

REGIONE _____

CAMPANIA

COMUNE DI _____

GIFFONI SEI CASALI

Prot. 919 Cl. _____

Si esprime parere favorevole salvo i diritti dei terzi

REGOLAMENTO EDILIZIO

COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI
PROVINCIA DI SALERNO

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Si attesta che il p
è stato pubblicat

Comune per giorni quindici di questo
al 13-2-1991 senza opposizioni o reclami.

Giffoni Sei Casali, li
IL MESSO COM/LE

IL SEGRETARIO COM/LE

Stefano Alfano

[Signature]

NAPOLI LI _____



PROGETTO:

Ing. RENE FUCCELLA

n. _____
ORDINE INGEGNERI SALERNO

I N D I C E

CAPO I - OGGETTO DEL REGOLAMENTO-CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI	Pag. 1
ART. 1 -	" 1
ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE	" 1
ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE	" 1
ART. 4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	" 2
ART. 5 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE	" 2
ART. 6 - DOMANDA DI CONCESSIONE	" 3
ART. 7 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE	" 4
ART. 8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE	" 4
ART. 9 - INIZIO LAVORI	" 4
ART.10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI	" 5
ART.11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI-VISTO DI ABITABILITA'	" 5
CAPO II - COMMISSIONE EDILIZIA	" 7
ART.12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 7
ART.13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 7
ART.14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA	" 8
ART.15 - ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI	" 8
CAPO III - CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI ATTUAZIONE	" 10
ART.16 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE	" 10
ART.17 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNA LI DI ATTUAZIONE	" 11
ART.18 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO	" 12
CAPO IV - CONVENZIONE	" 14
ART.19 - EDILIZIA CONVENZIONATA	" 14

CAPO V - NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI	Pag.	16
ART. 20 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI	"	16
ART. 21 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI	"	17
ART. 22 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI SECONDO DE- STINAZIONE VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZA DEGLI AMBIENTI NELLE NUOVE CO- STRUZIONI E NEI RIATTAMENTI	"	18
ART. 23 - CORTILI E SPAZI INTERNI	"	18
ART. 24 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI	"	19
ART. 25 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI	"	19
ART. 26 - POZZI DI LUCE	"	20
ART. 27 - SCALE	"	20
CAPO VI - CRITERI SU I RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE	"	21
ART. 28 - DECORO DEGLI EDIFICI	"	21
ART. 29 - SOVRASTRUTTURE	"	21
ART. 30 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI	"	21
ART. 31 - CONDUTTURE DI SCARICO	"	22
ART. 32 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO	"	22
ART. 33 - COPERTURE A TETTO	"	22
ART. 34 - RECINZIONI E ZOCCOLATURE	"	23
ART. 35 - INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE	"	24
ART. 36 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI	"	24
ART. 37 - COLORITURA DEGLI EDIFICI	"	25
ART. 38 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE	"	25
ART. 39 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO	"	26
ART. 40 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI	"	26
ART. 41 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZ- ZA URBANA	"	27
ART. 42 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI	"	27

CAPO VII - NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE	Pag.	28
ART. 43 - COPERTURE A TERRAZZO	"	28
ART. 44 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE	"	28
ART. 45 - RINGHIERE	"	29
ART. 46 - BALCONI-PENSILINE-AGGETTI	"	29
ART. 47 - PARAPETTI DI FINESTRE	"	30
ART. 48 - SOLEGGIAMENTO	"	30
ART. 49 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA	"	30
ART. 50 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO	"	30
ART. 51 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA' - MATERIALI IGROSCOPICI -	"	31
ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI	"	32
ART. 53 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO	"	32
ART. 54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO	"	32
ART. 55 - SCARICO DELLE ACQUE	"	33
ART. 56 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI	"	34
ART. 57 - SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI	"	34
CAPO VIII - DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI	"	36
ART. 58 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO	"	36
ART. 59 - MURATURE	"	36
ART. 60 - IMPIANTI IGIENICI	"	36
ART. 61 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE	"	37
ART. 62 - POZZI NERI	"	37
ART. 63 - POZZI-VASCHE-CISTERNE	"	38
ART. 64 - STALLE-SCUDERIE-RICOVERI PER ANIMALI	"	38
ART. 65 - AMBIENTI ABITABILI	"	39
CAPO IX - NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI	"	40
ART. 66 - RECINZIONE DEI CANTIERI	"	40

ART. 67 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO	Pag.	41
ART. 68 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI	"	41
ART. 69 - DEMOLIZIONI-SCAVI-MATERIALI DI RISULTA	"	41
ART. 70 - RINVENIMENTI E SCOPERTE	"	42
ART. 71 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI	"	42
CAPO X - NORMATIVA URBANISTICA	"	44
ART. 72 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE	"	44
ART. 73 - SUPERFICIE TERRITORIALE	"	44
ART. 74 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE	"	44
ART. 75 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	"	45
ART. 76 - DENSITA' FONDIARIA	"	45
ART. 77 - RAPPORTO DI COPERTURA	"	45
ART. 78 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	"	45
ART. 79 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	"	45
ART. 80 - DESTINAZIONE D'USO	"	46
ART. 81 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI	"	46
ART. 82 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI	"	48
ART. 83 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI	"	50
ART. 84 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE-CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE-	"	52
ART. 85 - STANDARDS MINIMI INDEROGABILI PER PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO	"	52
ART. 86 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	"	53
ART. 87 - OPERE EDILIZIE	"	54
ART. 88 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI	"	54
ART. 89 - USO DEI MATERIALI	"	61
ART. 90 - NUOVE OPERE EDILIZIE-DISPOSIZIONI GENERALI	"	62
ART. 91 - NUOVE OPERE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI	"	63

ART. 92 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	Pag. 64
ART. 93 - APPLICAZIONE INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	" 64
ART. 94 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA	" 64
ART. 95 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA	" 65
ART. 96 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI	" 69
ART. 97 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI	" 69
ART. 98 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE	" 70
ART. 99 - INTERVENTI DELLE FASCE DI RISPETTO	" 71
ART.100 - TABELLE DEI PARAMETRI URBANISTICI LIMITI PER LE SINGOLE ZONE OMOGENEE	" 73
CAPO XI - SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI	" 83
ART.101 - SANZIONI	" 83
ART.102 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO	" 83
ART.103 - ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA	" 83

REGOLAMENTO EDILIZIO

CAPO I

OGGETTO DEL REGOLAMENTO - CONCESSIONI E AUTORIZZAZIONI

ART. 1

Tutte le attività edilizie ed urbanistiche, ivi comprese le opere di urbanizzazione, ricadenti nel territorio comunale e da chiunque pro mosse sono sottoposte alle norme ed alle prescrizioni contenute nel presente regolamento e nelle cartografie e tabelle che costituiscono lo strumento urbanistico generale.

Per quanto non specificatamente indicato nel presente regolamento si intendono applicabili le disposizioni di legge vigenti in materia.

ART. 2 - OPERE SOGGETTE A CONCESSIONE

Sono soggette a concessione ai sensi dell'art. 1 della legge 28.1. 1977 n. 10, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale.

In particolare sono soggette a concessione:

- A - le nuove costruzioni e le ricostruzioni in esse comprese, i prefabbricati, le costruzioni e gli impianti relativi a campeggi ed a villaggi turistici e stabilimenti balneari;
- B - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente quali i risanamenti conservativi, i restauri, le ristrutturazioni e le demolizioni;
- C - le modifiche alla destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di parti di essi;
- D - l'esecuzione di opere di consolidamento a sostegno dei terreni, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria;
- E - la realizzazione di cappelle, edicole e monumenti funerari all'interno delle zone cimiteriali.

ART. 3 - OPERE SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE COMUNALE

Sono soggette a semplice autorizzazione del Sindaco le seguenti opere e quelle ad esse assimilabili:

- a - le opere di manutenzione straordinaria;
- b - la costruzione di verande e pensiline;
- c - la realizzazione e modificazione di recinzioni;
- d - la realizzazione di chioschi e cabine;
- e - l'abbattimento di alberi in parchi e giardini;
- f - la perforazione di pozzi per la ricerca e l'estrazione di acqua sotterranea.

ART. 4 - OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Ai sensi della lettera a) del precedente art. 3 costituiscono opere di manutenzioni straordinaria gli interventi necessari per rinnovare, modificare o sostituire parti, anche strutturali, degli edifici esistenti nonché le opere necessarie per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti idrici ed elettrici. Tra tali opere, elencate al successivo articolo n. si comprendono:

- a - il rifacimento totale di intonaci, di recinzioni, di pavimentazioni;
- b - la destinazione ex novo di locali ai servizi igienico-sanitari.

