendone menzione nel verbale.
3. In caso di inottemperanza all'ordine di rimozione entro il termine stabilito, il Comune provvede d'ufficio, addebitando ai responsabili le spese sostenute.

#### **Art. 132 - MEZZI PUBBLICITARI**

1. Quanto previsto dall'art. 23 del N.C.d.S. e art. 58 del relativo Regolamento per quanto riguarda i mezzi pubblicitari, è esteso anche nelle strade di tipo C e D.

### **CAPO XII - SEGNALETICA**

#### **Art. 133 - SEGNALETICA**

1. Gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal N.C.d.S..
2. La segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso e l'uscita, impedendo le manovre di svolta a sinistra.

### **CAPO XIII - IN TEGRAZIONI IMPIANTISTICHE**

#### **Art. 134 - MODIFICHE, POTENZIAMENTI E RISTRUTTURAZIONI DEGLI IMPIANTI ESISTENTI**

1. Gli impianti esistenti possono procedere a: opere di ordinaria e straordinaria manutenzione; modifiche come definite agli artt. 15 e 61 della L.R. 27/94; potenziamenti come definiti agli artt. 16 e 62 della L.R. 27/94, nonché dalle direttive regionali di cui alle delibere di Giunta Regionale n. 1762 del 21/4/99 e n. 4677 del 23/7/99, pubblicate rispettivamente sul B.U.R.C. n. 32 del 31/5/99 e n. 52 del 9/8/99; ristrutturazioni, nel rispetto delle varie normative sull'inquinamento e di quanto espressamente previsto agli artt. 11, 12, 13, 14, 15 16 e 17 del Capo 2; al Capo 3 ed all'art. 25 del Capo 6.

#### **Art. 135 - SOSTITUZIONE DEI SERBATOI DI STOCCAGGIO**

1. La sostituzione dei serbatoi di stoccaggio, dando origine a rifiuti solidi e liquidi, deve avvenire nel rispetto del D. Lgs. 22/97 e succ. mod. e int. e del D.M. 20/10/98. 2. Al termine delle operazioni di rimozione dei serbatoi, prima di procedere al posizionamento

di nuovi, dev'essere effettuata l'analisi del terreno prelevato dal fondo dello scavo e dell'acqua di falda al fine di escludere inquinamenti effettuati nel corso delle operazioni di sostituzione o perdite pregresse.

## **CAPO XIV – SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE**

### **Art. 136 - SMANTELLAMENTO E RIMOZIONE**

1. Lo smantellamento e rimozione dell'impianto resta subordinato all'autorizzazione edilizia allo smantellamento.
2. L'autorizzazione allo smantellamento e la rimozione deve prevedere:
  - a) la cessazione delle attività complementari dell'impianto;
  - b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni del P.R.G.;
  - c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto sopra e sottosuolo, secondo la normativa vigente;
  - d) la bonifica del suolo (deve essere presentata idonea documentazione attestante l'assenza di episodi, anche pregressi, di inquinamento del suolo).

## **PARTE III**

## **CAPO XV - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI AD USO PRIVATO**

### **Art. 137 - PRESCRIZIONI A TUTELA AMBIENTALE PER GLI IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTI PER USO PRIVATO**

1. I serbatoi di contenimento degli impianti ad uso privato devono avere le stesse caratteristiche tecniche degli impianti ad uso pubblico (cisterna con doppia parete, dotata di rilevatore di eventuali perdite e sistema di aspirazione dei vapori).
2. La disposizione di cui al comma 1 si applica per i nuovi impianti e per la sostituzione di serbatoi esistenti.

### **Art. 138 - SISTEMI DI PROTEZIONE DELL'INQUINAMENTO**

1. Nell'area dove avviene il rifornimento dei mezzi è necessario porre in essere sistemi di protezione dell'inquinamento della falda idrica (impermeabilizzazione del piazzale, raccolta delle acque meteoriche, eventuali sistemi di contenimento versamenti di idrocarburi).

