

# COMUNE DI NEIRONE

---

Provincia di Genova

## REGOLAMENTO EDILIZIO CON ANNESSO PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

Approvato con DPGR n. 342 in data 19.5.1997

Testo aggiornato con le modifiche apportate con:

D.P.G.R. n. 347 del 11.11.1998

D.P.G.R. n. 19 del 08.02.2002 e D.D.G. n. 36 del 16.02.2006

Prov. Dirigenziale Provincia di Genova - Atto n° 4151/89996 del 28.07.2008

Prov. Dirigenziale Provincia di Genova - Atto n° 5287/112028 del 29.09.2008

Prov. Dirigenziale Provincia di Genova - Atto n° 7681/151419 del 18.12.2009

e con le modifiche apportate per adeguamento alle disposizioni della  
L.R. n° 16/2008 e s.m.i.

Testo aggiornato e approvato con DCC n. 16 in data 21.06.2010

## PARTE PRIMA

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **TITOLO PRIMO : Norme preliminari**

##### **Art. 1 - Osservanza del Regolamento Edilizio**

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione sono soggette all'osservanza delle norme e prescrizioni contenute nel presente Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio si applica su tutto il territorio del Comune di Neirone.

#### **TITOLO SECONDO : Concessione di edificare, autorizzazione e S.U. A.**

##### **Art. 2 - Opere soggette a concessione ed autorizzazione**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere e' subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28/01/77, n. 10, fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente legislazione, sono soggetti a denuncia di inizio attività.

##### **Art. 3 - Domanda di concessione di edificare**

La domanda di concessione deve essere diretta al Sindaco e comprendere :

- la descrizione sommaria e l'ubicazione dell'opera per cui si richiede la concessione;
- le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per richiedere la concessione;
- le generalità, la firma, il numero e il luogo di iscrizione all'Albo Professionale del progettista;
- l'eventuale richiesta di convenzionamento.

Ogni variazione concernente i soggetti sopra indicati deve essere tempestivamente comunicata al Sindaco.

La domanda deve essere corredata dai documenti specificati negli articoli che seguono.

##### **Art. 4 - Elaborati tecnici da allegare alla domanda di concessione di edificare**

A corredo della domanda di concessione di edificare devono essere prodotti i seguenti elaborati :

a) Relazione nella quale devono essere precisati :

- l'ubicazione, la dimensione e le eventuali caratteristiche d'uso del terreno da asservire all'opera in progetto;
- gli estremi completi del tipo di provenienza della proprietà del terreno con la precisazione dei frazionamenti già effettuati ed eventualmente di quelli da effettuare;
- il computo dettagliato del volume delle costruzioni eventualmente già esistenti sul terreno da asservire e del volume della nuova costruzione progettata, anche ai fini degli oneri di urbanizzazione e della quota del costo di costruzione, nonché il rapporto tra il volume complessivo di dette costruzioni e l'area del terreno da asservire;
- le destinazioni d'uso previste e la loro distribuzione nelle varie parti dell'edificio;
- le caratteristiche tipologiche della costruzione con particolare riguardo alle strutture portanti e a tutte le finiture esterne, copertura compresa;
- la consistenza delle eventuali opere di urbanizzazione primaria a servizio della costruzione in esame;
- i criteri adottati nella scelta del tipo di fondazione, le ipotesi assunte, i calcoli svolti nei

riguardi del complesso terreno - opera di fondazione ai sensi della L. 02/02/1974, n. 64;

- i risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici, ai sensi del D.M. 11/03/1988.

b) Certificato catastale attuale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed estratto di mappa ove sia riportata l'esatta superficie da asservire

c) Stralcio delle previsioni di S.U.G. relativo alla proprietà con estratto della normativa e indicazione della zonizzazione, delle strade, dell'orientamento e del perimetro del lotto interessato.

d) Stralcio Carta Tecnica Regionale in scala 1 :5.000 della zona oggetto di intervento, nella quale siano rappresentate le opere costituenti oggetto della richiesta di concessione.

e) Stralcio delle tavole del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria nelle quali sia individuata l'area di intervento.

f) Relazione tecnica concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della Legge 5 marzo 1990 n. 46.

g) Relazione tecnica dell'impianto termico (compreso, se previsto, l'impianto centralizzato di produzione dell'acqua calda) ed una documentazione idonea a dimostrare la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico, secondo quanto previsto dalla Legge 9.1.1991 n. 10.

h) Progetto formato almeno dai seguenti elaborati

- documentazione fotografica della località in formato non minore di cm 18 x 24 con l'indicazione della posizione e delle dimensioni della costruenda opera;

- planimetria generale della località in scala 1: 2.000, aggiornata ed estesa per un raggio di almeno 200 mt a partire dall'opera progettata, comprendente : l'indicazione in rosso dell'opera, l'indicazione in verde della area da asservire, l'orientamento, la denominazione dei luoghi e gli estremi catastali interessati e di quelli confinanti nonché l'indicazione delle volumetrie esistenti diversificate per stato di conservazione e per destinazione d'uso e delle eventuali alberature esistenti.

- planimetria quotata in scala 1: 200 del lotto contenente : l'individuazione delle volumetrie esistenti indicando in quelle da mantenere anche parzialmente e quelle da demolire, l'esatto ingombro e l'orientamento dell'opera in progetto, la distanza dai confini di proprietà", le larghezze delle strade adiacenti, gli spazi riservati a verde o a parcheggio sia pubblico che privato, tutti gli edifici circostanti con l'indicazione esatta della loro altezza, i nomi dei proprietari confinanti; inoltre devono essere indicate le principali quote del terreno, con particolare riguardo a quelle dei vertici estremi della proprietà, a quelle del ciglio di eventuali strade ed alla quota del terreno naturale in corrispondenza del punto più basso del perimetro della opera progettata ("punto fisso");

- tutte le piante, sezioni e prospetti necessari per dimostrare chiaramente le caratteristiche dell'opera, in scala 1: 100;

- particolari di prospetto, in scala non inferiore a 1:20, con l'indicazione di tutti i materiali impiegati, loro trattamento e colore; analoghi particolari sono richiesti per recinzioni e cancellate;

- planimetrie in scala 1:200 o, se del caso, a rapporto di scala maggiore, di tutti gli impianti presenti nell'edificio, quali ad esempio quello idrico, sanitario, fognario, elettrico, di riscaldamento, condizionamento aria, radiotelevisivo od elettronico, del gas, degli ascensori e montacarichi, di protezione antincendio ed allarme.

Tali progetti debbono essere predisposti sulla base di legende convenzionalmente in uso riportate nella stessa tavola.

In particolare, per gli edifici, devono essere presentati tutti i prospetti, le piante di ogni piano,

(compresi gli interrati ed il sottotetto), la pianta della copertura con la rappresentazione di tutte le sovrastrutture o volumi tecnici, almeno una sezione verticale con le quote riferite al "punto fisso", indicato nella planimetria in scala 1: 200, che tagli l'edificio, secondo la linea di massima pendenza del terreno, per una estensione di almeno 20 mt. a monte e 20 mt. valle.

Sulle sezioni e sulla pianta del piano terreno, devono essere indicati esplicitamente sia il "punto fisso" che le quote del terreno prima e dopo la sistemazione progettata, con particolare riguardo a quelle corrispondenti al perimetro dell'edificio.

Nelle planimetrie e nelle piante di progetto, devono essere esattamente indicate tutte le opere di urbanizzazione primaria (le esistenti in nero, le progettate in rosso).

Ogni pianta o sezione deve essere quotata nelle sue principali dimensioni : larghezze esterne ed interne di ogni locale, larghezza delle aperture, spessore dei muri, altezze nette dei piani, spessore dei solai, altezza totale dell'edificio.

In caso di contrasto tra rappresentazione grafica e quote numeriche, prevalgono quelle ultime.

Nei progetti di restauro, modifica od ampliamento, devono essere indicate in nero le opere esistenti, in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove costruzioni ed i riempimenti.

Tutti gli elaborati a corredo della domanda di concessione devono essere almeno in tre copie, di cui una in bollo, e redatti e firmati da professionisti autorizzati ai sensi delle leggi vigenti, per le specifiche competenze.

Tutte le copie devono essere piegate nel formato 21 x 29,7 e riunite in fascicolo.

Qualora la natura e le caratteristiche dell'intervento siano tali da non richiedere la produzione di tutti gli elaborati sopra indicati, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, potrà ritenere ammissibili domande di concessione ad edificare corredate da un minor numero di elaborati, semprechè quelli prodotti siano giudicati sufficienti per un corretto e completo esame della relativa domanda.

#### **Art. 5 - Validità della concessione di edificare**

La concessione di edificare ha validità 12 mesi.

Qualora entro tale termine i lavori non siano stati iniziati, la concessione decade e l'interessato deve prestare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione.

La decadenza della concessione si verifica quando le opere non siano state ultimate nei termini di 36 mesi consecutivi dalla data di inizio, salvo che detto termine venga prorogato ai sensi dell'art 4, comma 4 della Legge 10/77, con motivato provvedimento, per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o dalle loro particolari caratteristiche costruttive ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

#### **Art. 6 - Opere soggette a denuncia di inizio attività**

1. Nei casi in cui la vigente legislazione preveda in luogo del rilascio della concessione la mera denuncia di inizio della attività, l'interessato, deve fornire a corredo di detta denuncia, quanto segue:

- A. la descrizione sommaria dell'opera e l'ubicazione della relativa area;
- B. le generalità, la firma e l'indirizzo del proprietario dell'area e/o dell'immobile, o di chi abbia titolo per eseguire gli interventi;
- C. le generalità, la firma, il numero e gli estremi di iscrizione all'Albo Professionale del progettista e, ove necessari, del direttore dei lavori;
- D. una relazione illustrativa dell'intervento nella quale devono essere precisati gli elementi che asseverino la conformità dell'intervento rispetto alla strumentazione urbanistica comunale vigente ed adottata, ed al regolamento edilizio vigente;
- E. certificato catastale della proprietà, rilasciato dal competente Ufficio Tecnico Erariale, ed

estratto di mappa del Nuovo Catasto Terreni;

F. elementi progettuali costituiti da:

- 1) documentazione fotografica del sito, del fabbricato o dell'unità immobiliare oggetto di intervento;
- 2) planimetria del sito in scala 1:200 e/o pianta dell'unità abitativa in scala 1:100,
- 3) prospetti in scala 1:100;
- 4) sezioni in scala 1:100 con indicazione delle principali dimensioni;
- 5) tavole di raffronto in scala 1:100 in caso di interventi su fabbricati esistenti.
- 6) documentazione illustrativa e/o progettuale concernente la sicurezza degli impianti relativi ad edifici adibiti alla permanenza delle persone ai sensi della legge n. 5 marzo 1990 n. 46 e relativa normativa di attuazione.

2. Ogni pianta o sezione nella parte interessata dall'intervento assoggettato a denuncia deve essere quotata nelle sue principali dimensioni, quali:

- A. larghezze esterne ed interne di ogni locale;
- B. larghezze ed altezze delle aperture esterne ed interne;
- C. spessore dei muri;
- D. altezze interne utili dei piani, con specificazione, nel caso di solai inclinati, di quelle massima, media e minima;
- E. spessore dei solai;
- F. altezza del fabbricato.

3. Ove il Sindaco accerti che le opere di cui venga denunciato l'inizio a norma del comma precedente siano invece da assoggettare a concessione edilizia si applica il disposto di cui agli articoli 4, 7 e 9 della legge 28 febbraio 1985 n. 47 successive modificazioni.

4. Il progettista abilitato, ad avvenuta ultimazione dei lavori, deve emettere un certificato di collaudo finale che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato.

### **Art. 7 - Opere interne**

Si qualificano interne le opere di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e che non rechino pregiudizio alla statica

### **Art. 8 - Rilascio della concessione o della autorizzazione edilizia**

Il rilascio, nelle forme o nei modi previsti dalla presente legislazione, della concessione o della autorizzazione ad edificare, deve essere preceduto dai seguenti adempimenti a carico del richiedente :

- pagamento del contributo di cui all'art 3 della Legge 10 del 27.01.1977, nei casi di concessione onerosa per la parte preventivamente dovuta (determinata in sede di approvazione del progetto o, nei casi in cui opera il silenzio - assenso, calcolata in via presuntiva ai sensi dell'art. 8, comma 2, della Legge 9/82 e presentazione di idonee garanzie per la parte da corrispondersi successivamente;
- presentazione di ogni atto autorizzativo previsto dalla legislazione vigente;
- nel caso di nuove costruzioni, ove necessario, asservimento dei terreni a favore del Comune, mediante atto regolarmente trascritto; tali asservimenti devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti dal Comune.

La concessione o autorizzazione rilasciata a norma del presente articolo, qualora sia anche comprensiva dell'autorizzazione di cui all'art 7 della Legge 1497/39 - a termini dell'art. 2 L.R. 15/80 e s.m. - e' comunicata al Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, comma 5, del D.L. 312/85, come convertito in Legge 431/85.

Ai fini del periodo di validità, la concessione assume efficacia dalla data di notificazione.