ART. 5 - OPERE NON SOGGETTE AD AUTORIZZAZIONE

Non sono soggette ad alcuna autorizzazione, ma a semplice comunicazione della natura delle stesse al Sindaco, le opere di manutenzione ordinaria (tra le quali rientrano le riparazioni di pavimenti interni, di infissi, di grondaie, canne fumarie ed intonaci esterni), le opere di assoluta urgenza e di necessità immediata eseguite su ordinanza del Sindaco emessa per la tutela della pubblica incolumità, e la demolizione di opere abusive ordinate dal Sindaco in applicazione degli articoli n. 7, 9, 12 e 14 L. 28/2/85 n. 47.

Non sono soggette a concessione nè ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della sagoma nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nelle zone indicate alla let-

tera A dell'articolo 2 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Nei casi di cui al comma precedente, contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di immobili vincolati ai sensi delle leggi 1° giugno 1939, n. 1089, e 29 giugno 1939, n. 1497, e successive modificazioni ed integrazioni.

ART. 6 - DOMANDA DI CONCESSIONE * MODIFICATO

La concessione è data dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla. La domanda di concessione da parte dei soggetti abilitati a richiederla ai sensi dell'art. 4 della legge 28/1/77 n. 10 (proprietario dell'area, usufruttuario, superficiario ecc.) deve essere rivolta al Sindaco e deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

- 1° - certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale la concessione viene richiesta;
- 2° - l'estratto di mappa catastale;
- 3° - la planimetria dello stato di fatto nella scala 1/500;
- 4° - la planimetria generale di progetto nella scala 1/500;
- 5° - le piante di progetto nella scala 1/100;
- 6° - le sezioni di progetto nella scala 1/100;
- 7° - i prospetti, (almeno 2) nella scala 1/100;
- 8° - la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali e tecniche) e delle finiture;
- 9° - estratto grafico dello strumento urbanistico comunale;
- 10° - la relazione geognostica, quando essa sia richiesta dalle dimensioni dell'intervento o dalla natura del terreno di fondazione.

ART. 6) DOMANDA DI CONCESSIONE *

La concessione è data al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla.

La domanda di concessione da parte dei soggetti abilitati a richiederla ai sensi dell'art. 4 della legge 28.01.77 n° 10 (proprietario dell'area, usufruttuario, superficiario ecc.) deve essere rivolta al Sindaco e deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati tecnici in triplice copia:

- 1- certificato della Conservatoria dei Registri Immobiliari ovvero altra idonea documentazione da cui risulti la titolarità del diritto in base al quale la concessione viene richiesta;
- 2- l'estratto di mappa catastale;
- 3- la planimetria dello stato di fatto nella scala *non inferiore* a 1:500;
- 4- la planimetria generale di progetto, *comprendente la sistemazione esterna, nella scala non inferiore a 1:500*;
- 5- le piante di progetto nella scala 1:100;
- 6- le sezioni di progetto nella scala 1:100 (*almeno due tra di loro ortogonali e di cui una sulla scala*);
- 7- tutti i prospetti visibili nella scala 1:100;
- 8- la relazione illustrante schematicamente le caratteristiche tipologiche dell'opera progettata, quelle costruttive (materiali e tecniche e delle finiture);
- 9- estratto grafico dello strumento urbanistico comunale;
- 10- la relazione geognostica, quando essa sia richiesta dalle dimensioni dell'intervento o dalla natura del terreno di fondazione;
- 11- piano quotato prima e dopo l'intervento;

* Delib. C.C. N. 42 DEL 13/7/99

ART. 7 - DECADENZA DELLA CONCESSIONE

La concessione decade:

- a - in caso di mancato inizio dei lavori entro il termine perentorio di 12 (dodici mesi);
- b - quando i lavori non siano iniziati (anche se il termine di inizio non è scaduto) e subentrino in vigore nuove previsioni urbanistiche e le opere concesse siano in contrasto con tali nuove previsioni;
- c - in caso di non ultimazione completa dell'opera entro il termine dei tre anni dal rilascio della concessione.

ART. 8 - VOLTURA DELLA CONCESSIONE

Il Sindaco è obbligato a rilasciare la voltura a chi abbia acquistato un titolo idoneo ad ottenere la concessione. Quest'ultimo soggetto deve semplicemente farne domanda al Sindaco, dimostrando il proprio "titolo"; alla medesima Autorità Municipale spetta pertanto un potere di controllo della idoneità del titolo. Il Sindaco può provvedere alla voltura anche senza il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 9 - INIZIO LAVORI

Prima di dar corso ai lavori per l'esecuzione di nuove opere, ed in particolare di quelle costruzioni che debbono sorgere a confine di vie e di altri spazi pubblici, il concessionario previo versamento delle spese e dei diritti prescritti, deve fare richiesta al Comune affinché lo stesso - tramite il tecnico all'uopo preposto - provveda a fornirgli mediante apposito verbale redatto in duplice copia e firmato dall'interessato e dal rappresentante dell'Autorità Comunale, le disposizioni a cui il concessionario medesimo ha obbligo di uniformarsi, circa gli allineamenti ed i capisaldi altimetrici da osservare nell'edificazione.

A tale scopo - ove richiesto - il concessionario è tenuto a fornire anche il personale e mezzi d'opera che il tecnico comunale dovesse ritenere necessari.

ART. 10 - CONTROLLO TECNICO DEI LAVORI INIZIATI E VIGILANZA SULLE COSTRUZIONI

Il Comune, a mezzo dei suoi funzionari ed agenti esercita un costante controllo circa la conformità delle modalità di esecuzione dei lavori oggetto della concessione, sia in relazione alle norme stabilite nel presente regolamento, sia in relazione alle norme di legge vigenti in materia e a quelle indicate nella concessione a costruire, nonchè agli elaborati grafici del progetto approvato, secondo i dispositivi di cui agli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14 e 18 della L. 28/2/85 n. 47.

A tal fine, fa obbligo al concessionario di tenere l'atto amministrativo in parola, ed i relativi disegni allegati, in cantiere, fino all'ultimazione delle opere.

Il medesimo concessionario ha, altresì, l'obbligo di comunicare al Sindaco, con preavviso o - al massimo - entro le ventiquattro ore, l'eventuale interruzione dei lavori.

All'uopo, il Sindaco - udito il Tecnico Comunale - dispone a cura e spese del concessionario, che ne viene informato, i provvedimenti indispensabili per assicurare l'incolumità pubblica e dei privati, nonchè il pubblico decoro durante la fase di interruzione di cui sopra.

ART. 11 - ULTIMAZIONE DEI LAVORI - VISTO DI ABITABILITA'

Ultimati materialmente i lavori, il concessionario deve presentare al Comune la denuncia di ultimazione dei lavori; corrispondere - nell'eventualità che non lo abbia fatto durante la fase di esecuzione dei lavori stessi - la quota inerente alla determinazione del costo di costruzione e, nel contempo, chiedere la visita del Tecnico Comunale e dell'Ufficiale Sanitario per il rilascio del visto di abitabilità e di agibilità.

Entro 60 giorni dalla data di presentazione della domanda tendente ad ottenerne il visto di cui sopra, il Sindaco comunica per iscritto al concessionario - che può intervenire come anche farsi rappresentare - la data e l'ora della visita.

Constatata la rispondenza della costruzione alle norme igieniche, nonchè a quelle edilizie riflettentesi sull'igiene, ed in special modo alle norme di Piano, nonchè a quelle del presente regolamento, il Sindaco rilascia la dichiarazione di abitabilità o di agibilità dell'edificio che comincia ad avere efficacia a partire dal 180° giorno dalla data di ultimazione dei lavori.

Per il computo di tale termine, i mesi da novembre a febbraio - inclusi - vengono contati per metà; quelli da giugno a settembre vengono contati per due.

Per le costruzioni in cemento armato, o a struttura mista, la validità del permesso di uso è subordinata al rilascio del visto di utilizzazione della costruzione a monte delle disposizioni vigenti.