## **CAPO XVI - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 139 - DOCUMENTAZIONE**

1. Ad integrazione di quanto riportato nelle direttive regionali di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 1762 del 21/4/99 ("Presentazione della domanda", "Contenuti della domanda" e "Documentazione da allegare alla domanda") si elenca la documentazione da esibire a corredo della domanda di permesso di costruire e di autorizzazione petrolifera
  - o relazione tecnica dalla quale risulti la progressiva chilometrica del progettato impianto stradale di distribuzione di carburanti e la descrizione delle opere che si intendono realizzare e delle loro caratteristiche costruttive, nonché il numero ed il tipo degli erogatori, la capacità dei serbatoi ed ogni altro utile elemento sugli impianti tecnologici;
  - o autocertificazione corredata da perizia giurata redatta da tecnico iscritto all'albo, attestante che la richiesta rispetta le prescrizioni urbanistiche, fiscali e quelle

- concernenti la sicurezza ambientale e stradale, la tutela dei beni storici ed artistici, nonché le norme di indirizzo programmatico della Regione ed il rispetto dei criteri, requisiti e caratteristiche di cui alla presente normativa;
- certificazione concernente la sicurezza sanitaria rilasciata dall'Azienda Sanitaria Locale;
  - planimetrie in scala appropriata riproducenti una zona sufficientemente estesa rispetto al punto d'intervento, tale da permettere una corretta visualizzazione dell'inserimento, con indicata la toponomastica,
  - estratto autentico di mappa o tipo di frazionamento rilasciato dall'Ufficio Tecnico Erariale in data non anteriore a 6 mesi;
  - planimetrie dello stato di fatto in scala 1:200, rilevata topograficamente con l'indicazione del lotto sul quale deve sorgere l'impianto, completa di tutte le quote orizzontali e verticali riferite a capisaldi esterni e interni all'lotto stesso, atte ad individuare l'andamento planimetrico ed altimetrico, compresi i fabbricati, anche accessori, esistenti nei lotti limitrofi con le relative altezze e distacchi, gli allineamenti stradali quotati, sia dei fabbricati che delle recinzioni e la larghezza delle strade prospettanti il lotto, nonché le servitù ed i vincoli di qualsiasi genere
  - relativi all'area in esame;
  - planimetrie in scala 1:100 di eventuali locali destinati alle attività complementari;
  - planimetria, in scala 1:500, con riportate le indicazioni quotate della planivolumetria di progetto, nonché la sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi, agli spazi per il parcheggio e la manovra dei veicoli alle aree a verde ed alla recinzione, per la quale sono inoltre richiesti sezione e prospetto tipo in scala 1:20 e sezione quotata in scala 1:100 dell'eventuale spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta. Nella stessa planimetria od in altra separata devono essere indicati la rete e gli impianti di smaltimento delle acque Usate e meteoriche;
  - planimetria indicante gli interventi di segnaletica orizzontale e verticale, da realizzare a cura e spese del richiedente, riportante altresì l'indicazione dei principali percorsi veicolari ed eventualmente pedonali, previsti all'interno dell'area;
  - tutti i prospetti esterni in scala 1:100; qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate adiacenti;
  - almeno una sezione verticale quotata in scala 1:100 con indicata la quota di riferimento per le altezze;
  - i dati metrici relativi alla superficie fondiaria ed alla superficie coperta, al volume, all'altezza dei fabbricati o attrezzature, all'area destinata a parcheggio ed agli indici di fabbricazione;
  - dichiarazione di inesistenza di cause di insalubrità del suolo e sottosuolo, in particolare è vietato impostare fondazioni di nuove costruzioni su terreni che siano serviti in precedenza come deposito di immondizie, letame, residui putrescibili se non quando la conseguita salubrità del suolo e del sottosuolo sia stata riconosciuta dal Responsabile del Settore Igiene Pubblica dell'Azienda Sanitaria Locale (A.S.L.) e dall'Ufficio Tecnico del Comune.

**Art. 140 - DISPOSIZIONI PER LA PRESENTAZIONE DELLE ISTANZE**

1. La documentazione di cui all'art. 56 e l'eventuale altra documentazione prevista per la presentazione dei progetti dal Regolamento Edilizio, dev'essere redatta e firmata da un tecnico abilitato, nei modi e nei termini di legge, e controfirmata dal richiedente la concessione, nonché dall'avente titolo alla concessione (titolare di un diritto reale sull'area interessata dall'intervento).