### **Art. 9 - Elementi costitutivi gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata.**

Gli Strumenti Urbanistici Attuativi di iniziativa privata contengono gli elementi di cui all'art 2 della L.R. 24/87 e sono costituiti dagli elaborati, nonché dall'atto unilaterale d'obbligo rispettivamente indicati dagli artt. 3 e 18 della legge citata.

TITOLO TERZO - Commissione Edilizia

### **Art. 10 - Competenze della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia deve essere chiamata ad esprimere il proprio parere su tutte le opere pubbliche e private soggette a concessione edilizia o autorizzazione, su ogni questione urbanistica, edilizia ed estetica, nonché su eventuali annullamenti di concessione o di autorizzazione edilizia.

Può essere altresì sentita in merito alle questioni inerenti l'abusivismo edilizio.

La Commissione può formulare proposte nell'ambito delle materie per le quali ha competenza consultiva.

La Commissione Edilizia, ai sensi e per gli effetti della L.R. 15/80 e s.m., è chiamata ad esprimere il proprio parere su tutti gli strumenti urbanistici attuativi a norma dell'art. 4, comma 2 della L.R. 24/87, nonché sulla deliberazione di conferma degli stessi a norma dell'art. 33, comma 3 della medesima.

### **Art. 11 - Composizione della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia è costituita con provvedimento della Giunta Municipale e composta da:

- il dipendente responsabile della definizione dei procedimenti urbanistico-edilizi, a norma delle vigenti disposizioni legislative, che la convoca e la presiede;
- il responsabile del servizio "igiene pubblica, igiene dell'ambiente", sicurezza negli ambienti di lavoro e medicina legale, o altro medico dipendente dalla U.S.L. competente, all'uopo nominato;
- il Comandante del Corpo Provinciale dei VV.FF.;
- un ingegnere o architetto iscritti ai rispettivi ordini professionali;
- un geometra iscritto all'albo professionale;
- un esperto nelle discipline giuridico – amministrative;
- un geologo iscritto al rispettivo ordine professionale.

Esercita la funzione di Segretario, senza diritto di voto, un impiegato del Comune.

La Commissione Edilizia dura in carica tre anni; i componenti elettivi sono rieleggibili.

### **Art. 12 - Funzionamento della Commissione Edilizia.**

La Commissione Edilizia è convocata di norma almeno una volta al mese e, comunque, quando il Presidente lo ritenga necessario.

L'avviso di convocazione contenente l'ordine del giorno deve essere comunicato ai singoli componenti almeno tre giorni prima di quello della riunione.

Le riunioni della Commissione sono valide con la presenza della maggioranza dei componenti, e' comunque richiesta la presenza del Presidente e di almeno due membri elettivi.

Le deliberazioni sono prese a maggioranza dei votanti, in caso di parità prevale il voto del Presidente.

L'obbligatorio parere ex art. 220 Testo Unico Leggi Sanitarie, approvato con R.D. 1265/34, ove espresso in sede di Commissione Edilizia, ha valore autonomo rispetto alle determinazioni della Commissione stessa.

La Commissione ha facoltà di sentire, durante le adunanze, i progettisti, per avere chiarimenti

sui progetti sottoposti ad esame.

Qualora uno dei membri della Commissione sia autore e comunque interessato al progetto in esame, deve denunciare tale sua condizione ed astenersi dall'assistere all'esame ed alla votazione relativa.

La mancata partecipazione di un membro ai lavori della C.E. per tre volte consecutive, senza giustificato motivo, comporta la decadenza della carica.

Il tal caso il Sindaco sottopone la questione al Consiglio Comunale per i conseguenti provvedimenti di decadenza e di sostituzione.

I processi verbali delle adunanze sono scritti in apposito registro e devono indicare, con le relative motivazioni, i voli favorevoli, i contrari, le astensioni e le eventuali dichiarazioni di voto e sono firmati dal Presidente e dal Segretario dopo la loro approvazione da parte della Commissione.

### **Art. 13 - Commissione Edilizia Integrata ex L.R. n. 15/80**

La Commissione Edilizia viene integrata con due esperti in materia di bellezze naturali con le modalità previste dalla L.R. 18/03/1980, n. 15 e s.m. i..

### **Art. 14 - Funzionamento e composizione della Commissione Edilizia Integrata**

Il funzionamento e la composizione della Commissione Edilizia Integrata sono disciplinati dalla legge regionale n.15 del 18.3.1980, come modificata e integrata dalla legge regionale n. 20 del 21.8.1991.

TITOLO QUARTO : Esecuzione e controllo delle opere

### **Art. 15 - Misure di sicurezza per l'esecuzione delle opere**

I ponti, le scale, le rampe di servizio ed ogni altra installazione di cantiere devono essere realizzati in modo da garantire la sicurezza dei lavoratori e dei terzi, in conformità alle disposizioni di legge in materia.

Il cantiere ubicato in zona abitata o prospiciente su spazi pubblici o comunque visibile da questi, deve essere cintato e mantenuto libero da materiali inutili o di pericolo per le persone.

Le recinzioni ed ogni altro impedimento debbono essere provvisti di idonee segnalazioni (bande bianche e rosse negli spigoli, luci rosse notturne ad ogni angolo facilmente visibili a distanza durante l'intero orario dell'illuminazione stradale, disposizioni rifrangenti) per evidenziare i lavori in corso.

I ponti di servizio verso gli spazi pubblici non devono disturbare il passaggio e comunque non possono presentare in corrispondenza dei punti di transito, strutture orizzontali e sporgenze di altezza inferiore ai 2,50 mt.

Idonei accorgimenti devono essere posti in atto ad evitare la caduta di polvere, schegge e materiali.

Nel caso di lavori esterni, anche di lieve entità, ai piani superiori o al tetto di un fabbricar, qualora non sia possibile predisporre idonei ripari, il passaggio delle persone e la sosta di veicoli nelle zone di pericolo deve essere interdetto con l'installazione di apposite segnalazioni e transenne.

### **Art. 16 - Responsabilità degli esecutori di opere**

Il committente titolare di concessione di edificare, il Direttore dei Lavori, l'assuntore di lavori, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge o regolamenti, come delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare, nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente dall'art 6 della Legge 47/85.

In particolare si richiamano le norme di prevenzione infortuni (D.P.R. 547/1955, D.P.R. 164/1956, D.P.R. 302 e 303/1956) e l'obbligo da parte del costruttore e del titolare della concessione di assicurare ai lavoratori idonei servizi igienici e forniture di acqua potabile.

### **Art. 17 - Inizio lavori**

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

Il concessionario, trascorso tale periodo, può iniziare i lavori stessi, dandone comunicazione al Sindaco, a mezzo di raccomandata,

Le operazioni di cui al comma 1, vengono effettuate a spese del richiedente, che e' tenuto altresì a redigere apposito verbale in doppio originale firmato da entrambe le parti.

Ai sensi dell'art. 1, comma 6 e 7 della L.R n. 4/75, costituisce inizio dei lavori l'impianto del cantiere e l'esecuzione delle opere volte effettivamente alla realizzazione del fabbricato; per contro non costituisce inizio dei lavori l'esecuzione di modesti scavi e sbancamenti, la sola posa di pilastri o quant'altro, che pur costituendo opera edilizia, non sia obiettivamente indirizzato al risultato dell'effettuazione della costruzione.

### **Art. 18 - Direttore dei Lavori e Costruttore**

Il titolare della concessione di edificare e, ove prescritto dalle leggi vigenti in materia, della autorizzazione ad edificare, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare al Sindaco il nominativo, la qualifica e la residenza del Direttore dei Lavori, nonché il nominativo e la residenza del Costruttore.

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

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

Il titolare della concessione di edificare, il committente, il costruttore e il direttore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza delle norme generali di legge o di regolamento e delle modalità esecutive che siano fissate nella concessione di edificare nei termini fissati dalla vigente legislazione in materia e segnatamente dall'art 6 della Legge n. 47/85.

### **Art. 19 - Cartello indicatore**

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

- a) generalità e domicilio del titolare della concessione di edificare o dell'autorizzazione;
- b) generalità e domicilio dei progettisti suddivisi tra le diverse professionalità (quali ad esempio progetto architettonico, calcolo statico, aspetti geognostici e geotecnici, impianti);
- c) generalità e domicilio del direttore dei lavori;
- d) ragione sociale delle ditte esecutrici dei lavori con il relativo responsabile;
- e) estremi ed oggetto del titolo abilitativo concernente i lavori da eseguire.

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

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

### **Art. 20 - Varianti in corso d'opera**



Qualora in corso d'opera si ravvisasse la convenienza o la necessità di varianti, il committente, prima di iniziarne l'esecuzione, deve ottenere la specifica approvazione del relativo progetto e, nel frattempo, sospendere i lavori riferiti alle parti interessate alla variante stessa.

L'inosservanza di tale disposizione comporta l'applicazione delle sanzioni previste dal Capo I della Legge 28.2.1985 n.47, salvo il disposto di cui al relativo articolo 15.

#### **Art. 21 - Vigilanza sulle costruzioni**

La vigilanza sull'attività urbanistica edilizia é effettuata dal Sindaco e dalle altre Autorità competenti in materia, secondo le disposizioni contenute nel Capo I della Legge 28.2.1985 n.47 e nel titolo li, Capo I della L.R. 6.4.1987 n.7 anche ai fini, ove ne ricorra il caso, dell'assunzione dei provvedimenti cautelari e dell'applicazione delle sanzioni ivi previste.

Qualora il Sindaco, tramite gli organi preposti alla vigilanza, accertasse nel corso della realizzazione delle opere eseguite dalle amministrazioni statali una violazione urbanistica od edilizia, é tenuto ad informare immediatamente il Presidente della Giunta Regionale e il Ministro dei Lavori Pubblici ai fini dell'adozione dei provvedimenti di loro rispettiva competenza a termini dell'art. 5 della. Legge 47/1985.

#### **Art. 22 - Occupazione temporanea del suolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo pubblico, in dipendenza dell'attività di cantiere senza la relativa concessione d'uso che può essere assentita, a seguito di specifica domanda presentata dal titolare della concessione o dell'autorizzazione ad edificare dopo l'espletato pagamento dell'apposito canone e del connesso deposito cauzionale.

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

#### **Art. 23 - Abitabilità o agibilità**

Sono soggetti a rilascio dell'autorizzazione di abitabilità di cui all'articolo 221 del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265, come modificato dal Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425, ovvero di agibilità gli interventi:

- A. di nuova costruzione;
- B. di recupero del patrimonio edilizio esistente costituiti da:
  - 1) ampliamenti eccedenti quelli entro soglie predeterminate finalizzati ad adeguamenti igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
  - 2) ristrutturazioni edilizie che interessino interi edifici o interi corpi scala;
  - 3) interventi che comportino la realizzazione di nuove unità immobiliari anche conseguenti a mutamenti di destinazione d'uso di vani non già abitabili o agibili;
- C. concretanti mutamenti di destinazione d'uso, anche senza opere, che comportino la trasformazione dell'immobile a fini produttivi (industria, artigianato e commercio).

#### **Art. 23 bis - Ultimazione dei lavori**

1. Il titolare della concessione edilizia, ultimati i lavori deve darne comunicazione al Comune e richiedere il rilascio dell'autorizzazione alla abitabilità o agibilità della costruzione o dei locali oggetto d'intervento, presentando - ove necessario - l'autorizzazione temporanea allo scarico di cui all'articolo 7, comma 2, della legge regionale 1° settembre 1982 n. 38.

2. Alla domanda deve essere allegato:
  - A. il certificato di collaudo statico delle opere di conglomerato cementizio armato o a struttura metallica redatto a norma dell'articolo 2 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425;
  - B. la dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile presentata dal direttore dei lavori a nonna dell'articolo 3 del Decreto Presidente della Repubblica 22 aprile 1994 n. 425 e restituita dagli uffici catastali con l'attestazione dell'avvenuta. presentazione,
  - C. una dichiarazione del direttore dei lavori che certifichi sotto la sua responsabilità la conformità rispetto al progetto approvato, l'avvenuta prosciugatura dei muri e la salubrità degli ambienti;
  - D. dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 27 dicembre 1941 n. 1570 e successive modificazioni ed integrazioni sulla prevenzione degli incendi;
  - E. dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente abilitati, attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 9 gennaio 1991 n. 10 sulle caratteristiche degli impianti termici negli edifici;
  - F. dichiarazione, rilasciata da tecnici professionalmente attestante l'adempimento di quanto prescritto dalla legge 5 marzo 1990 n. 46 sulla sicurezza degli impianti in genere;
  - G. certificato di collaudo riguardante il soddisfacimento dei requisiti essenziali anche in riferimento al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
3. il Sindaco, sulla base della documentazione presentata ai sensi del comma precedente, entro trenta giorni dalla data di presentazione della domanda rilascia il certificato di abitabilità e sempre entro detto termine può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali e/o della competente Unità Sanitaria Locale per verificare l'esistenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi 45 giorni dalla data di presentazione della domanda, l'abitabilità si intende attestata; in -tal caso, l'autorità competente, nei successivi centottanta giorni, può disporre un'ispezione da parte degli uffici comunali, eventualmente, dichiarare la non abitabilità, nel caso in cui verifichi l'assenza nella costruzione dei requisiti richiesti per essere dichiarata abitabile.
4. Il termine di trenta giorni di cui al comma precedente, può essere interrotto una sola volta dall'amministrazione comunale per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente; detto termine una volta interrotto, dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

#### **Art. 24 - Scarico dei materiali - Demolizioni**

E' fatto assoluto divieto di gettare dai ponti di servizio, dai tetti e dall'interno delle case, materiali di qualsiasi genere.