CAPO II

COMMISSIONE EDILIZIA

ART. 12 - ATTRIBUZIONI DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia dà parere al Sindaco:

- a - su tutte le questioni di carattere urbanistico ed edilizio che riguardano il territorio comunale;
- b - sui progetti delle opere soggette a concessione edilizia;
- c - sui progetti delle opere di lottizzazione di terreno a scopo edilizio;
- d - sui cambiamenti di destinazione d'uso nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico vigente;
- e - sulle occupazioni di suolo pubblico;
- f - sui progetti di massima relativi ad opere di particolare importanza.

ART. 13 - COMPOSIZIONE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La commissione edilizia è composta:

- a - dal Sindaco o da un Assessore suo delegato che la presiede;
- b - dal Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- c - dall'Ufficiale Sanitario;
- d -
- e -
- f -
- g -

Per affari di speciale importanza il Sindaco può invitare ad assistere alle adunanze con voto consultivo, anche altre persone notoriamente esperte nei problemi da trattare.

I Commissari durano in carica tre anni.

ART. 14 - FUNZIONAMENTO DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia si riunisce almeno una volta al mese su convocazione del Sindaco.

Le adunanze sono valide quando intervengono almeno la metà più uno dei Commissari oltre al Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale.

I pareri saranno resi a maggioranza assoluta di voti.

Il presidente designa tempestivamente tra i Commissari relatori dei singoli progetti.

I componenti della Commissione edilizia non potranno presenziare all'esame o alla discussione dei progetti da essi elaborati o in cui siano comunque interessati.

Non potranno comunque assistere alla votazione e l'osservanza di tale prescrizione deve essere annotata sul verbale.

Le funzioni di segretario della Commissione edilizia saranno svolte dal Segretario Comunale o da altro impiegato del Comune designato dal Sindaco per redigere e controfirmare i verbali delle adunanze che dovranno essere firmati dal Presidente.

Il Segretario, inoltre, provvederà ad annotare in breve il parere espresso dalla Commissione sulle domande esaminate e ad apporre sui relativi disegni di progetto la dicitura "esaminato dalla Commissione Edilizia" completata dalla data e dal visto del Presidente.

ART. 15 - ESERCIZIO DELLA SUB-DELEGA DELLA TUTELA DEI BENI AMBIENTALI

I provvedimenti amministrativi relativi alle funzioni sub-delegate in materia di Beni Ambientali vengono emessi dal Sindaco visto il parere espresso dalla Commissione Edilizia comunale integrata da cinque membri nominati dal Consiglio Comunale tra gli esperti di Beni Ambientali, Storia dell'Arte, discipline agricolo-forestali, naturalistiche, storiche, pittoriche, arti figurative e legislazione Beni Culturali.

Per la nomina dei membri esperti, che non dovranno essere dipendenti o Amministratori del Comune interessato, ogni Consigliere può esprimere un solo nominativo.

Tali membri vanno rinnovati ogni tre anni ed i medesimi non possono essere nominati per più di due volte consecutive.

La delibera consiliare di nomina di detti esperti, che dovrà riportare l'annotazione, per ciascuno di essi, della materia di cui è esperto, vistata dall'Organo di Controllo, dovrà, in copia, essere rimes-

sa, per conoscenza, al Presidente della Giunta Regionale.
Alla Commissione, così integrata, è attribuito il compito di esprimere parere in merito alle materie sub-delegate di cui all'art. 82 comma II - lettere b), d), ed f) del D.P.R. n. 616 in data 24 luglio 1977, nonché quello di consulenza su tutte le questioni che l'Amministrazione comunale riterrà opportuno sottoporre per lo specifico fine di salvaguardare valori ambientali, paesistici, architettonici e monumentali, ed in particolare per l'esame delle analisi d'impatto ambientale eventualmente prescritte o richieste.
Per la validità delle sedute della Commissione è necessario la presenza di almeno tre dei componenti esperti ed il componente di questi che si assenta, senza giustificato motivo, per tre sedute consecutive deve essere dichiarato decaduto dalla carica e va sostituito dal Consiglio Comunale nella successiva riunione.

CAPO III

CONTENUTI E FINALITA' DEI PROGRAMMI DI ATTUAZIONE

ART. 16 - PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Il programma pluriennale di attuazione ha validità biennale o triennale. Esso viene approvato con delibera del Consiglio Comunale, in coerenza con la programmazione generale e le previsioni di bilancio del Comune.

Il P.P.A. individua le aree di ristrutturazione, di completamento e di espansione nel cui ambito, nell'arco temporale della sua validità, dovrà essere avviata l'attuazione dello strumento urbanistico.

In particolare, i P.P.A. devono:

- a - individuare la parte delle zone di ristrutturazione (o di recupero) e di espansione per le quali, in relazione ai fabbisogni dimostrati per l'arco temporale considerato, si intende avviare l'attuazione delle previsioni dello strumento urbanistico generale mediante piani particolareggiati o mediante piani di lottizzazioni convenzionate;
- b - prevedere gli interventi necessari per garantire e migliorare la tutela e l'utilizzo sociale dei beni paesaggistici ed ambientali e del patrimonio naturale;
- c - determinare gli interventi necessari alla dotazione delle opere e delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria relativa ai fabbisogni pregressi ed a quelli conseguenti alla realizzazione delle previsioni di piano, in base ai rapporti ed alle quantità stabiliti dal piano stesso e comunque non inferiori a quelli prescritti dalle vigenti leggi dello Stato;
- d - coordinare i programmi di attuazione dei piani per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 38 L. 865/71 ed all'art. 2 L. 10/77, con la generale programmazione urbanistica del Comune;
- e - coordinare i piani attuativi di cui al punto a) in relazione alle infrastrutture, opere ed aree di urbanizzazione primaria e secondaria;
- f - individuare le aree destinate ad insediamenti industriali, artigianali, commerciali, direzionali, turistici di cui si intende

de avviare l'attuazione e le relative infrastrutture funzionali alle scelte del programma;

- g - individuare e determinare gli interventi attuativi per quelle infrastrutture, di carattere urbanistico, comunali ed intercomunalmente oggettivamente correlate alle scelte del programma;
- h - determinare le spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione delle previsioni oggetto del programma stesso;
- i - determinare la ripartizione degli oneri di urbanizzazione fra il Comune e gli operatori pubblici e privati, anche relativa ai singoli interventi.

Le modifiche o integrazioni dei programmi pluriennali di attuazione sono approvate mediante deliberazione del Consiglio Comunale.

I nuovi programmi pluriennali o i programmi contenenti variazioni devono documentare lo stato di attuazione dei programmi precedenti.

ART. 17 - ELEMENTI ED ALLEGATI DEI PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE

Gli elementi che costituiscono i P.P.A. sono i seguenti:

- a - relazione sull'andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;
- b - relazione sullo stato d'avanzamento degli interventi previsti nel programma precedente;
- c - relazione illustrativa delle scelte effettuate con allegata la cartografia necessaria alla loro individuazione;
- d - relazione sul coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate a servizi;
- e - elenco e descrizione delle opere pubbliche che l'Amministrazione intende realizzare, o far realizzare, nello stesso periodo e delle aree relative;
- f - elenchi delle richieste e delle proposte di interventi pervenute da Enti pubblici o privati, da associazioni e da singoli cittadini, con le specifiche valutazioni della loro compatibilità con le previsioni del P.R.G. per la zona interessata, nonché dei relativi aspetti urbanistici e finanziari;

- g - individuazione e delimitazione delle aree d'intervento, con specificazione degli strumenti di attuazione sulla base degli elementi del P.R.G.;
- h - verifica dell'osservanza degli standards urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;
- i - relazione annuale economica-urbanistica di attuazione del P.R.G. e previsioni di massima delle spese occorrenti per l'attuazione del programma e per il riparto degli oneri di urbanizzazione.

L'Amministrazione Comunale, inoltre in occasione della presentazione annuale del bilancio di previsione, provvede, mediante relazione al Consiglio Comunale:

- 1 - a verificare lo stato di attuazione del programma pluriennale in atto ed a proporre gli eventuali adeguamenti;
- 2 - ad indicare i mezzi finanziari disponibili per l'attuazione del P.P.A.;
- 3 - a verificare la congruità degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4 - a determinare le condizioni ed i criteri di svolgimento delle iniziative previste in rapporto agli interventi indicati nella pianificazione esecutiva.

Non sono subordinati ai programmi di attuazione gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di ristrutturazione, di restauro, di completamento ed ampliamento di edifici abitativi o di unità produttive esistenti, gli interventi di iniziativa pubblica, nonché quelli relativi all'attività agricola, ricadenti nella normativa prevista dal presente regolamento.