**Art. 141 - NORME STATALI E REGIONALI**

1. Per quanto non espressamente disciplinato dalla presente normativa, valgono le norme statali e regionali vigenti e che dovessero anche successivamente essere emanate.

**T I T O L O VI - CRITERI PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI A CURA DEI  
PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 9 DELLA LEGGE N. 122/89 E  
NELLE ZONE DESTINATE A PARCHEGGIO DAL VIGENTE PRG**

**ART. 142 - Finalità**

1. Il presente regolamento ha per oggetto le modalità attuative dell'art. 9 della l. 122/89, della vigente disciplina regionale e della disciplina urbanistica generale relativa alla nuova costruzione di parcheggi a cura di privati.

**ART. 143 - Modalità costruttive**

1. Al fine di assicurare il decongestionamento del centro urbano e l'agevolazione al flusso veicolare delle strade comunali, attraverso la realizzazione di parcheggi finalizzati allo stazionamento veicolare dei residenti, è consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali ad immobili edilizi esistenti, nella maniera che segue:
  - come manufatto edilizio che racchiuda un volume costruito su un massimo di due livelli entroterra, da ricavarsi nel sottosuolo delle costruzioni o nel sottosuolo delle aree urbane pertinenziali a unità immobiliari a destinazione residenziale,
  - nei locali ubicati al piano terra e/o al piano interrato o seminterrato dei fabbricati di proprietà privata, da destinare a pertinenza delle unità immobiliari a destinazione residenziale, con esclusione degli spazi porticati;
  - come spazio aperto, opportunamente attrezzato, da realizzare in aree ricadenti in zona destinata a parcheggi dalla vigente disciplina urbanistica, ferme restando le quantità di spazi per la sosta da garantire al pubblico e ubicate preferibilmente in superficie o, in subordine, al primo livello di manufatto interrato. In tale zona il volume consentito si articolerà su un massimo di due livelli entroterra, prevedendo la copertura comunque sottoposta alla quota minima di campagna dell'area di impronta del manufatto.

**ART. 144 - Immobili condominiali**

1. Ai fini del conseguimento del titolo abilitativo alla realizzazione dell'intervento riguardante immobili di proprietà condominiale, le opere proposte saranno approvate dall'assemblea di condominio con la maggioranza prevista dall'art. 1136, c. 2, e 1121, c. 3, del Codice Civile.

**ART. 145 - Distanze dalle unità di pertinenza**

1. Il vincolo pertinenziale dei parcheggi previsti dal presente regolamento riguarderà unità immobiliari a carattere residenziale poste a distanza non superiore a m 500 calcolati in linea d'aria dal baricentro geometrico del parcheggio medesimo.

**ART. 146 - Caratteristiche tecniche**

1. Le caratteristiche tecniche degli interventi, in aggiunta alle prescrizioni vigenti contenute nelle specifiche normative di settore, rispetteranno le prescrizioni che seguono.
  - a) Quando gli interventi riguardino aree non destinate dalla strumentazione urbanistica a parcheggio, ovvero nei casi di deroga alla stessa strumentazione previsti dalla legge statale, il progetto dovrà prevedere il ripristino o la promozione del verde preesistente in ragione dell'ubicazione dell'impianto rispetto alla destinazione di zona prevista dalla

strumentazione urbanistica vigente sul territorio, comunque salvaguardando le colture di pregio esistenti.