Durante le demolizioni devono usarsi tutte le opportune cautele per non causare danni o fastidi a persone o cose; per evitare eccessivo sollevamento di polvere dovrà essere realizzata opportuna bagnatura di materiali, che dovranno essere calati con opportuni. mezzi.

Il responsabile del cantiere deve assicurare il costante mantenimento della pulizia della strada ed evitare l'accatastamento dei materiali o deposito, salvo autorizzazione del Sindaco.

Ultimati i lavori, il responsabile deve riconsegnare perfettamente pulita e sgombra l'area pubblica occupata dal cantiere o comunque per l'esecuzione dei lavori.

Il deposito cauzionale, di cui all'art. 23, può essere rimborsato dopo che i funzionari del Comune abbiano verificato il ripristino del suolo pubblico.

#### **Art. 25 - Monumenti e rinvenimenti archeologici**

Per qualsiasi modifica all'aspetto esterno o interno di immobili di interesse artistico, monumentale, storico e archeologico si applicano le disposizioni di cui alla legge 1.6.1939 n. 1089.

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

#### **Art. 26 - Opere prescritte dall'autorità**

Quando il Sindaco abbia notizia che un edificio o altra opera permanente o provvisoria minacci rovina, provvedere a fare eseguire i necessari accertamenti al fine di tutelare l'igiene e la pubblica sicurezza.

Il proprietario deve adempiere puntualmente alle prescrizioni del Sindaco, contenute nei provvedimenti di urgenza emanati.

Il Sindaco, oltre che adottare provvedimenti urgenti, quando vi siano costruzioni pericolose per la pubblica incolumità o pregiudizievoli sotto il profilo igienico, può fare eseguire direttamente le opere atte ad eliminare il pericolo, opere il cui costo deve essere rimborsato dal proprietario dell'immobile.

#### **Art. 27 - Opere urgenti.**

Nel caso si prospettasse la necessità di eseguire lavori di evidente urgenza per garantire l'incolumità delle persone, il proprietario, o avente titolo, può iniziarli dandone preavviso al Sindaco e presentando la domanda, volta al rilascio del relativo titolo abitativo, corredata dai necessari documenti, entro 5 giorni dall'inizio dei lavori, dichiarandosi responsabile per danni eventuali o per lesione di diritti di terzi o per opere in contrasto con le leggi e regolamenti vigenti.

Il diniego del prescritto titolo abilitativo, da notificarsi, entro 30 giorni dalla presentazione della documentazione di cui al comma precedente, comporta l'abusività delle opere eseguite.

#### **Art. 28 - Norme tecniche per la stabilità delle costruzioni**

Nell'esecuzione degli interventi edilizi devono essere osservate le norme tecniche emanate con D.M. 11/03/1988, in attuazione del titolo I della Legge 22.2.1974 n. 64, nonché, per gli interventi in zone dichiarate sismiche, quelle di cui al Titolo II della stessa legge.

In particolare per le strutture in cemento armato o in ferro, sono da osservare le norme tecniche emanate in applicazione della Legge 5.11.1971 n.1086.

#### **Art. 29 - Decoro e sicurezza degli spazi**

Gli spazi esistenti all'interno dei centri abitati devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; percento, devono avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, alberati.

Per le aree esterne ai centri abitati il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

## PARTE SECONDA

# NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

### TITOLO I - Disposizioni generali

#### **Art. 30 Campo di applicazione del P.di F.**

Il Programma di Fabbricazione e' formato ai sensi di legge e sí propone di determinare l'assetto e lo sviluppo dell'intero territorio comunale di Neirone attraverso il conseguimento dei seguenti obiettivi :

- la disciplina degli insediamenti residenziali e produttivi;
- l'adeguamento della rete infrastrutturale e dei servizi;
- la tutela del territorio e delle risorse ambientali;
- la difesa e la valorizzazione delle potenzialità agricole.

Si applica su tutto il territorio comunale.

#### **Art. 31 Elaborati costitutivi del P.di F.**

Il P.di F. è costituito dai seguenti elaborati :

- CARTOGRAFIE
  - tav. 0 : Vincoli - scala 1:5000;
  - tav. 1 : Impianti a rete - scala 1:5000;
  - tav. 2 : PTCP assetto insediativo - scala 1:5000;
  - tav. 3 : PTCP assetti geomorfologico e vegetazionale scala 1 : 5000;
  - tav. 4 : Zonizzazione su CTR - scala 1:5000;
  - tav. 5 : Zonizzazione su mappa catastale - scala 1:5000;
  - tav. 6 : Zone territoriali omogenee e Dimensionamento - scala 1:5000;
  - tav. 7 : Asservimento.
- NORME D'ATTUAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO
- RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA
- TABELLE DI SINTESI.

#### **Art. 32 - Modalità d'attuazione**

L'attuazione del P.di F. avviene attraverso titolo abitativo diretto o, nei casi ove sia previsto obbligatoriamente, attraverso Strumento Urbanistico Attuativo (ex L.R. 24/87).

#### **Art. 33 - Parametri urbanistici**

Vengono specificate definizioni e modalità di computo dei parametri edilizi ed urbanistici che concorrono alla corretta quantificazione degli interventi:

##### **a) Destinazione d'uso**

Si intende la funzione o il complesso di funzioni d'uso privato o pubblico ammesso in ogni zona, così come specificato nelle norme relative a ciascuna zona.

##### **b) Locali interrati**

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del

terreno sistemato, come definito dall'art. 33 lettera g) comma 1.

**2.** Gli strumenti urbanistici generali disciplinano la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

### **c) Superficie agibile (S.A.) e superficie accessoria (S. Acc.)**

**1.** Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

**2.** Non sono da ricomprendere nella SA:

a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;

d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;

e) le autorimesse private interrate e seminterate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 33 bis lettera O) (art.19 l.r. 16/08), quelle interrate o al piano terreno, di cui all'art. 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

**3.** Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;

b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);

d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 33 bis lettera O) (art.19 l.r. 16/08).

**4.** Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

**5.** Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o

progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

#### **d) Linea di gronda**

Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

#### **e) Numero dei piani**

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

#### **f) Locali tecnici**

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

#### **g) Altezza**

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
- b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

#### **h) Sagoma**

Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

#### **i) Volume virtuale**

Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

#### **l) Superficie netta di vendita**

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

#### **m) Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.)**

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

#### **n) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio**

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

- a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e i materiali;
- c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

#### **o) Lotto asservibile**

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

#### **p) Rapporto di copertura (R.C.)**

Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

#### **q) Superficie coperta (S.C.)**

1. Si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 33 lett. c) comma 4 lett a) e b), nei limiti dallo stesso indicati.

#### **r) Distanze**

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
  - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (**D**);
  - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (**Dc**);
  - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (**Ds**). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 4 l.r. 16/08, nei limiti dallo stesso indicati.

#### **s) Superficie asservita**

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.

2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 l.r. 16/08 nel caso di DIA.

4. il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

5. La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabilita dallo Strumento Urbanistico Generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

### **Art. 33 bis – Tipologie di interventi urbanistico edilizi**

#### **A) Manutenzione ordinaria**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

- a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
- b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
- c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
- d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
- e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
- f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
- g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
- h) risanamento o costruzione di vespai;
- i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

- all'esterno degli edifici:

- a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
- b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;



- c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
  - d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
  - e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
  - f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
  - g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
  - h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
  - i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
  - j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
  - k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
  - l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
  - m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
  - n) installazione impianti d'allarme, rinforzi a infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.
- 3.** Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 l.r. 16/08 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
  - b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
  - c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

## **B) Manutenzione straordinaria**

**1.** Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

**2.** Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

- a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
- b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
- c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

- d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
  - e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
  - f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 l.r. 16/08 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 4 l.r. 16/08;
  - g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
  - h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
- 3.** Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
- a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
  - b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
  - c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

### **C) Restauro**

**1.** Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 33 lettera n) (art.83 l.r.16/08), ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

**2.** Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

**3.** Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

**4.** Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

- a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
- b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
- c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
- d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
- e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

- murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - tetto con eventuale ripristino della copertura originale.
- f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
- g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
- 5.** Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### **D) Risanamento conservativo**

- 1.** Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 33 lettera n) (art.83 l.r.16/08), ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
- 2.** Tali interventi 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, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
- 3.** Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

#### **E) Ristrutturazione edilizia**

- 1.** Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
- a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 33 lettera n) (art.83 l.r.16/08);
- b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 l.r. 16/08.
- 2.** Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
- a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
- b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 l.r. 16/08, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 33 lettera n) (art.83 l.r.16/08);
  - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 l.r. 16/08, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 l.r. 16/08;
- d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile (SA) a norma dell'art. 33 lettera c) (art.67 l.r.16/08 e s.m.);
- e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un

metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

- f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 33 bis lettera D) (art.15 l.r.16/08) e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

#### **F) Requisiti igienico - sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari**

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico - sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico - sanitarie preesistenti.

#### **G) Mutamento di destinazione d'uso senza opere**

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

#### **H) Sostituzione edilizia**

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 33 bis lettera E) comma 2 lettera e) (art.10, c.2, lett.e) l.r. 16/08).

2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

#### **I) Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale**

Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

- a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 l.r. 16/08;
- b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;

- c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria,
- d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
- f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'art. 21, comma 2, lett. a) l.r. 16/08 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

### **L) Ristrutturazione urbanistica**

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti 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.

### **M) Pertinenze di un fabbricato**

**1.** Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile (SA) di cui all'art. all'articolo 33 lettera c) (art. 67 l.r. 16/08)

**2.** Detti manufatti sono caratterizzati da:

- a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
- b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
- c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- d) individuabilità fisica e strutturale propria;
- e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

**3.** Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.

**4.** Gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale, come definita all'articolo 33 lettera c) (art. 67 l.r. 16/08), né, comunque, risultare superiori a 20 mq. di superficie complessiva.

**5.** In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24.03.1989 n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

### **N) Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione**

**1.** Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.

2. Le discipline degli interventi di nuova costruzione, devono prevedere la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salva la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine la normativa dello strumento urbanistico deve essere corredata da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti.

### **O) Parcheggi privati**

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dall'art. all'articolo 33 lettera c).

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

- a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'art. 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
- b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con modalità di cui al comma 2

4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e s.m.e i. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

5. Il Comune può individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.

6. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

7. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.

8. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dallo strumento urbanistico comunale.

## TITOLO II Zonizzazione

### **Art. 34 - Divisione del territorio comunale in zone omogenee**

Il territorio comunale di Neirone e' suddiviso in zone omogenee, le cui destinazioni e caratteristiche sono stabilite nelle norme dei successivi articoli.

Le zone individuate come da simbologia della planimetria "zonizzazione", sono:

ZONA AB - zona di interesse ambientale  
ZONA BS - zona satura  
ZONA BC - zona di completamento  
ZONA C - zona di nuova edificazione  
ZONA E0 - zona a gerbido  
ZONA E1 - zona agricola  
ZONA RE - zona residenziale agricola  
ZONA A E1P - zona agricola produttiva  
ZONA E2 - zona boschiva  
ZONA D - zona piccola industria artigianato e commercio  
ZONA DH - zona ricettiva speciale  
ZONA SPA - zona spazi pubblici attrezzati  
ZONA I - zona istruzione  
ZONA AIC - zona attrezzature interesse comune  
ZONA P - zona parcheggi pubblici  
ZONA AC - zona cimiteriale

### **Art. 35 Destinazioni d'uso nelle zone residenziali**

Nelle zone residenziali le destinazioni d'uso ammesse sono :

- abitazioni;
- uffici;
- commercio al minuto, esclusi i centri commerciali di interesse sovracomunale;
- recettività turistica;
- servizi ed attrezzature a carattere collettivo;
- magazzini agricoli e stalle di dimensioni limitate, purchè non in contrasto con le norme di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti;
- attività artigianali a carattere familiare, purché non in contrasto con le norme di igiene e di polizia urbana e con le leggi vigenti. Sono escluse le attività artigianali da esercitarsi in depositi all'aperto quali capannoni, tettoie e simili.

All'interno di ciascuna zona omogenea non possono essere superate le seguenti percentuali di destinazione d'uso:

- 100% per la destinazione residenziale;
- 10% per la destinazione uffici;
- 25% per la destinazione commerciale, ad esclusione dei centri commerciali di interesse sovracomunale;
- 30% per recettività turistica, di cui 50% per attività alberghiera.

In tutte le zone residenziali é consentito il cambio di destinazione d'uso, per i vani igienicamente idonei, purché la destinazione risultante sia fra quelle ammesse in tali zone e nel rispetto delle leggi vigenti.