ART. 18 - INADEMPIENZE - LOTTIZZAZIONE D'UFFICIO

Quando al termine del periodo concesso per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (e degli aventi titolo), ovvero - questi - per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e con la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione

convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può anche essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinatorio di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportuno introdurre, viene notificato - a norma di legge - ai proprietari - o agli aventi titolo - con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

CAPO IV

CONVENZIONE

ART. 19 - EDILIZIA CONVEZIONATA

Nelle aree in cui è consentita l'edificazione per gli interventi di edilizia abitativa - ivi compresi quelli sugli edifici esistenti - il contributo di urbanizzazione, dovuto per il rilascio della concessione, viene commisurato alla sola quota di incidenza degli oneri di urbanizzazione qualora il concessionario - mercè la stipula di una convenzione, o la firma di un atto unilaterale d'obbligo, da trascriversi a cura del Comune ed a spese del concessionario sui registri immobiliari - assume l'impegno ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione preventivamente concordati con il Comune ai sensi degli artt. 7 ed 8 della L. 10/77.

Nella convenzione può essere prevista la diretta esecuzione da parte dell'interessato delle opere di urbanizzazione - in tutto o in parte - a scomputo del pagamento della quota di cui al comma precedente; in tal caso, nella convenzione - o nell'atto unilaterale d'obbligo - debbono essere descritte le opere di urbanizzazione da eseguire e prefissati i termini e le garanzie per l'esecuzione delle opere medesime.

Pertanto, relativamente alla condizione del concessionario, si precisa che al medesimo è conferita la facoltà della richiesta di effettuazione dell'intervento diretto per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione; di contro all'Amministrazione il potere discrezionale di accogliere o meno la richiesta.

Il Comune può, altresì, determinare con il suo provvedimento o con convenzione - o con atto unilaterale d'obbligo - regolarmente trascritti nei registri immobiliari, le modalità esecutive e tecniche delle opere di urbanizzazione da realizzare, i termini, i controlli, le garanzie di terzi, fidejussorie o reali - per il puntuale adempimento degli impegni assunti dal concessionario, le penalità per il ritardo o per la mancata esecuzione, nonchè le garanzie per il pagamento delle penalità.

I criteri ed i parametri della convenzione-tipo, nonchè degli atti di obbligo, sono articolati secondo le tabelle parametriche approvate dal Comune.

La determinazione dei prezzi di cessione avviene sulla base del costo delle aree, del costo della costruzione e delle opere di urbanizzazione, nonchè delle spese generali, comprese quelle per la progettazione e quelle relative agli oneri di preammortamento e di finanziamento.

Vanno inoltre precisati nella convenzione:

- a - la determinazione dei canoni di locazione in percentuale del valore desunto dai prezzi per la cessione degli alloggi;
- b - l'arco temporale di validità della convenzione non superiore a 30 e non inferiore a 20 anni.

Ogni pattuizione stipulata in violazione dei prezzi di gestione e dei canoni di locazione è nulla per la parte eccedente.

CAPO V

NORME E REQUISITI PER L'USO DEGLI EDIFICI

ART. 20 - NORME SPECIFICHE PER DETERMINATE CATEGORIE DI LOCALI

La tabella relativa alle categorie d'uso degli ambienti - riportata nel seguente art. 21 - impone che:

- a - i locali sotterranei o seminterrati non possano essere adibiti agli usi di cui alle categorie A e B, nonchè agli usi indicati dalla categoria F quando debbano risultare complementari a locali delle stesse categorie A e B;
- b - i locali seminterrati, però possono essere adibiti agli usi di cui alle categorie B e C, (nonchè alle categorie E ed F, se in funzione complementare rispetto ai locali destinati agli usi di cui alle categorie C e D), purchè siano rispettate le seguenti condizioni:
 - 1° - l'altezza minima del locale deve essere di m 3.00 di cui non più di m 2.00 possono essere compresi nella parte interrata;
 - 2° - le finestre - idoneamente dimensionate - devono aprirsi a non meno di cm 15 dal piano del marciapiede o, ove questo manchi, dal piano di campagna definito con la sistemazione esterna.Oltre alle predette prescrizioni devono essere applicate le altre norme generali previste dal presente regolamento;
- c - per locali già esistenti, completamente interrati - o anche seminterrati ma privi di aerazione e di illuminazione naturale - possono essere autorizzati usi di cui alle categorie C - D - E (nonchè alla categoria F, se in funzione complementare rispetto a locali di categoria C e D), a giudizio della Commissione Edilizia previo nulla-osta dell'Ufficiale Sanitario e sempre che risultino efficacemente assicurate sia l'aerazione che l'illuminazione artificiale;
- d - i locali della categoria F non possono essere direttamente accessibili da locali delle categorie A - D - C - B, ma si richiede - con questi - l'interposizione di locali della categoria E;
- e - le pareti che separano locali adibiti ad uso non compatibile, devono avere spessore non inferiore a cm 12, e la loro superficie, all'interno dei locali di categoria F, deve essere rivestita - almeno fino all'altezza di m 1.60 dal pavimento - con materiale impermeabile e lavabile;

- f - il pavimento dei locali di categoria F deve avere un sottostrato impermeabile, e deve essere dotato di bocchettone di scarico verso il quale deve risultare inclinato il pavimento stesso;
- g - le abitazioni (appartamenti) con più di 6 locali devono avere almeno due distinti locali di categoria F; per ambienti di altro tipo, deve essere previsto almeno un locale di categoria F per ogni 20 persone delle quali si prevede la permanenza negli ambienti di cui i suddetti locali di categoria F sono complementari;
- h - i locali di cui alla categoria G non devono essere, in nessun caso, comunicanti con locali di cui alle categorie A - B - C - D ed alle categorie E ed F (quando non complementari), inoltre, le pareti di separazione fra locali di categoria G e locali delle categorie A - B - C - D - F eventualmente contigui, debbono avere caratteristiche di impermeabilità e di resistenza al fuoco;
- i - i pavimenti dei locali di categoria G devono essere impermeabili e provvisti di scolli che immettono in pozzetti - anch'essi impermeabili - di almeno cm 15 di diametro; le pareti devono essere intonacate; l'aerazione diretta dall'esterno, deve essere assicurata su due pareti opposte del locale stesso;
- l - in particolare, tra i locali di cui alla categoria G, quelli destinati all'allevamento o al ricovero di bovini ed equini, devono avere l'altezza utile interna di almeno m 3,00 e cubatura di almeno mc 15,00 per ogni capo di bestiame.

Le suddette norme non sono sostitutive di altre eventualmente prescritte da regolamenti nazionali e provinciali, ma le integrano; esse si applicano agli edifici di nuova costruzione o riadattati ed a quelli per i quali debba essere autorizzato il cambiamento della destinazione di uso.

ART. 21 - TABELLA DELLE CATEGORIE D'USO DEI LOCALI

- Categoria "A" - stanze di abitazione; cucine domestiche;
- " " "B" - lavanderie; office; cucine per attrezzature ricettive e comunità; disimpegni;
- " " "C" - locali per attività commerciali e direzionali aperti alla frequenza del pubblico; locali per lo spettacolo; locali per il culto;
- " " "D" - locali per le attività produttive e laboratori;
- " " "E" - depositi; magazzini; autorimesse.

Categoria "F" - servizi igienici familiari e collettivi di ogni genere;

" "G" - locali per impianti tecnici; locali per attrezzature e pertinenze agricole.

ART. 22 - DIMENSIONAMENTO DEGLI AMBIENTI SECONDO DESTINAZIONE VALORI MINIMI DI SUPERFICIE E DI ALTEZZA DEGLI AMBIENTI NELLE NUOVE COSTRUZIONI E NEI RIATTAMENTI

I valori minimi della superficie e dell'altezza dei singoli ambienti con destinazione d'uso residenziale, sono quelli stabiliti nel D.M. 5.7.75, e precisamente:

- a - altezza minima dei vani abitabili m 2.70 - riducibile a m 2.40 per corridoi, disimpegni e bagni - (a quota superiori a m 1000 s.l.m., l'altezza minima è stabilita in m 2.55);
- b - superficie netta abitabile: almeno mq 14/ab. per i primi quattro abitanti, e almeno mq 10/ab. per ciascuno dei successivi;
- c - stanze da letto con superficie di almeno mq 9 per una persona, ed almeno mq 14 per due persone;
- d - ogni alloggio deve essere dotato di soggiorno di almeno mq 14.000;
- e - superficie di un alloggio monostanza per una persona, compresi i servizi, di almeno mq 26 utili; per due persone, di almeno mq 38 utili.