A tal fine:

- la quota di estradosso del solaio di copertura dell'impianto sarà sottoposta dim. 0,70 dalla quota minima del soprastante livello campagna ove esso risulti ubicato nelle zone agricole o destinate a verde attrezzato dal vigente Piano regolatore, in tal caso il progetto dovrà essere corredato da una relazione agronomica nella quale sarà adeguatamente illustrata la sistemazione colturale da prevedersi sull'area soprastante e ad essa dovrà conformarsi la progettazione architettonica dell'impianto;
  - la quota di estradosso del solaio di copertura dell'impianto non potrà invece in nessun caso emergere dalla quota minima del soprastante livello campagna ove esso risulti ubicato nelle zone residenziali, nelle zone destinate alle attrezzature di interesse comune e a parcheggi pubblici e alle attrezzature di interesse territoriale;
  - resta in ogni caso esclusa ogni realizzazione nelle zone di rispetto cimiteriale e quelle destinate alle attrezzature scolastiche, al Cimitero, nonché nelle aree soggette a tutela archeologica stabilita ai sensi della normativa statale;
- b) Quando gli interventi risultino conformi alla strumentazione urbanistica e siano attuati per iniziativa privata, l'utilizzazione sarà disciplinata da apposita convenzione da approvarsi da parte dell'amministrazione al fine di salvaguardare gli standard previsti dalla strumentazione stessa.
2. La superficie complessiva lorda impegnata dal manufatto di cui ai precedenti punti a) e b), comprensiva dei collegamenti, rampe, cavedi, ecc non potrà eccedere il 75 % delle superfici libere disponibili.
  3. Nella superficie complessiva lorda andranno contenuti gli ingombri di eventuali vasche entroterra per l'accumulo, la raccolta e l'assorbimento delle acque meteoriche 4.
  4. La superficie minima utile netta del box auto rispetterà il rapporto dimensionale stabilito dalla normativa generale in 1/10 della volumetria netta dell'unità alla quale esso risulterà asservito e non supererà 1,5 volte tale dimensione minima.
  5. La superficie minima utile netta di parcheggio da prevedersi in autorimessa comune rispetterà il rapporto dimensionale stabilito dalla normativa generale in 1/10 della volumetria netta dell'unità alla quale esso risulterà asservito e non supererà 1,5 volte tale dimensione minima, prescindendo dal numero di posti auto conseguenti.
  6. L'altezza dei box auto e dei locali in genere destinati al parcheggio non supererà i m 2,40 misurati dal calpestio del singolo livello all'intradosso del solaio superiore.
  7. La sistemazione superficiale rispetterà le caratteristiche naturali preesistenti, anche promuovendo ulteriore integrazione del verde.

**ART. 147 - Adempimenti propedeutici al rilascio del permesso di costruire**

1. Il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione degli interventi previsti dalla presente regolamentazione per l'esecuzione dei parcheggi e quello della successiva certificazione di agibilità delle opere, è subordinato:
  - a) alla presentazione della domanda e della documentazione tecnica secondo le modalità previste dal presente regolamento,
  - b) alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo secondo il modello predisposto dall'ufficio comunale, in ordine al vincolo pertinenziale da istituirsi tra i previsti posti auto e le singole unità immobiliari. Tale vincolo si esplicherà ad opere compiute, mediante trascrizione nei registri immobiliari, con individuazione di ciascun box o posto auto, quale pertinenza ai singoli subalterni costituenti le unità immobiliari da servire; detto vincolo potrà realizzarsi anche in sostituzione alle unità immobiliari individuate nell'iniziale atto d'obbligo a condizione che ricorrano i medesimi requisiti e presupposti. Tali adempimenti dovranno essere concretizzati entro 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori e comunque non oltre tre anni dal rilascio dell'autorizzazione,
  - c) alla preliminare sottoscrizione della convenzione tipo predisposta dall'ufficio comunale e approvata dalla giunta,

- d) alla presentazione di una polizza fideiussoria per un importo pari al doppio del valore delle opere previste sulla base di perizia tecnica giurata prodotta dalla parte a firma di tecnico abilitato, a garanzia di durata di anni quattro da rinnovare a richiesta dell'ufficio, il cui svincolo resta subordinato all'adempimento delle prescrizioni contenute ai precedenti articoli.