Il mutamento di destinazione d'uso da residenza ad attività ricettive è ammesso a condizione che vengano rispettate le caratteristiche tradizionali in atto e che venga verificata la sussistenza degli standard imposti dalla vigente normativa o imponendo in caso contrario il loro reperimento per le quote a carico dell'intervento.

Laddove il cambiamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie dalle quali derivi un aumento del carico insediativo dovrà essere subordinato al reperimento di una congrua dotazione di parcheggi pertinenziali per la quota corrispondente al fabbisogno aggiuntivo.

### **Art. 36 - ZONA AB \_ zona di interesse ambientale**

Sono le parti del territorio costituite dai nuclei abitati esistenti. Le caratteristiche urbanistico - edilizie, storiche e paesaggistiche di tali nuclei hanno valore ambientale, ma non sono riconducibili alla qualifica di zone di pregio.

Pertanto sono classificabili come zone omogenee "B" ex D.M. n. 1440/1968.

La normativa prevista per le zone AB dà tuttavia prescrizioni di tutela, al fine di conservare le caratteristiche ed i valori ambientali di tali nuclei.

Gli interventi si attuano attraverso intervento edilizio diretto.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 33 bis lettere A), B), C), D) E) comma 2 lett. a), b), c) d).

Gli interventi devono essere supportati da una progettazione corredata da documentazione adeguata ed approfondita comprovante la non compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e degli eventuali elementi di valore storico- architettonico presenti e devono rispettare la normativa paesistica specifica.

Ai fini esclusivi di adeguamento igienico, sanitario, strutturale e funzionale, e' consentito un incremento pari al 30 % della superficie agibile (SA) esistente.

L'incremento può essere realizzato anche in altezza. Negli interventi con incremento, anche in presenza di sopraelevazione, si potranno consentire deroghe alle distanze anche dalle strade, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile e rispettando gli allineamenti dei fronti; gli incrementi potranno essere realizzati in aderenza ovvero rispettando gli allineamenti stradali e costituiti dall'evoluzione caratteristica del nucleo.

La possibilità di edificazione dell'incremento in allineamento decade nei tratti viari in curva e comunque quando vi è pregiudizio della sicurezza stradale : in tali casi dovrà essere assicurata la distanza minima di 1 mt. dal ciglio stradale.

Gli incrementi potranno essere realizzati una sola volta e dovranno essere relativi all'intero edificio.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso per tutti i vani igienicamente idonei, nel rispetto delle leggi vigenti, purchè la destinazione risultante sia fra quelle ammesse nella zona omogenea. Il cambio di destinazione d'uso è comunque vietato quando non sia possibile dimostrare l'effettiva trasformabilità senza alterazione dei caratteri tipologici dell'organismo edilizio.

Soltanto in caso di effettiva impossibilità al recupero con il mantenimento dell'impianto strutturale esistente, anche per motivi geotecnici (necessità di fondazioni più idonee), i ovvero laddove sia dimostrata l'antieconomicità del recupero, è consentita la demolizione e ricostruzione a condizione che essa avvenga sullo stesso sedime della demolizione, e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'organismo originario e semprechè non derivi un incremento delle unità abitative originarie.

Con S.U.A. sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, nonchè la demolizione e la ricostruzione, al di fuori di quanto prescritto precedentemente.

### **Art. 37 - ZONA BS \_ zona satura**

Si tratta dei centri frazionali che non rientrano nelle condizioni dell'articolo precedente. In tali zone non sono consentiti nuovi interventi di edificazione.

Sono ammessi gli interventi previsti dall'articolo 33 bis lettere A), B), C), D), E), nonché demolizione e ricostruzione.

La demolizione e ricostruzione é consentita purché sia mantenuta la volumetria preesistente ed il numero dei piani, anche con diverso assetto planivolumetrico, e si ricostruisca nel rispetto delle disposizione di zona.

Sono consentiti interventi di ristrutturazione con aumento delle unità abitative e con



ampliamento fino al 20 % della superficie agibile (SA) esistente.

L'incremento può essere realizzato anche con sopraelevazione; si potranno consentire deroghe alle distanze anche dalle strade, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile e rispettando gli allineamenti dei fronti e quindi operando o in aderenza o rispettando gli allineamenti stradali costituiti dall'evoluzione caratteristica del nucleo. Negli allineamenti stradali dovrà essere rispettata la distanza minima di 1 mt. dal ciglio quando ci si trovi in presenza di curve e in caso di pregiudizio della sicurezza stradale.

E consentito il cambio di destinazione d'uso per tutti i vani igienicamente idonei, nel rispetto delle leggi vigenti, purché la destinazione risultante sia fra quelle ammesse nella zona omogenea. Con S.U.A. sono consentiti gli interventi previsti dall'articolo 33 bis lettera L).

Con Concessione "Convenzionata" è, inoltre, consentita la ristrutturazione edilizia con incremento, fino al 50% della superficie agibile (SA) esistente, sul patrimonio edilizio con attività esistenti di tipo commerciale, pubblici esercizi, recettivo, turistico ed artigianale; la destinazione d'uso dovrà essere registrata per un periodo minimo di 15 anni presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno con il quale il soggetto attuatore si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento.

### **Art. 38 - ZONA BC \_ zona di completamento**

Sono le parti del territorio parzialmente edificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione a completamento del tessuto urbano.

Sono inoltre consentiti gli interventi previsti, nell'articolo precedente sugli edifici esistenti. La nuova edificazione, che è assoggettata al rilascio della Concessione edilizia Convenzionata, deve rispettare i seguenti parametri:

- |                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| - indice di utilizzazione insediativa | = 0,24 mq/mq.; |
| - altezza massima degli edifici       | = 10,50 mt.;   |
| - n. piani fuori terra                | = 3;           |
| - distanza dai confini                | = 5 mt.;       |
| - distanza dalle strade carrabili     | = 3 mt.;       |
| - distanza dalle strade pedonali      | = 3 mt.;       |
| - distanza dagli edifici              | = 10 mt.       |

Alle zone BC di Lezzaruole è attribuito un indice di utilizzazione insediativa pari a 0,30 mq/mq.

Alle zone BC poste a ponente e levante dell'abitato di Ognio (cod. B7 e B8) indice di utilizzazione insediativa pari a 0,15 mq/mq.

E ammesso derogare alle precedenti distanze, in conformità alle prescrizioni normative di tipo paesistico quando la nuova edificazione rispetti gli allineamenti rigidamente individuati dalla normativa paesistica, con edificazione priva di distacchi o a confine con muro cieco, nel rispetto del codice civile.

Nella nuova edificazione e nella ristrutturazione non sono ammesse tipologie edilizie e di accorpamento estranee a quelle tipiche locali.

Gli interventi di nuova edificazione devono rispettare le seguenti condizioni :

- l'altezza massima e il numero dei piani di ogni singola zona non dovranno superare i valori caratteristici di tal zona, individuati dalla normativa paesistica;
- la nuova edificazione dovrà essere localizzata prioritariamente in continuità con il tessuto esistente realizzando allineamenti e completamenti della maglia esistente;
- siano ripetute le tipologie edilizie e di accorpamento esistenti e siano utilizzate forme e materiali non estranei alla tradizione locale.
- La concessione edilizia è subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno con il quale il soggetto attuatore s'impegna alla realizzazione di opere di urbanizzazione di pertinenza dell'intervento.

### **Art. 39 - ZONA C \_ zona di nuova edificazione**

Sono le parti di territorio destinate all'espansione residenziale.

Gli interventi in tali zone si attuano mediante Strumenti Urbanistici Attuativi o, in alternativa, per Concessione Edilizia Convenzionata, con atto unilaterale d'obbligo, redatto ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/87.

Per le zone "C" valgono le norme relative al Piano Puntuale che individuano le direttrici di sviluppo (matrici, posizione, ecc.) e le caratteristiche edificatorie (tipologie, forme e materiali) del nuovo insediamento.

I parametri edilizi di edificazione sono:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,15 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 7,50 mt.;
- n. piani fuori terra = 2;
- distanza dai confini = 6 mt.;
- distanza dalle strade pubbliche carrabili = 5 mt.;
- distanza dalle strade pubbliche pedonali = 2 mt.;
- distanza dai fabbricati = 8 mt.

Per ciascuna zona "C" è indicata la viabilità di urbanizzazione (strade e piazza), il tracciato di massima indicato in zonizzazione con apposita simbologia potrà subire in fase attuativa adeguamenti progettuali, che non superino in sostanza le previsioni di piano.

La Convenzione di cui al II comma, all'interno degli oneri di urbanizzazione previsti dalle vigenti legislazioni, dovrà farsi carico dell'attuazione di tale viabilità di urbanizzazione, attraverso diretta realizzazione delle opere (nelle modalità e quantità stabilite dalla stessa Convenzione) o, allorché tali opere saranno già state ultimate, attraverso "monetizzazione". Le opere di urbanizzazione relative al verde e parcheggio pubblico saranno oggetto di Convenzione nei modi previsti dalla normativa vigente.

Nella progettazione degli interventi annessi in tali zone dovranno essere rispettati indirizzi generali e disposizioni specifiche per ciascuna zona "C", riguardanti la formazione del nuovo tessuto insediativo.

Per quanto riguarda gli indirizzi generali:

- la tipologia dei manufatti edilizi non dovrà contenere elementi estranei alla tradizione locale;
- la nuova edificazione dovrà realizzare allineamenti e completamenti del tessuto esistente nel più vasto ambito;
- dovranno essere considerate le condizioni climometriche del suolo evitando sensibili movimenti del terreno e conservando le specie arboree di rilievo.

Per le previsioni viarie che, per esigenze progettuali, si discostino, in fase di redazione del progetto, in maniera sostanziale dalle indicazioni del P. di F. è obbligatorio il ricorso allo S.U.A. I progetti dovranno inoltre essere corredati da un'analisi approfondita di un intorno significativo (anche fotografica) che consenta un confronto adeguato fra gli elementi quantitativi e qualitativi esistenti e di progetto.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con incremento della superficie agibile (SA) del 20%, che può essere ricavato anche con la maggiorazione dell'altezza delle costruzioni esistenti; sono, inoltre, ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Per le ristrutturazioni, gli ampliamenti verranno regolamentati dalle norme del Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini e dagli edifici.

La facoltà di incrementare le volumetrie esistenti può essere applicata una sola volta per ogni manufatto e non potrà considerarsi cumulativa con gli interventi già previsti dalle presenti NTA.

#### **Art. 40 - ZONA E0 \_ zona a gerbido**

Si tratta delle parti di territorio agricolo improduttivo (incolto, gerbido, roccia, ecc.).

In tali zone non è ammessa edificazione; sono ammessi esclusivamente interventi di consolidamento, ripristino e recupero delle opere, infrastrutture, manufatti esistenti.

#### **Art. 41 - ZONA E1 \_ zona agricola**

Comprende le parti di territorio comunale destinate ad uso agricolo.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- realizzazione di strutture ad uso agricolo, destinate al ricovero del bestiame, alla conservazione e alla lavorazione dei prodotti agricoli ed a ulteriori attività agricole.
- realizzazione di nuova edificazione residenziale per la conduzione dei fondi;
- ristrutturazioni ed ampliamenti delle costruzioni esistenti;
- attrezzature agrituristiche per la recettività e il ristoro;
- piccolo artigianato non inquinante.

Le nuove costruzioni destinate a residenza agricola e strutture agricole sono soggette seguenti parametri edilizi:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,009 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 6,5 mt.;
- n. piani fuori terra = 2;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dalle strade = 10 mt.;
- distanza dai fabbricati = 10 mt.

Nelle costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria., consolidamento statico, risanamento igienico e ristrutturazione articolo 33 bis lettera E) comma 2 lett. a), b), c), d) ed f).

È consentito il cambio di destinazione d'uso per i vani igienicamente idonei purchè la destinazione finale sia fra quelle ammesse nelle zone agricole.

Negli interventi di ristrutturazione sono consentiti ampliamenti della superficie agibile (SA) fino al 20%, per esigenze igieniche, strutturali, funzionali, l'incremento può essere realizzato anche con sopraelevazione.

Gli ampliamenti, anche in caso di sopraelevazione, saranno regolamentati dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze dai confini, dalle costruzioni e dalle strade.

Nei casi di reale impossibilità di recupero, dovuta alla staticità strutturale dell'edificio, è ammessa la demolizione e ricostruzione a condizione che sia mantenuto il sedime originario - per la parte ricostruita - e si operi nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e delle disposizioni normative della zona.

Gli interventi devono rispettare le preesistenze ambientali quali sentieri, percorsi storici, coltivazioni a fasce, ecc.. Le nuove costruzioni devono, inoltre, ripetere gli schemi planimetrici, le volumetrie e le tipologie proprie delle abitazioni rurali della zona, così come nell'uso dei materiali, devono essere rispettate, per quanta possibile, le caratteristiche locali, come meglio precisato nella normativa paesistica.

Il rilascio di concessione edilizia per la realizzazione di nuovi volumi residenziali anche conseguente da operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente deve essere accompagnato dalla sottoscrizione di un atto unilaterale con il quale il concessionario si impegna ad assicurare la coltivazione del fondo annesso all'abitazione.