L'altezza minima per il piano terra resta stabilita in m 3.00.

ART. 23 - CORTILI E SPAZI INTERNI

Sono da considerare spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 del loro perimetro. Es si sono classificati come segue:

- a - ampio cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere di almeno m 25.00;
- b - cortile: in esso, la normale libera davanti ad ogni finestra o balcone deve essere compresa tra m 10.00 e m 25.00 e la superficie del suo pavimento deve essere superiore ad 1/5 di quella delle pareti verticali che lo circondano;

- c - patio: esso è ammesso in edifici ad un solo piano - o all'ultimo piano di un edificio multipiano - con normali libere, davanti ad ogni apertura, superiore a m 6.00 e pareti circostanti di altezza non superiori a m 4.50;
- d - chiostrina: la sua superficie minima deve essere superiore ad $\frac{1}{8}$ di quella delle pareti circostanti, con normali libere, rispetto a queste, non inferiori a m 4.00.

ART. 24 - UTILIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI AGLI EDIFICI

Negli spazi interni definiti all'art. 23 come ampio cortile o patio possono affacciarsi ambienti a qualsiasi destinazione d'uso appartengono.

Negli spazi interni definiti come cortile possono affacciarsi disimpegni verticali ed orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, con esclusione degli ambienti per abitazioni, uffici, lavoro, insegnamento, ricreazione e cura.

Non sono consentite nei cortili costruzioni parziali. L'uso di parcheggio, nel cortile, è consentito previo null'aosta dell'Autorità Sanitaria e dei Vigili del Fuoco. I muri di recinzione del cortile saranno del tutto traforati o traslucidi e di altezza non superiore a m 2.80.

Negli spazi interni definiti come chiostrina possono affacciare solamente disimpegni orizzontali e verticali. Le pareti perimetrali alle chiostrine non potranno presentare nè sporgenze, nè rientranze.

Tutti gli spazi interni devono essere accessibili da locali di uso comune. Salvo che nelle chiostrine, sono ammessi, per detti spazi parziali sistemazioni a giardino; tutte le rimanenti superfici dovranno essere regolarmente pavimentate, assicurando in ogni caso lo smaltimento delle acque mediante opportune pendenze e fognoli sifonati.

ART. 25 - ARIEGGIAMENTO ED ILLUMINAZIONE DEI LOCALI

In ogni ambiente da adibirsi ad abitazione, la superficie illuminante delle finestre che si aprono direttamente all'aria libera non dovrà essere inferiore ad $\frac{1}{8}$ della superficie del locale. Quando vi sia una sola finestra, questa dovrà avere una superficie non inferiore a mq 1.60

ART. 26 - POZZI DI LUCE

Si fa assoluto divieto, nelle nuove costruzioni di realizzare pozzi di luce.

Il suddetto divieto è originato da motivi igienici e di sicurezza antincendio.

ART. 27 - SCALE

Le scale comuni, negli edifici di abitazione, saranno costituite - in genere - da rampe rettilinee (non escluse però altre soluzioni valide) e saranno contenute in vani coperti e chiusi.

Dal vano scala dovrà essere assicurato l'accesso alle coperture.

Negli edifici con più di due piani abitabili, le scale dovranno essere illuminate direttamente da finestre aperte su parete esterna. Negli altri casi è consentito l'impiego di scale prive di finestre direttamente praticate sulla parete esterna, purchè ne siano assicurate l'illuminazione e la ventilazione naturali.

Le rampe dovranno avere una larghezza utile minima di cm 110 e ringhiere o parapetti, dell'altezza minima di cm 90. Per le rampe di scale interne, come nelle case duplex, è consentita una larghezza minima di cm 90.

Per le case multipiani, la profondità minima dei pianerottoli intermedi sarà di cm 120; quella dei pianerottoli di arrivo sarà di almeno cm 130.

In ogni caso, le alzate dei gradini non potranno avere altezza superiore a cm 17,5, elevabile a cm 18,5 per le case duplex.

In ogni edificio una scala non potrà servire più di 450 metri quadrati di superficie lorda di pavimento.

CAPO VI

CRITERI SU I RAPPORTI TRA EDIFICI ED AMBIENTE

ART. 28 - DECORO DEGLI EDIFICI

Le facciate delle case, e degli edifici in genere, prospicienti vie o spazi pubblici - o, comunque, da questi visibili - dovranno, con speciale riguardo alle condizioni ambientali, corrispondere alle esigenze del decoro urbano, tanto per ciò che afferisca alla corretta armonia delle linee architettoniche e delle tipologie edilizie, quanto ai materiali da impiegarsi ed alla tonalità dei colori da usare.

ART. 29 - SOVRASTRUTTURE

In generale, le sovrastrutture e le installazioni al piano di copertura (come uscite di vani scala, vani ascensore, depositi idrici, stenditoi, eventuali locali accessori, canne fumarie ed altre canalizzazioni, antenne TV) dovranno essere risolte nell'ambito di volumi di inviluppo unitario, che si presentino tali anche alla visione dall'alto.

ART. 30 - COPERTURE E VOLUMI TECNICI

Al di sopra dell'altezza massima consentita dalle norme di attuazione del P.R.G. per le varie zone, sono ammesse solamente le emergenze rese necessarie dagli impianti tecnologici - o comunque, dai collegamenti verticali - al servizio dell'edificio. L'altezza dei volumi tecnici non può essere superiore di m 3.00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani normalmente abitabili e fino all'intradosso della soletta di copertura dei volumi tecnici stessi.

In ogni caso, le coperture, ed i volumi tecnici di queste sporgenti, devono essere considerati elementi architettonici di conclusione dell'intero edificio e, pertanto, la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto, tenendo conto della necessità di coordinamento tra i diversi elementi delle facciate e quelli delle coperture stesse.

Qualunque sia il tipo di copertura, queste devono essere dotate di idonei elementi di raccolta e di smaltimento delle acque meteoriche e pluviali.

ART. 31 - CONDUTTURE DI SCARICO

Sia nei fabbricati di nuova costruzione, che in quelli restaurati o ristrutturati, non è consentito disporre lungo le facciate prospicienti vie pubbliche e private, condutture di scarico - di qualsiasi tipo esse siano - ad eccezione di quelle per il convogliamento o lo smaltimento delle acque pluviali.

ART. 32 - CORPI E STRUTTURE IN AGGETTO

La costruzione di piani in aggetto aperti o chiusi, rispetto al filo stradale di allineamento, sia parziale che totale, sia per un piano che per tutta l'altezza del fabbricato, è ammessa soltanto quando la strada o lo spazio intercorrente tra due fabbricati sia superiore a m 12.00.

Tutte le sporgenze - siano esse balconi aperti o chiusi, - decorazioni, davanzali, inferriate o altri infissi, non possono superare le seguenti misure di aggetto rispetto alla verticale innalzata sul filo stradale.

- a - fino alla quota di m 0.80 nessuna sporgenza;
- b - dalla quota di m 0.80 alla quota di m 3.00 sono ammesse sporgenze massime di m 0.05 (davanzali, imbotti, profilature);
- c - dalla quota di m 3.00 a quella di m 4.50 su strade prive di marciapiede sono consentite solamente sporgenze di m 0.05 come nel precedente comma b); sulle strade provviste di marciapiede, invece, sono ammesse sporgenze la cui verticale non superi il margine esterno del marciapiede stesso;
- d - nessuna limitazione - oltre quella indicata al punto a) del presente articolo - è imposta per gli elementi aggettanti su spazi privati, di pertinenza dello stesso edificio, ad eccezione di quanto prescritto nell'articolo seguente.

ART. 33 - COPERTURE A TETTO * MODIFICATO

Le pendenze delle falde di tetto devono rispondere alle caratteristiche del materiale impiegato ed alle condizioni climatiche. Esse, comunque, non dovranno scendere al di sotto dei seguenti valori:

- coppi e canali 40%
- tegole piane e coppi e tegole composte 35%

ART. 33) COPERTURE A TETTO *

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle ed altri materiali analoghi.

L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala.

Nei sottotetti è consentita una superficie vetrata pari ad 1/20 della superficie utile del sottotetto, sono escluse da tale limite le aperture vetrate nelle falde del tetto.