#### **ART. 148 - Sanzioni**

1. La mancata costituzione del vincolo pertinenziale delle opere assoggettate all'autorizzazione mediante l'effettuazione degli adempimenti di cui all'art. 6 punto 2, comporterà l'incameramento da parte del Comune dell'importo garantito dalla polizza fideiussoria di cui allo stesso articolo, relativamente ai posti auto per i quali risulti l'inadempienza, o, in alternativa l'acquisizione al patrimonio comunale delle opere relative.
2. E' concesso, a richiesta del concessionario, la proroga dell'attivazione della procedura di cui al precedente comma, qualora il concessionario ceda all'Amministrazione comunale l'uso gratuito dei posti auto per i quali risulti l'inadempienza per un periodo funzionale alle esigenze dell'Amministrazione, comunque compreso tra i dodici e i ventiquattro mesi, durante il quale sarà ancora possibile al concessionario procedere agli adempimenti di cui all'art. 6 punto 2, senza che vi sia l'incameramento della polizza fideiussoria.

#### **ART. 149 - Destinazione d'uso**

1. Le opere realizzate ai sensi del presente regolamento conserveranno la destinazione d'uso se realizzate in deroga alla disciplina urbanistica vigente o potranno modificare la destinazione ove realizzate in conformità alle prescrizioni dello strumento urbanistico vigente o di sua eventuale variazione.

## **T I T O L O VII - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

#### **ART. 150 - Disciplina del contributo di costruzione**

1. L'obbligo e la misura della corresponsione del contributo di costruzione è definita dalle leggi statali e regionali.
2. Il Consiglio comunale determina le modalità e le garanzie per il pagamento delle quote di contributo di costruzione per il rilascio del permesso di costruire o per gli interventi soggetti a denuncia di inizio attività onerosa, o per lo scomputo totale o parziale delle quote dovute, attraverso la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.
3. Il Consiglio comunale stabilisce i costi di costruzione relativi al recupero del patrimonio esistente.

## **TITOLO VIII - DEROGHE ALLE VOLUMETRIE PREVISTE DAGLI INDICI DI ZONA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI GENERALI IN FAVORE DELLE PERSONE PORTATORI DI HANDICAP GRAVI.**

#### **ART. 151 - Finalità ed ambito di applicazione**

1. Il presente articolo detta disposizioni finalizzate a dotare gli edifici esistenti di spazi e strutture finalizzati alle esigenze riabilitative delle persone portatori di handicap gravi residenti in tali immobili.
2. Per gli edifici esistenti ricompresi nelle zone territoriali omogenee di tipo B, Ced E di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, sono consentiti, anche in deroga agli indici di zona previsti dagli strumenti urbanistici vigenti, interventi di ampliamento della volumetria nella misura massima di 120 mc., realizzati in aderenza agli edifici esistenti.
3. Restano fermi, per gli ampliamenti di cui al comma 2, le disposizioni a tutela dei beni ambientali e culturali, quelle previste dalla normativa vigente sulle distanze dalle strade, sulle distanze dai confini e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, nonché gli eventuali vincoli igienico-sanitari che vietano analoghi interventi.



4. La domanda per il rilascio della concessione edilizia deve essere corredata da:
  - b) una certificazione medica rilasciata dall'ASL, attestante i requisiti soggettivi del richiedente, ai sensi del comma 3 dell'articolo 3 della legge 5 febbraio 1992, n. 104 "Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone portatori di handicap", della persona ivi residente con indicazione delle condizioni necessarie a garantire il completo soddisfacimento delle esigenze abitative delle persone disabili;
  - c) una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, accompagnata da idonea rappresentazione grafica dello stato di fatto, che attesti l'impossibilità tecnica di reperire spazi adeguati nell'ambito dell'edificio di residenza;
  - d) il progetto del nuovo volume che evidenzia le soluzioni tecniche adottate per il conseguimento delle speciali finalità dell'intervento nel rispetto della normativa vigente.
5. All'atto del rilascio del permesso a costruire gratuito, sulle volumetrie realizzate ai sensi dell'articolo 1, è istituito a cura del concessionario un vincolo di durata trentennale di non variazione della destinazione d'uso, di non alienazione e non locazione a soggetti non portatori di handicap, da trasciversi presso la conservatoria dei registri immobiliari. La mancata osservanza delle condizioni di cui al presente articolo e il venir meno dei requisiti soggettivi di cui al precedente comma 1 comporta l'obbligo del ripristino dello stato dei luoghi.