Per le sole attività di produzione, trasformazione, deposito dei prodotti agricoli sono consentite costruzioni con indice aggiuntivo di utilizzazione insediativa = 0,006 mq/mq., ed un'altezza massima di 6,5 mt., realizzate in distinto corpo di fabbrica.

E' inoltre prevista la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica da destinare ad una tipologia

di pubblico esercizio (ristorante, trattoria o locanda) con caratteristiche di tipicità, legate allo sviluppo della cucina e dei prodotti locali; gli interventi sono consentiti con i seguenti parametri:

- superficie agibile (SA) massima = 150 mq
- rapporto di copertura del = 5%;
- altezza massima = 6,5 mt.;
- numero dei piani = 2.

Tale destinazione d'uso dovrà essere registrata per un periodo minimo di anni 15 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

All'interno della zona agricola, è consentito l'asservimento tra lotti non contigui, purchè sussistano le seguenti condizioni:

- a) i lotti ricadano nella stessa zona omogenea;
- b) i lotti ricadano in un raggio di asservimento non superiore a 500 mt;
- c) il lotto unitario di intervento sia pari ad almeno 1/3 del lotto asservito.

Per costruzioni di piccole strutture monopiano non residenziali legate alla conduzione dei fondi, è possibile edificare una superficie agibile (SA) massima di mq.15, purchè aggregata ad edifici esistenti o, se separata, parzialmente interrata nelle fasce o balze del terreno e di altezza massima interna non superiore a 2,10 mt; e purchè vengano prioritariamente demolite eventuali baracche "precarie" esistenti nel lotto. Tali manufatti potranno essere realizzati in legno o in muratura di pietrame o a intonaco rustico, con copertura in lastre di ardesia o cotto o legno, e, qualora non aderenti agli edifici esistenti, saranno regolamentati dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze da confini e da edifici.

#### **Art. 42 - ZONA RE \_ zona residenziale agricola**

Nell'ambito delle zone agricole sono individuate delle aree speciali in cui la presenza di attività agricole convive con una più spiccata vocazionalità residenziale e agrituristica.

In tali zone esiste compatibilità fra la destinazione d'uso agricola e quella residenziale.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi di cui al precedente articolo, compresi il cambio di destinazione d'uso e la demolizione e ricostruzione.

Per le tipologie esistenti non conformi alla normativa del Piano per altezza, numero di piani o tipologia, identificate con la sigla "F3P", è ammessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato sul preesistente sedime, sino alla conformità con la normativa vigente; per la parte eccedente è consentita, all'interno del lotto di proprietà, l'edificazione di nuova unità immobiliare, sempre in conformità alle normative e tipologie di zona e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- è fatto obbligo di mantenere la volumetria delle preesistenze;
- le porzioni di volumetria eccedente dovranno essere ricostruite ad una distanza minima tra i fabbricati di almeno 25 metri.

Per la nuova edificazione residenziale sono previsti i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,018 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 6,5 mt.;
- numero dei piani = 2;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dalle strade = 5 mt.;
- distanza dai fabbricati = 10 mt.

Per la realizzazione di tali interventi è consentito l'asservimento fra lotti non contigui, con lotto minimo di intervento di 1.000 mq. fino alla realizzazione di una superficie agibile di mq. 90 e 1.500 mq. se maggiore di mq 90.

Per ogni zona agricola-residenziale è previsto un tetto di superficie agibile (SA) massimo derivante dall'applicazione dell'indice di zona agricola all'intera superficie territoriale di ciascuna zona.

Al di fuori dell'indice di utilizzazione insediativa di zona è prevista la possibilità di realizzare nuovi corpi di fabbrica da destinare ad una tipologia di pubblico esercizio caratteristico secondo le modalità e prescrizioni dettate dal precedente articolo per le zone EI.

#### **Art. 43 - ZONA E1P - zona agricola produttiva**

Sono le zone del territorio destinate ad uso agricolo, per le quali è individuata una compatibilità produttiva aggiuntiva dovuta alla spiccata vocazione produttiva di tipo intensivo.

Tale produttività è indirizzata all'utilizzo agricolo intensivo e alla realizzazione di impianti e attività sportive e turistiche all'aria aperta.

In tali zone si applicano le prescrizioni della zona EI o della zona RE a seconda della relativa classificazione.

Oltre agli interventi previsti per le zone EI e RE sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, purché nel rispetto della normativa specifica della zona RE e EI:

- a) attività produttive e di trasformazione legate all'agricoltura, alla forestazione, all'allevamento del bestiame;
- b) impianti sportivi e ricreativi quali maneggio, campo da golf, ecc.;
- c) attività ricettive all'aria aperta (campeggi e villaggi turistici);

per le zone di Casserina, Corsiglia, Aia di Zanello, zona individuata nel versante sopra la località Bossola, fino al crinale, e località Giassina.

Gli interventi di cui ai punti b) e c) si attuano mediante Strumento Urbanistico Attuativo con i parametri e le prescrizioni indicate nel successivo comma, mentre quelli di cui al punto a) si attuano con Concessione Edilizia Convenzionata. In entrambi i casi devono essere rispettati i seguenti parametri:

- rapporto di copertura, comprese tettoie, porticati e strutture di riparo = 10%
- altezza massima degli edifici = 8,5 m;
- numero piani fuori terra = 2;
- distanza dai confini = 5 m;
- distanza dalle strade = 5 m;
- distanza dai fabbricati = 10 m;

Sono ammesse volumetrie di completamento degli impianti sportivi, quali manufatti per il ricovero degli animali, club-house, ristoranti e attività ricettive, volumi accessori (spogliatoi, servizi, ecc.) ed inoltre un'abitazione per il titolare o custode, nel limite di 90 mq. di superficie agibile (SA).

Per tali volumetrie di completamento, che dovranno essere contenute nel rapporto di copertura complessivo di zona, l'altezza massima degli edifici non dovrà essere superiore a 4,5 m.

Gli SUA prescritti per i nuovi interventi di cui alle lettere b) e c) devono essere estesi ad una superficie non inferiore a 20.000 mq; tale prescrizione non vale nel caso di interventi di cui al punto a).

Per gli interventi di cui ai punti b) e c) deve essere predisposto uno Studio Organico d'Insieme per la valutazione paesaggistica dell'intero ambito in cui ricade l'intervento.

Detti SUA devono prioritariamente assicurare il rispetto del paesaggio naturale e delle forme insediative che lo caratterizzano, evitando da un lato che nella sistemazione dell'area, per renderla idonea alle attività ricettive all'aria aperta, si operino rimodellamenti eccessivamente rigidi o comunque non congruenti con la morfologia del terreno e dall'altro che si realizzino aggregazioni di tipo seriale, con uguali elementi edilizi ripetuti e allineati, ovvero costruzioni di foggia e materiali estranei al contesto.

Per tutti gli interventi è obbligatoria la contestuale predisposizione di un progetto per le infrastrutture necessarie e la sottoscrizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne le attività ricettive dovranno essere osservate le specifiche indicazioni di seguito riportate:

#### A) Campeggi:

Per la realizzazione di campeggi il SUA deve comprendere la sistemazione dell'area con l'indicazione delle attrezzature comuni, i parcheggi, lo schema distributivo degli spazi riservati ai campeggiatori.

Devono essere previsti in media 60 mq per ciascuna tenda, roulotte o camper.

Gli spazi per il parcheggio devono prevedere un numero di posti macchina non inferiore all'80% delle piazzole.

Gli interventi edilizi ammissibili riguardano:

- servizi igienici;
- uffici portineria;
- cucina, mensa, bar;
- alloggio custode;

e non dovranno superare il tetto di 150 mq. di superf. agibile (SA) e l'altezza massima di 4,5 m.

Negli interventi relativi alla realizzazione delle attrezzature di servizio del campeggio, degli accessi, della dislocazione delle piazzole di sosta, andranno limitati i movimenti di terra e dovrà essere rispettato l'ambiente naturale mantenendo e rispettando le alberature esistenti.

Non sono ammessi collegamenti fissi alla rete impiantistica (acqua, scarichi), eccetto l'energia elettrica, per le attrezzature ed i mezzi ospitati.

#### B) Villaggio turistico:

nella realizzazione di villaggi turistici sono previsti i seguenti parametri edilizi:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,03 mq/mq.;
- altezza massima = 3 m;
- distanza dalle costruzioni = 10 m;
- distanza dalle strade = 6 m;
- distanza dai confini = 6 m.

Sono richieste inoltre le seguenti condizioni:

- superficie aree libere per uso comune non inferiore al 10% dell'intera superficie;
- superficie aree ombreggiate non inferiore al 30% dell'intera superficie;
- parcheggi pubblici pari al 10%;
- parcheggi di pertinenza pari al 15%.

Il villaggio turistico dovrà essere dotato di attrezzature comuni, quali attrezzature di ristoro, di pronto soccorso, sportive e ricreative, oltre agli uffici per la gestione unitaria del villaggio.

Le disposizioni normative del presente articolo saranno ammissibili ed attuabili fermo restando il rispetto della disciplina del Piano di Bacino del Torrente Lavagna pertinente alle diverse zone E1P.

#### **Art 44 - ZONA E 2 \_ zona boschiva**

Sono le zone del territorio utilizzate prevalentemente a bosco.

In tali zone sono consentiti i seguenti interventi:

- impianti produttivi strettamente connessi con l'attività forestale ed antincendio;
- costruzioni ad uso agricolo, destinate al ricovero del bestiame, alla conservazione e lavorazione dei prodotti agricoli;
- ampliamenti e trasformazioni delle costruzioni esistenti non in contrasto con la destinazione di zona;
- interventi di manutenzione e risanamento per costruzioni esistenti anche se in contrasto con la destinazione di zona;
- attrezzature agrituristiche.

Le nuove costruzioni sono soggette ai seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,003 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 4,5 mt.;
- n. piani fuori terra = 1;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dalle strade = 20 mt.;
- distanza dai fabbricati = 10 mt.

Nelle costruzioni esistenti, se non in contrasto con le destinazioni d'uso di zona, sono consentiti interventi di ristrutturazione con ampliamento della superficie agibile (SA), fino al 20%, da ottenersi anche con sopraelevazione di 1 m.

Negli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento igienico senza aumento della superficie agibile (SA) nè cambio di destinazione d'uso.

E' consentita la demolizione e ricostruzione degli immobili adibiti ad uso abitativo alla data di adozione del presente piano con concessione edilizia ad edificare a condizione che non si verifichi aumento del numero delle unità abitative e nel rispetto delle disposizioni normative di zona, nei soli casi in cui sia dimostrata l'impossibilità o l'antieconomicità del recupero e a condizione che sia mantenuto l'impianto strutturale esistente.

L'edificazione è consentita solo nelle radure libere da alberature oppure nel bosco stesso solo se l'inserimento dei singoli corpi di fabbrica non implichi l'abbattimento delle essenze arboree esistenti.

All'interno della zona agricolo - boschiva è consentito l'asservimento tra lotti non contigui purchè i lotti ricadano in un raggio non superiore ai 500 metri.

Gli interventi ammessi devono essere ubicati in zone stabili sotto il profilo geologico e in modo da ridurre al minimo i tratti di strada che li collegano con la viabilità esistente.

Nelle zone boschive soggette a vincolo idrogeologico occorrerà il nulla-osta dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste (L. 30/12/1923, n. 3267).

#### **Art. 45 - ZONA D \_ zona piccola industria artigianato e commercio**

Sono le parti di territorio destinate alla realizzazione di insediamenti produttivi di tipo artigianale, industriale e commerciale.

Gli interventi di nuova edificazione si attuano con S.U.A. singoli.

Tali S.U.A. devono contenere gli elementi di cui all'art. 2 della L.R. 24/87 - e s.m.i. - e sono costituiti dagli elaborati nonché dall'atto unilaterale d'obbligo indicati agli artt. 3 e 18 della legge citata, nel rispetto dei seguenti-parametri :

- rapporto di copertura = 1,5 mq/ mq;
- altezza massima = 9 mt.;
- distanza dai confini = 6 mt.;
- distanza dalle strade = 6 mt.;
- distanza dalle costruzioni = 12 mt.

Sono ammessi locali per uffici e/o abitazioni per custodi fino ad un massimo di 90 mq. di superficie agibile (SA) per unità produttiva.

Nei distacchi e ai confini fra la viabilità e i parcheggi pubblici con le aree di pertinenza dovrà essere prevista barriera con aiuole o filari di essenze tipiche della zona.

Lo S.U.A. dovrà reperire una congrua dotazione di spazi per parcheggio pubblico e di pertinenza nei limiti minimi di:

- parcheggio privato = 30% della superficie lorda;
- parcheggio pubblico = 10% superficie fondiaria lotto.

Sono ammessi, al di fuori dello S.U.A., interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento di superficie agibile (SA) del 20% per gli immobili esistenti, purchè non vi sia cambio di destinazione d'uso, compresa la demolizione e ricostruzione.

L'edificazione nella zona D in località Acqua di Ognio deve intendersi conclusa con l'attuazione delle previsioni insediative degli SUA approvati in data 1.3.1995:

Nella zona D-45 in fregio al torr. Neirone sono consentiti esclusivamente interventi volti all'adeguamento tecnico funzionale della centrale idroelettrica esistente, escludendo pertanto la realizzazione di nuovi volumi da adibire a funzioni non strettamente correlate alla produzione di energia elettrica.