E' consentita la realizzazione di 3 abbaini fino a 100 mq. di superficie utile del sottotetto con copertura a falde aventi pendenza superiore al 20 % e larghezza max 1,50 ml.

È consentito inoltre un ulteriore abbaino per ogni 100 mq. o frazione di 100 di superficie utile del sottotetto eccedenti i 100 mq. di cui sopra.

* DELIB. C.C. N. 42 DEL 13/7/99

- | | |
|-----------------------------------------------|-----|
| - tegole piane tipo marsigliesi e simili | 30% |
| - lastre continue in lamiera grecata e simili | 5% |

L'inclinazione delle falde non sarà mai rivolta verso l'interno del fabbricato e gli impluvi dovranno essere portati tutti all'esterno o nei cortili o ampi cortili (art. 39 lett. a - b).

Le falde dovranno sporgere adeguatamente da tutte le murature esterne.

Non è ammessa la realizzazione del manto di copertura delle falde con lastricati, lastronati, piastrelle ed altri materiali analoghi. L'accessibilità alle coperture sarà sempre garantita mediante apposito torrino a botola stagna comunicante con il vano scala.

ART. 34 - RECINZIONI E ZOCOLATURE

Le aree non edificate fronteggianti vie o piazze aperte al pubblico transito, devono essere delimitate o recintate.

Le recinzioni di aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a - che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b - che l'altezza salvo diverse e motivate prescrizioni del Sindaco, sia pari a quella delle recinzioni vicine;
- c - quando lo spazio recintato è destinato a giardino, la recinzione non deve essere tale - di norma - da impedire la vista del giardino dagli spazi pubblici antistanti;
- d - i tratti di recinzione che seguono l'andamento di percorsi aperti al traffico veicolare secondo linee curve o spezzate devono consentire la massima visibilità tra i diversi tratti dei percorsi stessi costeggiati.

E' prescritta l'adozione di parapetti, o di altre opere di protezione, per i lati di aree coperte o scoperte, ma accessibili al pubblico, che prospettino su altre aree poste a quota inferiori, con dislivelli maggiori di m 0.50.

Le murature e le pareti, sulle facce adiacenti spazi pubblici a partire dal suolo e per una altezza minima di m 1.00 devono essere rivestiti con materiali resistenti all'usura e suscettivi di facile pulitura e manutenzione.

Il Sindaco, su conforme parere della Commissione Edilizia può prescrivere, per particolari casi, che l'altezza di tale rivestimento sia maggiorata fino a m 1.80.

ART. 35 - INFERRIATE, LAMPADE, TENDE, VETRINE, INSEGNE

E' vietato collocare all'esterno dei fabbricati, ed altezza minore di m 3.00 dal suolo pubblico, inferriate, telai di riverbero, invetriate, persiane od imposte oltre il limite delle aperture.

Potrà essere concesso il collocamento di inferriate fisse e sporgenti, ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo pubblico, purchè il rispettivo sporto non superi i cm 20 dal filo del muro.

Ai privati è fatto divieto di collocare lampioni fissi, sulle facciate prospicienti vie e piazze, ad altezza inferiore a m 4.00 dal suolo.

Sotto i portici, l'altezza minima delle lampade, fisse o mobili, è ridotta a m 2.20 dal suolo.

In ogni caso, la sporgenza del braccio delle lampade non può eccedere m 1.00 dal filo di muro.

Le tende dei negozi sporgenti sul suolo pubblico dovranno avere il bordo inferiore ad altezza non minore di m 2.20 dal suolo ed una sporgenza dal muro non superiore a m 1.20.

Qualora la sede stradale non sia dotata di idoneo marciapiede, l'applicazione delle suddette tende ai negozi è assolutamente vietata.

Le vetrine, i prospetti, le decorazioni fisse e mobili, le insegne dei negozi non potranno sporgere dal muro più di 20 cm nelle strade dotate di marciapiede e 35 cm sotto portici. E' in facoltà del Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ridurre ulteriormente tutte le sporgenze di cui sopra, ed anche di evitare la collocazione di quanto sopra qualora le esigenze della circolazione, della pubblica incolumità, la larghezza delle vie e dei marciapiedi lo richiedano.

Le insegne dei negozi dovranno essere decorose nella forma e nel contenuto per quanto riguarda le iscrizioni, le figure, gli emblemi ecc., in esse rappresentate.

ART. 36 - INTONACATURA DELLE COSTRUZIONI

Tutti i muri di nuova costruzione compresi i muri di cinta e quelli delle costruzioni che si vogliono riparare e restaurare, devono - particolarmente nella parte prospiciente vie e spazi pubblici, o da questi visibile - essere intonacati a regola d'arte, ad eccezione di quelli che, per il loro genere di costruzione, non richiedono l'intonaco.

I muri di cinta prospicienti vie e spazi pubblici dovranno avere una

conveniente copertina allo scopo di non recare pregiudizio all'in columità pubblica ed all'estetica. Il piano di copertina dovrà es sere inclinato verso l'interno della proprietà per evitare lo stillicidio sulla via o sugli spazi pubblici.

Le facciate degli edifici visibili dai luoghi pubblici e da questi separati da eventuale intercapedine, sono soggette alle stesse prescrizioni delle facciate direttamente prospicienti su vie e spazi pubblici stessi.

ART. 37 - COLORITURA DEGLI EDIFICI

Nella coloritura esterna dei fabbricati non potranno essere usate tinte che turbino il valore ambientale della zona, o che of fendano la vista e producano oscurità.

Se un edificio appartiene a più proprietari, la attintatura delle facciate deve necessariamente avere carattere unitario, nonostante il frazionamento della proprietà.

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, ha facoltà di ordinare l'esecuzione dell'intonaco, l'eventuale rifacimento dello stesso ed il rinnovamento delle tinte degli edifici, nonché dei muri di cinta, qualora il loro stato fosse causa di deturpamento. A tale scopo il Sindaco farà notificare ai proprietari l'intimazione individuale, stabilendo in essa il termine per l'esecuzione dei lavori.

ART. 38 - ANALISI D'IMPATTO AMBIENTALE

Nelle zone omogenee A e negli ambiti tutelati ai sensi della L. 29.6.39 n. 1497 le concessioni occorrenti per un qualunque intervento edilizio ed urbanistico sono rilasciate solo ove si riscontrino, dall'analisi degli elaborati esibiti e da eventuali sopralluoghi della Commissione Edilizia integrata dai cinque esperti di cui all'art. 15, l'inesistenza di rischio per l'alterazione dei caratteri ambientali all'interno del quale l'intervento è pro gettato.

Gli elaborati da esibire a corredo della normale documentazione di cui all'art. 6 sono i seguenti:

- Foto a colori in numero non inferiore a sei (6) illustranti lo stato di fatto al contorno del lotto interessato (se ineditato) o l'attuale stato dell'edificio esistente da sottoporre ad intervento ed i rapporti volumetrici, architettonici, cromatici con l'ambiente;
- Planimetria quotata con il riporto a) delle coperture degli edi fici esistenti entro un raggio di m 100 minimo distinte per tec

nologia, tipologia, finiture, con indicazione delle falde e delle pendenze, nonché del colore degli elementi di finitura; b) delle pavimentazioni esistenti degli spazi pubblici e privati entro un raggio di m 100 minimo;

- Prospetti delle cortine edilizie esistenti al contorno dell'edificio del lotto nella scala non minore ad 1/200, con indicazione di tutte le membrature architettoniche, del tipo e del materiale degli infissi, della muratura, degli intonaci e delle coloriture esistenti; nonché delle alberature distinte per specie;
- Relazione sintetica di comparazione tra le caratteristiche del contesto e quelle delle opere progettate.

L'Amministrazione può richiedere la compilazione obbligatoria di appositi questionari e schede, predisposte a sua cura.

ART. 39 - DEMOLIZIONE E RIMOZIONE DI OPERE COSTRUITE SU SUOLO PUBBLICO

Il Sindaco, su parere della Commissione Edilizia, può ordinare la demolizione, o la rimozione, di opere costruite su suolo pubblico o sporgenti sullo spazio sovrastanti quali: gradini, scale, sedili esterni, paracarri, aggetti, grondaie eccessive, tettoie, imposte di porte e finestre (a piano terra) apribili all'esterno, ecc..

Quando tali opere siano state costruite abusivamente, il Sindaco può ordinarne la demolizione - o la rimozione - in qualsiasi momento e senza limitazione alcuna.