Relativamente alla zona D in loc. Campo Martino, il primo degli SUA dovrà definire prioritariamente il sistema di accesso all'intera zona con unico ingresso dalla statale 225 che non interferisca con la scorrevolezza della strada stessa. Al fine della minore incidenza visiva dalla strada e dalle altre postazioni visuali, gli edifici - tanto quelli destinazione produttiva che quelli da adibire a uffici e abitazione di presidio - dovranno essere posizionati al di là di una fascia di rispetto non inferiore a m. 20 dalla ridetta strada statale ed essere disposti su un unico fronte.

Gli interventi sono assoggettati ai seguenti parametri:

- altezza massima 9 m.;
- rapporto di copertura massimo 1/4;
- distanza minima dalla statale 225: 20 mt.;
- copertura a capanna con inclinazione non inferiore al 30% e manto in ardesia.

#### **Art. 46 - ZONA DH \_ zona ricettiva speciale**

Si tratta della zona del territorio comunale destinata alla realizzazione di una struttura ricettiva di tipo alberghiero e/o attività di tipo sociale e sanitario specialistico.

La realizzazione della zona ricettiva speciale è subordinata alla formazione di uno S.U.A., che quantifichi la proporzione delle parti di volume da destinare alle diverse tipologie d'uso.

Lo S.U.A. deve dettare precise norme sulle tipologie edilizie, sui materiali, prevedendo in modo adeguato spazi ed attrezzature comuni.

La dotazione di standards deve prevedere:

- attrezzature sportive;
- attrezzature ricreative e culturali;
- spazi a verde;
- parcheggi.

Per quanto riguarda l'edificazione, sono stabiliti seguenti parametri edilizi:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,30 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 10,00 mt.;
- n, piani fuori terra = 3;
- distanza dai confini = 6 mt.,
- distanza dalle strade = 10 mt.,
- distanza dalle costruzioni = 12 mt..

L'area per urbanizzazione secondaria non deve essere inferiore a 20 mq/150 mq di costruzione e l'area per parcheggi deve essere pari al 10% della superficie del lotto.

Per le costruzioni esistenti sono ammessi interventi di ristrutturazione con incremento della superficie agibile (SA) fino al 20%.

Nei distacchi e confini devono essere previste barriere a ."verde" con filari e aiuole di essenze tipiche per garantire un adeguato "filtro" di protezione alla zona.

Deve essere comunque individuata un'area di adeguate dimensioni, da destinare a "verde" di pertinenza.



## **Art. 47 (STRALCIATO)**

### **Art. 48 - Attività sportive equestri**

Le attività sportive legate agli sports equestri sono compatibili con la destinazione agricola.

Pertanto nelle zone EI, RE, E2 ed inoltre nelle zone DH è possibile realizzare piccole strutture di sostegno alle attività equestri, all'interno dell'indice di edificabilità di ciascuna zona.

E' prevista un'ulteriore possibilità edificatoria, con tetto della superficie agibile (SA) di 90 mq, per strutture di servizio a carattere sociale (club house, servizi, bar).

### **Att. 49 - Compatibilità ardesiaca**

Nelle zone in cui in base alle indicazioni contenute nel Piano delle Cave è ammessa l'attività legata allo sfruttamento delle risorse ardesiache è consentita inoltre la realizzazione di costruzioni e laboratori per la lavorazione dell'ardesia, depositi di materiale, installazione di cabine di trasformazione elettriche, l'estrazione e la lavorazione dell'ardesia.

Le costruzioni e i laboratori devono rispondere ai seguenti parametri:

- altezza massima = 6 mt.;
- superficie massima = 200 mq.;
- distanza dalle costruzioni = 20 mt.;
- distanza dai limiti di zona = 10 mt.;
- distanza dalle strade = 6 mt.

L'edificazione per la destinazione ardesiaca è consentita con Concessione singola, rilasciata contemporaneamente alla stipula di una Convenzione disciplinante :

- la durata temporale degli impianti di coltivazione;
- la tipologia degli impianti connessi con la coltivazione della cava e della lavorazione dei prodotti estratti;
- la descrizione degli impianti e dei dispositivi atti a depurare le acque di risulta;
- assicurazione contro inquinamenti di acque sotterranee.

### **Art. 50 - Recupero di manufatti esistenti (ruderi)**

Per tutti i manufatti esistenti in stato di abbandono e degrado, quali casoni agricoli, ruderi e tracce di fabbricati, localizzati in tutto il territorio comunale, è consentito il recupero dei volumi esistenti e/o originari attraverso interventi anche con cambio di destinazione d'uso. Per quanto riguarda i ruderi e le tracce di preesistenze dovrà essere preventivamente dimostrata l'esistenza e la consistenza di tali volumi con documentazione adeguata costituita da mappe catastali, documentazione e testimonianze scritte o fotografiche, reperti storici e quant'altro sia disponibile.

Gli interventi ammissibili in tutte le zone del P. di F. non devono sottostare a vincoli e parametri edilizi ad esclusione di quanto prescritto dal Codice Civile e purché realizzati nel rispetto delle tipologie originarie e comunque tradizionali, nelle dimensioni e proporzioni, nei materiali, nelle bucatore, nella pendenza delle coperture.

Il recupero di tali volumi si attua con Concessione Edilizia. L'entità del volume deve essere opportunamente documentata con testimonianze cartografiche, storiche fotografiche, l'altezza non dovrà comunque essere superiore a 6,50 mt.

### **Art. 51 - Zone omogenee per servizi pubblici**

Sono le parti del territorio destinate ad assicurare agli insediamenti la dotazione di spazi pubblici o riservati alle attività, collettive, a verde pubblico o a parcheggi nel rispetto degli standards prescritti dal D.M. '68.

Sulla cartografia del P. di F. sono individuate, con opportuna simbologia, distinguendo tra:

- a. aree per spazi pubblici attrezzati;
- b. aree per l'istruzione;
- c. aree per attrezzature di interesse comune;

d. aree per parcheggi pubblici.

La destinazione d'uso di attrezzatura specifica, ha carattere propositivo, potendosi disporre una diversa utilizzazione dell'area nell'ambito delle attrezzature comuni, nel rispetto comunque degli standards minimi di legge per ciascun tipo di attrezzatura.

L'attuazione degli interventi nelle zone omogenee per servizi pubblici avviene con Concessione di edificare.

#### **Art. 52 - ZONA SPA \_ zona spazi pubblici attrezzati**

Sono le zone destinate a verde pubblico, ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e ad attività sportive.

Gli interventi previsti sono di sistemazione dell'area, organizzazione della viabilità pedonale, creazione di percorsi per allenamento sportivo, realizzazione di campi da gioco e realizzazione di strutture per lo sport.

Ad esclusione di quanto previsto al comma 5, sono previsti interventi di edificazione per il gioco o di servizio con una superficie agibile complessiva per zona massima di 60 mq. di SA, con altezza massima di 1 piano.

La quota di zona da destinare al gioco e allo sport non può superare il 70% dell'area disponibile, dovendo almeno il 30% dell'area destinata a verde pubblico.

Tali aree sono destinate anche alla realizzazione di complessi sportivi e ricreativi.

Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive deve essere uguale o inferiore all'80%, dovendo il restante 20% essere comunque destinato a verde.

Per la sola edificazione di impianti sportivi sono previsti i seguenti parametri:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,30 mq/mq.;
- altezza massima = 7,5 mt.;
- distanza dalle strade = 5 mt.;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dai fabbricati = 8 mt..

Non dovrà comunque essere superato il rapporto di copertura di 1/3 mq/mq.

#### **Art. 53 - ZONA I \_ zona istruzione**

Le zone ricadenti sotto la sigla "I", comprendono le aree destinate all'istruzione, sia esistenti che di progetto.

I parametri edilizi da applicare in questa zona sono i seguenti:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,45 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 10,50 mt.;
- n. piani fuori terra = 3;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dalle strade = 5 mt.;
- distanza dai fabbricati = 8 mt.

Per le attrezzature esistenti, è ammessa la ristrutturazione con incremento della superficie agibile SA del 30%, nel rispetto dei parametri individuati nel presente articolo.

#### **Art. 54 - ZONA AIC \_ zona attrezzature interesse comune**

Le zone sotto la sigla "AIC" comprendono le aree destinate ad attrezzature, di interesse comune, sia esistenti che di progetto.

I parametri edilizi da applicare sono:

- indice di utilizzazione insediativa = 0,45 mq/mq.;
- altezza massima degli edifici = 10,50 mt.;
- n. piani fuori terra = 3;
- distanza dai confini = 5 mt.;
- distanza dalle strade = 5 mt. o in allineamento con gli edifici esistenti;
- distanza dai fabbricati = 8 mt.;
- parcheggi inerenti la costruzione = 10 mq/100 mq.

Per le attrezzature esistenti, è ammessa la ristrutturazione con incremento della superficie agibile SA del 30%, nel rispetto dei parametri individuati dal presente articolo.

#### **Art. 55 - ZONA P \_ zona parcheggi pubblici**

Sono le aree destinate alla realizzazione di parcheggi con destinazione pubblica.

Nella progettazione di parcheggi, dovrà essere garantito il decoro, attraverso lo studio dell'arredo urbano e la previsione di nuclei elementari di verde, ai margini della zona di posteggio vera e propria (scarpate, rampe, ecc.).

Nel caso in cui si rendesse indispensabile la realizzazione di posteggi, mediante consistenti opere di sostegno del terreno, o su soletta in C.A., sarà necessario:

- per i muri provvedere al fasciamento con materiali tipici locali (scarti di ardesia, pietra) e, ove possibile, provvedere al reinterro e successivo inerbimento delle opere in CLS;
- per le solette si dovranno ricercare soluzioni che consentano l'utilizzo su due livelli, provvedendo al fasciamento in pietra locale o in ardesia dei pilastri di sostegno.

Particolare attenzione dovrà essere destinata alla sistemazione di alberature con specie locali e rampicanti, a livello di opere di contenimento e sostegno.

Nel sottosuolo delle aree adibite a standard è consentita la costruzione di autorimesse interrato private, a condizione che non venga pregiudicata la funzionalità dei servizi previsti sulle aree sovrastanti e che venga assicurato l'uso pubblico delle stesse.

A tal fine dovrà essere stipulata apposita convenzione cbe, oltre a stabilire le necessarie modalità esecutive finalizzate anche a dotare le autorimesse di un proprio accesso indipendente, preveda la cessione gratuita al Comune della relativa area. ovvero il vincolo ad uso pubblico.

#### **Art. 56 - ZONA AC - zona cimiteriale**

Sono le aree del territorio comunale in cui esistono cimiteri e destinate al contorno degli stessi e ad ampliamenti. In tali zone sono previsti interventi di restauro con possibilità di ampliamento per nuove esigenze.

Gli interventi, ferme restando tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia, sono soggetti a titolo abilitativo diretto e devono rispondere a criteri di omogeneità con l'esistente.

Nel caso di ampliamenti la progettazione dovrà darsi carico di mantenere forme, tipologie, materiali e colori dell'esistente e di inserire organicamente le nuove costruzioni.

Le zone AC sono oggetto di rispetto cimiteriale ai sensi della Legge 938/57, il vincolo cimiteriale è stabilito in 50 metri.

L'area di vincolo cimiteriale è assolutamente inedificabile; sono ammessi degli interventi sull'edificazione esistente fino alla ristrutturazione senza aumento del volume.

Nella zona cimiteriale AC di Roccatagliata, individuata cartograficamente con il simbolo \*, la nuova edificazione deve essere contenuta all'interno della isoipsa di 530 mt slm, al fine di limitare l'espansione in senso trasversale della struttura cimiteriale; gli interventi devono essere, altresì, finalizzati alla riqualificazione dell'ambito, con particolare riferimento al consolidamento di muri di contenimento in stato di degrado ed alla conservazione dei manufatti presenti (percorsi, scale di collegamento delle fasce, ecc.).

Stralcio Cartografico del P. di F. Tav. 4.2 in scala 1: 5000, con indicazione delle modifiche introdotte con prescrizioni.

### **Art. 57 - Compatibilità per impianti tecnologici**

Ad esclusione delle zone AB, BS e BC vi è compatibilità fra le destinazioni di zona e la possibile installazione di impianti di interesse locale di tipo tecnologico, quali impianti di depurazione, depositi GPL, ecc., ferma restando l'osservanza delle specifiche norme di settore.

La progettazione di tali impianti dovrà comunque garantire la tutela dell'impatto ambientale.

I volumi realizzati dovranno essere decorosi e, nelle forme e materiali, armonizzare con l'ambiente.

### **Art. 58 - Insediamenti provvisori in caso di eventi calamitosi**

L'area agricola E1 di fondovalle, individuata in cartografia con apposita simbologia, é considerata idonea all'accoglimento tempestivo di insediamenti provvisori in caso di movimenti tellurici, come da richiesta del Dipartimento della Protezione Civile, tramite Circolare n. 12/87 della Prefettura di Genova.

Tali insediamenti avranno carattere provvisorio in attesa del completamento della ricostruzione delle parti di territorio inagibili.

L'area individuata dal non potrà avere destinazione diversa oltre quella agricola, anche in seguito a modifica del P. di F., se non previa individuazione di un'area con uguali caratteristiche da destinare a tali specifici insediamenti provvisori.

### **Art. 59 - Norme geologiche**

Nell'attuazione del presente piano, oltre alle specifiche disposizioni contenute per le singole zone dovranno essere osservate le disposizioni contenute nell'elaborato G7 (Normativa geologica attuativa).

### **Art. 60 - Zone destinate alla viabilità**

Le zone destinate alla viabilità comprendono

- le strade;
- le aree di rispetto stradale.

All'interno delle fasce di rispetto l'indicazione grafica delle strade di progetto ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione o di modifica dell'opera.

Le strade dovranno essere classificate secondo le indicazioni e modalità indicate nel nuovo Codice della strada approvato con Decreto Legislativo n. 285 del 30.4.1992.

Le aree di rispetto, relative alle strade esistenti, determinano la distanza minima da osservarsi nell'edificazione, misurata in proiezione orizzontale, a partire dal ciglio della strada, cui va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi.

Su di esse vi è vincolo di inedificabilità assoluta.

Nessun edificio può essere costruito in tali aree, ad esclusione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, che potranno essere collocate ad una distanza reciproca non inferiore a 500 m.

Il P. di F. individua alcune strade di progetto che costituiscono viabilità di collegamento, ai sensi dell'art 78 delle Norme di Attuazione del P.T.C.P., disciplinate dall'art. 80 della suddetta normativa.

Le strade di progetto previste dal P.di F. hanno larghezza della sede viaria non superiore a 5,00 m e devono essere provviste di opere di raccolta e smaltimento delle acque e degli interventi necessari a garantirne la stabilità; lungo la carreggiata dovranno essere previste aree per la sosta e per la manovra.

Sono ammesse maggiori larghezze per l'adeguamento delle strade statale e provinciali che interessano il territorio comunale.

Oltre alle strade di progetto individuate dal P.di F., con apposita simbologia, potranno essere realizzate strade, pubbliche o private, a carattere interpodereale, di collegamento a case e nuclei isolati, strade pedonali e ciclabili, strade e piste di servizio all'attività agro-silvo-pastorale.

Le strade agricole e quelle forestali possono essere realizzate esclusivamente in funzione della conduzione dei fondi agricoli e della protezione dagli incendi a prescindere dalla loro esplicita rappresentazione sulle tavole di zonizzazione. Tali strade e piste con carreggiata massima pari a mt. 2,50 possono essere provviste, ad opportuni intervalli, di appositi spazi di manovra atti a consentire il transito dei veicoli nei due mesi di marcia, per una sezione massima, comprensiva della strada, pari a mt. 5. Il manto di finitura di tali strade può essere di tipo cementizio o bitumoso continuo, ma deve limitarsi ad un trattamento superficiale antipolvere. La richiesta del titolo abilitativo alla realizzazione delle strade interpoderali e forestali deve essere corredata da una rigorosa ed esauriente documentazione in ordine ai fini agricoli e di protezione ambientale che giustifichino l'apertura dei tracciati.

#### **Art. 61 - Discariche R.S.U. ed inerti, cabine energia elettrica, acquedotti, impianti depurazione, serbatoi gas, ecc.**

Le discariche di rifiuti solidi urbani possono essere realizzate secondo le indicazioni fornite dal relativo Piano.

Le discariche di inerti possono essere realizzate nelle parti compatibili del territorio comunale, ovvero le zone di espansione C, zone produttive D, zone agricole EI, E1R e E1P e le zone per servizi, e comunque in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Per quanto attiene centraline di produzione e cabine di distribuzione energia elettrica, i servizi di accumulo e distribuzione acqua, gas, fognature e impianti di depurazione delle acque, e le centrali telefoniche, ne è consentita la realizzazione in base alle esigenze progettuali, in tutto il territorio comunale, compatibilmente con le indicazioni di livello locale del P.T.C.P.

Tali manufatti dovranno essere realizzati con forme, altezze e materiali idonei alla connotazione morfologica del sito.

Gli interventi per realizzare questi impianti devono essere tali da garantire la tutela dell'impatto ambientale, i volumi devono essere realizzati con forme decorose ed armonizzate all'ambiente.

I manufatti relativi non costituiscono volume.

Per quanto riguarda la distribuzione dell'energia elettrica, valgono le seguenti prescrizioni:

- gli impianti connessi alla produzione e distribuzione sono ammessi in tutte le zone di piano anche in deroga ai parametri di zona;
- la costruzione di cabine secondarie è consentita nel sottosuolo dei distacchi tra fabbricati;
- è ammessa la costruzione di cabine elettriche nelle aree di rispetto dei nastri stradali ai sensi della Circolare Ministero LL.PP. n. 5980 del 30.12.1970;
- nella predisposizione dei progetti (concessione singola e SUA) dovrà essere tenuto conto delle esigenze di previsione di cabine secondarie e primarie di distribuzione in base ai parametri contenuti nella vigente normativa tecnica dell'ENEL (obbligo di previsione in tutti i progetti, ove necessario, di eventuale cabina secondaria, destinandovi almeno 60 mc per unità, se alimentabili in rete sotterranea e inserita nel fabbricato, e 200 mc., con altezza di 9 mt., se alimentabili in rete aerea e non inseribile nel fabbricato).

Specificatamente per i SUA si richiama l'art. 2 punto 1. lett. L della L.R. 24/87 circa le intese con gli Enti prestatori di servizi.

#### **Art. 62 - Cavi aerei e elettrodotti**

È consentita la posa in opera di cavi aerei (linee elettriche e telefoniche) e di teleferiche, a servizio delle esigenze locali.

Si richiama il rispetto - per quanto attiene le colture arboree, la costruzioni di impianti e l'edificazione - della Legge 28.6.1986 e del D.M. 21.3.1988 n. 449 e (D.M. 16.1.1991 e D.P.C.M. 23.4.1992).

### **Art. 63 - Disciplina delle serre**

E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo.

La costruzione di serre e' consentita esclusivamente nelle zone agricole, alle seguenti condizioni:

- 1) la superficie coperta non superi il 75% dell'area disponibile, ove questa non sia inferiore ai 1.000 mq;
- 2) l'altezza misurata al colmo della copertura. non superi i 4,5 mt;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a. :
  - mt. 6 da fabbricati adibiti a civile abitazione;
  - mt. 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a 7 mt;
  - mt. 6 dal ciglio stradale per strade di larghezza compresa tra 7 mt e 15 mt;
  - mt. 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a 15 mt.
- 4) i muri di sostegno e contenimento non superino l'altezza di 3 mt;
- 5) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere che sono necessarie per lo scarico e rincanalamento delle acque meteoriche e di quelle che eventualmente derivano dall'esercizio dell'impianto.

Valgono inoltre tutte le disposizioni della L.R. 01/06/1976, N. 17.

### **Art. 64 - Autorimesse interrato**

E' consentita la realizzazione di autorimesse interrato, anche non pertinenziali, nelle zone in cui e' ammessa la residenza (anche agricola).

Tali manufatti dovranno essere interrati nella balza del terreno, con uno strato sovrastante di terreno di almeno 40 cm. La distanza minima dal filo della strada pubblica dovrà essere di 2 mt.

La copertura delle autorimesse dovrà essere sistemata con manto vegetazionale, a giardino o coltura. Le autorimesse interrato potranno essere costruite anche sul confine di proprietà condizione che lo strato di terra che le ricopre non superi in alcun punto la quota del terreno della proprietà confinante in corrispondenza del confine stesso.

Le autorimesse interrato non costituiscono costruzione ai fini delle distanze stabilita dalla presente normativa, salvo il rispetto delle disposizioni più restrittive fissate dalla. normativa in materia di distanze dalle strade che risulterà operante al momento del rilascio della concessione edilizia.

### **Art. 65 - Impianti sportivi privati di pertinenza**

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi, quali campi da tennis, bocce, piscine, ecc., a servizio della residenza nelle seguenti zone del P.di F.: BC, C, RE, DH.

Gli impianti devono rispettare le seguenti condizioni:

- non sia necessario edificare alcuna volumetria;
- sia rispettato il rapporto di 1/3 tra la superficie interessata dall'intervento e quella dell'area libera;
- i manufatti costituiscano pertinenza della residenza,

La realizzazione di tali manufatti e' subordinata all'ottenimento del titolo autorizzativo.

### **Art. 66 - Deroghe**

Per i soli edifici ed impianti pubblici e in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco può concedere deroghe alle norme di attuazione del P, di P.

Il Sindaco concede deroga ai seguenti parametri :

- altezza massima degli edifici;
- distanza minima tra i fabbricati;
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali,

Ai fini di cui sopra, il Sindaco deve richiedere il nullaosta al competente organo regionale, secondo la procedura di cui all'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357 e dell'art. 41 della L.U. 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

## PARTE TERZA

### DISCIPLINA ESTETICA DELLA FABBRICAZIONE

#### **Art. 67 - Norme per le zone di interesse ambientale**

Nelle zone di interesse ambientale, devono essere perseguiti i seguenti obiettivi:

- tutela dell'ambiente;
- conservazione delle costruzioni e ripristino delle caratteristiche originarie;
- conservazione delle colture, degli orti, ecc.;
- conservazione della rete viaria pedonale;
- conservazione della pavimentazione;
- conservazione dell'arredo urbano tipico.

In particolare negli interventi di Restauro e Recupero:

- le coperture devono essere ripristinate nelle forme e, dove possibile, nei materiali originari;
- i muri esterni, in pietra a vista, ove possibile, devono essere mantenuti; nei casi in cui ciò è impossibile, si dovranno adottare intonacature di tipo tradizionale;
- le facciate dipinte a fresco e decorate, devono essere conservate;
- eventuali particolari decorativi di interesse artistico esistenti devono essere ripristinati;
- e' fatto assoluto divieto di impiegare tinteggiature a base di polvere di marmo, cemento - amianto e simili.

#### **Art. 68 - Decoro degli edifici**

Tutti i muri degli edifici, le pareti, i soffitti degli anditi e delle scale devono essere intonacati, colorati e mantenuti in buono stato.

L'intonaco deve invece essere evitato, ove possibile, nel caso di superfici di pregio, per materiali o caratteristiche.

Le imposte delle porte, sia delle residenze che di altre destinazioni (uffici, negozi, ecc.), così come altre aperture e finestre, devono essere colorate e mantenute in buono stato.

Il colore delle imposte deve essere rigorosamente uniforme per tutte le aperture di un intero edificio.

Le tubazioni d'acqua ed i cavi elettrici e telefonici devono essere possibilmente incassati nelle murature perimetrali esterne in modo da consentire idonea soluzione architettonica. Nel caso in cui le condizioni di muri, aperture o imposte siano tali da contrariare il decoro urbano, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può ordinare al proprietario il ripristino dello stato ovvero il rinnovo di intonaco e tinteggiature.

Il proprietario e' obbligato ad adempiere quanto richiesto entro il tempo stabilito dal Sindaco

#### **Art. 69 - Iscrizioni, insegne, vetrine**

La posa di cartelli, insegne, iscrizioni ed altro a fini pubblicitari, e' autorizzata dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, che dovrà accertare che codesti mezzi pubblicitari non siano posti in zone di importanza panoramica ed ambientale e non arrechino disturbo al decoro urbano. E' fatto comunque divieto di realizzare con vetrine, mostre e decorazioni, elementi sporgenti a confine con spazi di uso pubblico, se non oltre l'altezza di mt. 4 dal suolo.

#### **Art. 70 - Recinzioni**

Le recinzioni di aree private, giardini e parchi, devono essere eseguite in modo armonico e decoroso, realizzando un adeguato "insieme" con le costruzioni, che sia anche congruo con la tipologia ambientale.

Le recinzioni di aree fabbricabili, scoperte ed adiacenti a strade pubbliche, devono essere comunque decorose e non devono superare l'altezza di mt. 2,0.

Le recinzioni delimitanti aree private dovranno essere poste in arretramento di 1,00 mt. rispetto al ciglio della strada carrabile esistente.

### **Art. 71 - Sporgenze su suolo pubblico**

Le sporgenze degli edifici privati su suolo pubblico sono ammesse solo se aggettanti su spazi non carrabili, per una profondità non superiore a mt. 1,50 ed una altezza di mt. 4,00 dalla quota di calpestio del suolo pubblico, al di sotto di tale quota non può essere ammesso alcun oggetto maggiore di 10 cm.

Non sono consentiti balconi in aggetto e pensiline su strade pubbliche o private di larghezza totale inferiore a mt 8.

### **Art. 72 - Passi carrabili**

I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli, per accedere ai propri locali, devono richiedere l'autorizzazione e provvedere, a loro spese, all'adeguata ripavimentazione del tratto di marciapiede attraversato secondo le prescrizioni fornite caso per caso dall'Amministrazione comunale.