Quando, invece, siano state eseguite per concessione a termine di legge vigenti all'epoca della loro esecuzione, il Sindaco potrà ordinarne la demolizione - o la rimozione - ove sussistano particolari ragioni di interesse pubblico.

ART. 40 - STRADE PRIVATE E MARCIAPIEDI

La concessione a costruire strade private per accessi ad edifici non adiacenti a strade e piazze pubbliche, deve essere condizionata ad una convenzione legale trascritta nella quale deve essere specificato l'impegno del privato a provvedere in proprio alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature, della illuminazione della strada stessa secondo criteri e modalità tecniche stabilite di comune accordo con il Comune, e comunque da eseguire secondo i canoni della buona tecnica. Qualora su uno spazio pubblico si deve procedere ad aprire passaggi carrai i relativi cancelli di accesso dovranno essere arretrati di almeno m 1.50 dal filo dello spazio pubblico stesso. L'apertura di tali cancelli non può avvenire verso l'esterno.

Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a cantinati o a piani sopraelevati, si obbliga di arretrare l'inizio della rampa di almeno m 5 dal cancello. La rampa, inoltre, X

deve avere pendenza inferiore al 15%.

La posizione del cancello deve essere convenientemente segnalata, e deve essere lontana almeno m 10.00 (misurati tra gli stipiti più vicini) da quella di eventuali uscite pedonali di locali d'uso collettivo (scuole, cinema, ecc.).

ART. 41 - NUMERO CIVICO DEI FABBRICATI ED IMPIANTI PER IL SERVIZIO POSTALE ED IL SERVIZIO DI NETTEZZA URBANA

Il Comune assegna ad ogni fabbricato la numerazione civica e provvede alla disposizione delle relative targhe che saranno poste in alto, a destra di ogni accesso.

Il proprietario riceve in consegna la targa ed è obbligato a mantenerla in buono stato, nel posto ove è stata collocata.

In caso di demolizione del fabbricato, o di soppressione di porte esterne il proprietario deve notificare i numeri civici che vengono ad essere aboliti e restituire le targhe al Comune.

Quando si costruiscono nuovi fabbricati fronteggianti spazi pubblici, il concessionario deve richiedere al Comune i numeri da applicare agli accessi degli stessi.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi destinati, ad abitazioni o ad attività di qualsiasi genere (che non siano provvisti di portineria) devono essere dotati di cassette per la corrispondenza direttamente accessibile da spazi aperti al pubblico.

Tutti gli edifici, o complessi edilizi, destinati ad abitazione o ad attività di qualsiasi genere, dovranno essere dotati di un ambiente, direttamente accessibile dallo spazio pubblico, per il deposito e la raccolta dei recipienti contenenti i rifiuti solidi.

ART. 42 - APPLICAZIONE DI SEGNALI INDICATORI E DI ALTRI APPARECCHI

E' riservata all'Amministrazione comunale, per ragioni di pubblico interesse, la facoltà di applicare e far applicare, previo avviso agli interessati, ai fronti dei fabbricati, qualunque ne sia la destinazione d'uso, prospicienti spazi pubblici e privati le indicazioni di apparecchi relativi ai servizi pubblici, la segnaletica e gli elementi di arredo urbano.

I proprietari, o chi per essi, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia stato apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui sopra, debbono darne avviso al Sindaco ed all'Amministrazione interessata che adotteranno, nel più breve tempo possibile, i provvedimenti del caso, senza che i proprietari debbano sostenere la spesa per la loro rimozione ogni volta che questa fosse necessaria per migliorare l'edificio stesso.

L'apposizione di quanto indicato al 1° comma del presente articolo sarà eseguita sempre a spese del Comune - dei concessionari dei pubblici servizi - e non dovrà arrecare danno agli edifici, nè guasti al decoro degli stessi.

CAPO VII

NORME TECNICHE EDILIZIE ED IGIENICO-SANITARIE

ART. 43 - COPERTURE A TERRAZZO

Il solaio di copertura, qualora non si adottino soluzioni con adeguata intercapedine o con controsoffittatura interna, dovrà presentare un coefficiente di isolamento termico non inferiore a $R=1,3$. L'impermeabilizzazione del solaio di copertura dovrà essere realizzata con doppia stratificazione di elastomero bituminoso armato, o con altri sistemi collaudati dalla esperienza e tali da dare una garanzia almeno decennale.

Durante l'esecuzione dei lavori, dovrà essere posta particolare cura al fine di evitare la possibilità di fratture o fessurazioni dei manti impermeabili, in particolar modo lungo i parapetti, attorno ai torrini sulle cornici in aggetto e sui bordi tra cornici e parapetti, assicurando la indipendenza del manto dal sottostante solaio e consentendo al manto stesso possibilità di dilatazione termica. Saranno, del pari, impermeabilizzati e muniti di scarichi per le acque i pavimenti dei locali adibiti a depositi idrici ed a lavatoi. Le pendenze del manto impermeabilizzante di copertura non saranno mai inferiori al 2%. E' escluso l'impiego di campigiane per la pavimentazione di coperture a terrazzo praticabile.

Qualora la pavimentazione dovrà essere realizzata a lastronato, si impiegherà cemento retinato e saranno previsti giunti adeguati, a loro volta sigillati da materiale impermeabilizzante.

Al fine di impedire eventuali slittamenti tra solaio e manto di copertura ed assicurare un corretto smaltimento delle acque, la pavimentazione delle coperture a terrazzo, anche in assenza di parapetto pieno, sarà continuata - verso l'esterno - da un risalto di cemento solidale con il sottostante solaio, regolarmente impermeabilizzato con risvolto e provvisto di adeguato solino e copertina. Nel caso di parapetto pieno il suddetto risvolto avrà una altezza almeno di cm 25.

ART. 44 - SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE

Lo smaltimento delle acque piovane sarà sempre assicurato da pluviali esterne al perimetro del fabbricato, o all'interno di cortili e degli ampi cortili.

Nel caso di copertura a tetto, la grondaia sarà esterna ed infissa; sarà - inoltre - realizzata in lamiera zincata o in resina sintetica (cloruro di polivinile), in modo da non essere soggetta a deterioramento da parte degli agenti atmosferici. Sono ammesse grondaie rivestite internamente ricavate nello spessore delle opere in calcestrutto armato.

Nel caso di copertura a terrazzo, le acque saranno convogliate mediante le prescritte pendenze, verso i bocchettoni di raccordo alle pluviali.

Esse saranno realizzate con tubi verticali (a sezione circolare o quadrata) fino al collettore comunale della strada su cui l'edificio prospetta o, in mancanza di questo, fino al livello stradale.

In caso di rottura di un tubo verticale (pluviale), per cui ne derivi uno sconcio per l'edificio, o un grande incomodo per i passanti, il proprietario dovrà rimediare entro il più breve tempo possibile, anche se con carattere di provvisorietà. La stabile e definitiva riparazione dovrà essere eseguita con grande sollecitudine.

Qualora il proprietario non dimostri la necessaria diligenza e tempestività ad ovviare all'inconveniente, il Sindaco ha facoltà di diffidarlo - con notifica ad eseguire la riparazione in modo definitivo entro un determinato tempo.

ART. 45 - RINGHIERE

Le ringhiere, di qualunque tipo, dovranno avere altezza minima di m 1.05 da misurarsi in corrispondenza della quota del pavimento. Gli elementi formanti la ringhiera dovranno presentare adeguati requisiti di stabilità, sicurezza e robustezza e, se in ferro, dovranno risultare di peso non inferiore a Kg 16/mq. Tale peso potrà essere inferiore fermo restando i requisiti di cui sopra solo nel caso di adozione di profilati scatolari.

L'elemento orizzontale di base del telaio della ringhiera dovrà distare dal pavimento non meno di cm 5 e non più di cm 8.

Nel caso di ringhiere poste a giorno del bordo del balcone, la loro distanza orizzontale dal bordo stesso dovrà essere compresa tra 3 o 5 cm.

ART. 46 - BALCONI - PENSILINE - AGGETTI

Pensiline, balconi ed aggetti di qualsiasi tipo saranno sempre muniti di gocciolatoi su tutti i lati. Le superfici orizzontali dovranno essere sempre protette da manto impermeabile.

Il deflusso e lo smaltimento delle acque piovane sarà risolto in modo da non arrecare inconvenienti ai piani sottostanti ed alle pareti nei punti di attacco delle pareti. Il piano di calpestio dei balconi dovrà risultare sottoposto di almeno cm 5 rispetto alla quota del pavimento dell'ambiente interno servito dallo stesso balcone.