Per la concessione dell'attraversamento carrabile dei marciapiedi, viene applicata la tassa di occupazione di suolo pubblico, come previsto dalla tariffa vigente in base al T.U. di finanza locale.

### **Art. 73 - Servitù di pubblico servizio**

L'Amministrazione comunale ha diritto, per ragioni di pubblico servizio, di collocare sui muri esterni degli edifici pubblici e privati, nel modo che giudica più conveniente, fanali, mensole per condutture elettriche, targhe toponomastiche, ed attrezzature segnaletiche.

I proprietari hanno l'obbligo di non rimuoverli, di non sottrarli alla pubblica vista, e di provvedere al loro ripristino nel caso che venissero distrutti, danneggiati o rimossi per fatti a loro imputabili.

### **Art. 74 - Antenne televisive e parafulmini**

Nelle nuove costruzioni e negli interventi sull'esistente, qualora si tratti di edifici con più di un'unità immobiliare o nei quali comunque possono essere installati più apparecchi radio o televisivi necessitanti di antenne, e' obbligatoria la posa in opera di un'unica antenna.

Le antenne devono essere collocate ed ancorate in modo da presentare una sufficiente sicurezza nei confronti delle condizioni atmosferiche prevedibili.

Sono vietate le discese delle antenne con cavi volanti.

I cavi devono essere disposti preferibilmente nelle pareti interne delle costruzioni e, se collocati all'esterno, sistemati in appositi incassi od opportunamente protetti ed ancorati, in modo tale da consentire una idonea soluzione architettonica.

### **Art. 75 - Dehors**

Gli esercizi pubblici, quali bar e ristoranti, possono mettere in opera dehors su suolo pubblico, previa specifica concessione di occupazione del medesimo per consentire la fruizione stagionale di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio, all'uso esclusivo dell'esercizio pubblico cui é connesso, purché tale impianto non costituisca intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né rappresenti compromissione dell'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, garantendo nel contempo una corretta lettura dei loro rapporti con il contesto d'ambito.

I dehors devono :

- a) essere costituiti da strutture interamente smontabili in modo da consentire lo smantellamento stagionale, senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo pubblico;
- b) avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale;
- c) essere realizzate esclusivamente entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico cui sono connessi.

Inoltre i dehors possono :

- a) essere delimitati da paratie frangivento, purché siano di materiale trasparente e non superino l'altezza di mt. 2;



- b) avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo pubblico, purché realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
- c) avere fioriere, purché di agevole manutenzione e in armonia con l'intorno;
- d) avere copertura a tenda o a tensostruttura leggera, purché di dimensioni e con forme tali da collocarsi correttamente nello specifico contesto.

Le domande di concessione di occupazione del suolo pubblico, autorizzate al Sindaco, devono essere presentate all'Ufficio competente almeno 60 giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione, corredata dalla documentazione necessaria.

Su tali istanze il Sindaco sentirà il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico o di interesse ambientale il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alle disposizioni di legge in materia.

## PARTE QUARTA

### DIFESA DAGLI INQUINAMENTI E NORME IGIENICO - COSTRUTTIVE

TITOLO PRIMO : Difesa dagli inquinamenti e norme di buona costruzione

#### **Art. 76 - Isolamento degli edifici dall'umidità del terreno**

Qualsiasi edificio deve essere isolato dall'umidità del suolo; in particolare tutte le immature devono essere isolate da stratificazioni impermeabili continue, poste al di sotto del piano di calpestio.

Tutti i pavimenti dei locali seminterrati o situati a livello del terreno, costruiti su vespaio, devono essere isolati mediante uno strato di materiale impermeabile; deve inoltre essere prevista una efficiente intercapedine aerata che circonda i predetti locali per la parte interrata.

Di norma il solaio più basso deve essere posto ad un livello superiore a quello della falda freatica e al livello di massima piena delle fognature di scarico, risultando ciò attraverso una relazione, con calcoli ed elaborati, da sottoporre al Comune unitamente alla richiesta di Concessione od Autorizzazione.

I locali abitabili devono avere, indipendentemente dalla quota del pavimento nei confronti del terreno a sistemazione avvenuta, il piano di calpestio isolato mediante solaio distaccato dal terreno stesso a mezzo di intercapedine aerata.

#### **Art. 77 - Camere d'aria, intercapedini, vespai**

Al fine di assicurare la salubrità della costruzione, attorno alle opere di fondazione, alle murature dei piani interrati e seminterrati, dovrà essere realizzata un'intercapedine adeguata.

L'intercapedine dovrà avere le seguenti dimensioni minime:

- larghezza pari a 0,50 mt;
- altezza pari a 0,50 mt.

e dovrà essere realizzata in modo da consentire il rapido allontanamento delle acque di infiltrazione, la ventilazione e l'accessibilità per controllo.

Le costruzioni aventi locali abitabili al Piano Terra, dovranno essere dotati di camera d'aria o vespaio per un'altezza non inferiore a 0,50 mt.

#### **Art. 78 - Terrapieni**

E' fatto divieto di costruire muri di locali abitativi addossati a terrapieni.

Dovrà essere comunque rispettata tra il perimetro esterno dei muri di locali abitabili ed i terrapieni prospicienti una distanza (da misurarsi alla quota del solaio di calpestio del locale abitabile posto al livello più basso) non inferiore a metri 3,00.

In ogni caso si dovranno realizzare opportune opere di drenaggio con canali di smaltimento delle acque meteoriche di infiltrazione.

#### **Art. 79 - Canne fumarie**

Le canne fumarie devono essere realizzate con materiale idoneo e resistente al fuoco ed impermeabile, opportunamente stuccato nei giunti.

La sporgenza del fumaiolo dal tetto deve essere almeno di 1 mt. oltre la linea del colmo, mentre dal muro frontale deve sporgere almeno di 1,50 mt.

Le canne fumarie di camini, stufe, forni, non possono essere addossate a pareti di legno, ma devono essere distanti da essi almeno per 30 cm, oppure devono essere interposti materiali atti a garantire un adeguato isolamento termico.

## TITOLO SECONDO : Forma e dimensioni dei locali

### **Art. 80 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive**

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio.

L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

### **Art. 81 - Altezza minima interna nei locali pubblici, di uso pubblico o commerciale**

Per gli edifici di nuova realizzazione, l'altezza minima interna dei locali pubblici o destinati all'uso pubblico e/o commerciale, non deve essere inferiore a 3,50 mt.

Per gli edifici esistenti la misura di cui sopra deve essere osservata compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici stessi; sono ammesse in tale caso altezze inferiori a quella indicata a condizione che i locali interessati siano dotati di appositi meccanismi di aspirazione atti a garantire i necessari ricambi d'aria prescritti dalle competenti autorità sanitarie.

### **Art. 82 - Superficie abitabile dei locali di nuova realizzazione o di ristrutturazione**

Ai sensi degli artt. 2 e 3 , comma. 2, del D.M. San. 05/07/1975, per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile di almeno 14 mq per i primi 4 abitanti, e di 10 mq per ciascuno dei successivi.

Le stanze da letto devono avere una superficie minima di 9 mq se per 1 persona e 14 mq se per due persone; ogni alloggio deve essere dotato di 1 stanza di soggiorno di almeno 14 mq.

L'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva di servizi, non inferiore a 28 mq e non inferiore a 38 mq, se per due persone.

### **Art. 83 - Cucine o posti-cottura nei locali di nuova realizzazione o di ristrutturazione**

Le cucine devono essere dotate di un condotto verticale prolungato sopra la linea di colmo del

tetto per il convogliamento dei vapori e dei fumi di combustione.

Ai sensi dell'art 6 del D.M. San. 05/07/1975, il posto cottura eventualmente annesso al locale di soggiorno deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fornelli.

#### **Art. 84 - Stanza da bagno nei locali abitabili di nuova realizzazione**

Ai sensi dell'art 7 del D.M. San. 05/07/1975, per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere accessibile da un locale di disimpegno e deve essere dotata dei seguenti impianti vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotato di impianto di aspirazione meccanica.

Nelle stanze da bagno sprovviste di apertura all'esterno e' proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera.

#### **Art. 85 - Temperatura ed umidità dei locali di abitazione di nuova realizzazione**

Ai sensi dell'art. 4, comma 2 e 3, del D.M. San. 05/07/1975, e della Legge 9.1.1991 n. 10, la temperatura di progetto dell'aria interna, deve essere compresa tra i 18 e i 20 gradi centigradi, tenendo conto delle condizioni climatiche e del coefficiente volumico globale di isolamento termico.

Nelle condizioni di occupazione e di uso degli alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non devono presentare tracce di condensazione permanente.

#### **Art. 86 - Fattore luce e superfici finestrate nei locali abitabili di nuova realizzazione**

Ai sensi dell'art. 5 comma 2, del D.M. San. 05/07/1975, tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani scala e ripostigli, devono fruire di illuminazione naturale diretta.

Per ciascun locale di abitazione l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna media non inferiore al 2% e comunque la superficie apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

#### **Art. 87 - Isolamento termico degli edifici**

Ai sensi della Legge 9.1.1991 n. 10 gli edifici di nuova costruzione o da ristrutturare, nei quali sia prevista l'installazione di un impianto termico, sono soggette alla regolamentazione relativa all'isolamento termico.

Il rilascio della concessione di edificare per gli edifici soggetti alla regolamentazione di cui sopra, può avvenire soltanto se le loro "caratteristiche di isolamento termico" sono comprese nei limiti previsti dalle norme vigenti.

Per "caratteristiche di isolamento termico" si intende il "coefficiente volumico globale di dispersione termica", espresso in chilocalorie/ora per 1 mc. e per un salto termico di 1 grado centigrado.

Nel caso di ristrutturazione di edifici già dotati o da dotare di impianto di riscaldamento degli ambienti e nel caso di inserimento di un impianto di riscaldamento in un edificio che ne era sprovvisto, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può deliberare, in base a considerazione tecniche, circa l'obbligo di attuazione globale o parziale dei seguenti provvedimenti :

- isolamento termico delle coperture e dei solai su spazi aperti (porticati);
- isolamento termico delle pareti (superfici opache e trasparenti);
- isolamento termico dell'impianto di riscaldamento;
- miglioramenti della tenuta dei serramenti.

## PARTE QUINTA

### BARRIERE ARCHITETTONICHE E LOCALIZZAZIONE

#### **Art. 88 - Barriere Architettoniche**

Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi ed edifici pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni di cui al D.P.R. 27.4.1978 emanato in attuazione dell'art. 27 della legge 118 del 30.3.1971 nonché, per le altre costruzioni, le disposizioni successivamente introdotte sia dalla Legge 9.1.1989 n. 13 e s. m. i. e dal relativo regolamento d'attuazione sia dalla legge regionale 12.6.1989 n. 15.

## PARTE SESTA

### DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

#### **Art. 89 - Categorie di strutture ricettive realizzabili**

Ai sensi della L.R. 7 del 28.1.93 e s.m. e i. le categorie di strutture ricettive realizzabili nelle zone omogenee del presente P. di F. sono :

- aziende ricettive alberghiere insediabili nelle zone residenziali e nella zona. "DH";
- aziende ricettive all'aria aperta insediabili nella zona "E1P".

#### **Art. 90 - Ripartizione percentuale della capacità ricettiva**

La ripartizione della capacità ricettiva fra le diverse categorie di strutture ricettive realizzabili nelle zone omogenee é la seguente:

- Zone residenziali AB, BS, BC e C (ristrutturazione e/o nuova edificazione) :  
In tali zone la capacità ricettiva massima é pari al 30% delle volumetrie complessive; di tale capacità ricettiva il 50% é destinata ad aziende ricettive alberghiere e il 50% a residenze turistico-alberghiere.
- Zone DH - zona ricettiva speciale  
si tratta di un'area speciale classificabile fra le zone ricettive, ai sensi della L.R.11/82 e s.m.e i.; la capacità ricettiva é interamente destinata ad aziende ricettive classificabili come "albergo" e "villaggio albergo";
- Zone E1P - attività ricettive all'aria aperta. Si tratta di aree in cui vi é compatibilità fra le attività agricole e attività ricettive all'aria aperta; la capacità ricettiva é interamente destinata a tale tipo di azienda.

## PARTE SETTIMA

### DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

#### **Art. 91 - Entrata in vigore del Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'Approvazione Regionale ed a seguito della prescritta pubblicazione per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

In tale data si considerano abrogate tutte le disposizioni precedentemente emanate, contrastanti od incompatibili con quanto prescritto dal presente Regolamento.

#### **Art. 92 - Vigilanza sull'applicazione del Regolamento Edilizio**

La vigilanza sull'applicazione del presente Regolamento Edilizio é demandata al Sindaco. Le inosservanze delle prescrizioni contenute nel suddetto Regolamento sono punibili ai sensi delle vigenti legislazioni in materia.

#### **Art. 93 - Rapporti con la disciplina puntuale paesistica**

Oltre alle norme del presente regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Disciplina paesistica redatta ai sensi della L.R. 6/91.

#### **Art. 94 - Rapporti con la normativa geologica**

Oltre alle norme del presente regolamento edilizio con annesso programma di fabbricazione dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella Normativa Geologica redatta ai sensi della L.R. 24/87