ART. 47 - PARAPETTI DI FINESTRE

Salvo casi speciali dettati da esigenze compositive architettoniche e - comunque - con la salvaguardia di tutte le esigenze di sicurezza, i parapetti in muratura delle finestre dovranno avere l'altezza compresa tra cm 90 e cm 105.

Essi saranno costituiti almeno da una parete esterna ed una paretina interna in laterizi forati, con interposta camera d'aria.

ART. 48 - SOLEGGIAMENTO

Per il soleggiamento dei fabbricati non sono prescritte particolari norme. E' preferibile, tuttavia, che gli stessi vengano orientati secondo l'asse elioteramico.

Per quanto riguarda l'esposizione dei singoli alloggi, invece, è necessario che almeno il 50% degli ambienti abitabili possa godere del soleggiamento invernale e che negli altri ambienti siano ridotte al minimo indispensabile le superfici perpetuamente in ombra.

Tali condizioni dovranno essere verificate con particolare attenzione nei fabbricati con più di due alloggi per piano.

ART. 49 - VESPAI E SOLAI AL PIANO TERRA

I piani destinati ad abitazione saranno sempre su solaio distaccato dal suolo. Lo spazio tra solaio e terreno dovrà essere opportunamente aerato con griglie di adeguate dimensioni. L'uso dei vespai, invece, è consentito esclusivamente sotto il calpestio di locali non abitabili, purchè ne sia garantita la difesa dalle infiltrazioni di acqua e di umidità.

ART. 50 - IGIENE DEL SUOLO E DEL SOTTOSUOLO

Non è permesso il gettito di fondazioni di nuovi edifici in un terreno già adibito a deposito di immondizie, letame, ed altro materia

le putrido ed insalubre, se prima - in tale terreno - non vengano ripristinate condizioni igieniche perfette.

Se il suolo sul quale debbono insistere le fondazioni di un edificio sia particolarmente umido - per i movimenti della falda sotterranea - esposto a possibili invasioni di acqua, esso dovrà essere sufficientemente drenato con idoneo materiale. In ogni caso, per i muri di fondazione dovranno essere impiegati materiali idrofughi; i muri interrati, infine, dovranno essere protetti dal terreno circostante per mezzo di materiali impermeabili, con opportune opere di drenaggio o con idonee intercapedini.

ART. 51 - ISOLAMENTO E PROTEZIONE DALL'UMIDITA'-MATERIALI IGROSCOPICI

Nella realizzazione degli edifici devono essere, per le diverse strutture o parti di esse, assicurate sufficienti condizioni di isolamento e protezione dall'umidità, ed in particolare:

- a - i muri e le travi di fondazione devono essere isolati dalle strutture murarie sovrastanti mediante interposizione - per strati - di materiale isolante ed impermeabile di opportuno spessore;
- b - i piani terranei che poggiano direttamente sul piano di campagna debbono essere isolati mediante vespai di almeno cm 50 di altezza muniti di cunicoli di ventilazione, questi ultimi protetti - all'esterno - da rete metallica; i muri perimetrali, inoltre, debbono essere isolati dal terreno circostante mediante idonee opere di drenaggio;
- c - nella costruzione di nuovi edifici, o nel riattamento di quelli esistenti, non si possono impiegare - nella realizzazione di vespai e di rinterrati - materiali provenienti dalla demolizione di vecchi pavimenti o di vecchi muri sinistrati, nè materiali provenienti da luoghi malsani, nè materiali che non siano ben puliti e che non abbiano sufficienti caratteristiche di igroscopicità;
- d - i locali cantinati e quelli interrati non solo debbono essere protetti - perimetralmente - da opportune opere di drenaggio, ma debbono anche essere isolate con adeguate opere di impermeabilizzazione;
- e - in assenza di marciapiede perimetrale, il fabbricato deve essere protetto dalle infiltrazioni delle acque meteoriche mediante apposite opere di protezione o mediante una cunetta raccordata al collettore di smaltimento.

ART. 52 - ISOLAMENTO TERMICO ED ACUSTICO NELLE COSTRUZIONI

Nella realizzazione degli edifici deve essere assicurato un adatto isolamento termico ed acustico.

Nelle coperture degli edifici l'isolamento termico - come già prescritto dall'art. 43 1° comma - va opportunamente assicurato o mediante camera d'aria, o con la applicazione di idoneo materiale termo-isolante. Relativamente all'isolamento acustico, invece, valgono le seguenti norme.

Il potere fono-isolante delle pareti esterne, delle pareti divisorie tra appartamenti, nonché di quelle fra appartamenti e locali di uso comune, deve essere tale da garantire un isolamento acustico medio non inferiore a 45 decibel, per frequenze comprese tra 100 e 3000 Hertz. Per le pareti divisorie tra ambienti di uno stesso appartamento si potrà ammettere invece un isolamento acustico minimo di 30 decibel per frequenze come quelle anzidette.

I solai dovranno assicurare, sempre per le stesse frequenze, un livello massimo di trasmissione dei rumori di calpestio non superiori a 70 decibel.

ART. 53 - PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO ATMOSFERICO

Si applicano le disposizioni della L. 13.7.66 n. 615 e successive modifiche ed integrazioni, ed il disposto del D.P.R. 22.12.70 n. 1391. Gli edifici ed i locali chiusi adibiti ad attività produttive devono presentare adeguate caratteristiche planivolumetriche ed essere dotati di impianti ed attrezzature atte a limitare al massimo l'emissione nell'ambiente di lavoro di fumi, vapori, polveri, gas, radiazioni termine ed esalazioni, nonché di sostanze tossiche, infettanti o comunque nocive.

I limiti massimi planivolumetrici degli ambienti di lavoro sono i seguenti:

- altezza netta non inferiore a m 3,00;
- cubatura non inferiore a mc 12,00 per addetto;
- superficie non inferiore a mq 4,00 per addetto.

da verificarsi in ogni locale adibito alle lavorazioni.

Tali disposizioni si applicano alle aziende che impiegano più di 5 addetti.

ART. 54 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO

Ogni nuovo edificio destinato ad abitazione non può essere dichiarato abitabile, nè può essere materialmente occupato in tutto o in parte.

te, se non è provvisto di acqua potabile in misura proporzionale al numero dei locali e sufficiente alle necessità personali e domestiche delle persone che dovranno risiedervi.

Ogni alloggio, anche minimo, destinato ad abitazione, deve avere un acquaio separato dai servizi igienici.

Gli acquai, i gettatoi ed ogni altro apparecchio destinato allo smaltimento di acque, devono avere lo scarico provvisto di chiusura idraulica permanente.

L'impianto per la distribuzione di acqua potabile deve essere collegato al pubblico acquedotto a spese del proprietario dell'immobile, ai sensi della delibera 4.2.977 del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento, pubblicata sul supplemento della G.U. del 21.2.977.

ART. 55 - SCARICO DELLE ACQUE

Tutte le acque usate devono essere convogliate dagli apparecchi igienico-sanitari nel collettore della fognatura comunale (ove esista), tramite apposite canalizzazioni di ghisa catramata, o in gres ceramico, o in materiale sintetico atto a garantire impermeabilità, resistenza meccanica e resistenza chimica.

Nel caso non esista la fognatura urbana, è fatto obbligo di predisporre fosse biologiche di idonea capacità, non perdenti, da espurgare periodicamente, e con caratteristiche rispondenti alla normativa nazionale vigente in materia.

Le canalizzazioni devono essere dotate di giunti a perfetta tenuta e di sifoni ispezionabili a chiusura ermetica, in corrispondenza di ciascun apparecchio o di ciascun locale che ne contenga più di uno. Le medesime canalizzazioni devono essere collocate in modo da facilitare al massimo le ispezioni.

Ulteriore chiusura idraulica, a sifone ispezionabile, deve essere interposta tra l'allaccio alla fognatura cittadina e le tubature di raccolta provenienti dall'edificio da allacciare, sia per lo smaltimento delle acque usate nell'edificio stesso, che per le acque piovane.

Sia i tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, sia i condotti principali della rete di fognatura interna agli edifici, devono essere prolungati fin sopra la copertura degli edifici stessi. Per tale scopo non è ammesso utilizzare le condutture verticali adibite allo smaltimento delle acque piovane.

La chiusura idraulica degli apparecchi deve essere realizzata con gli accorgimenti tecnici necessari (ventilazione secondaria ed altro) ad evitare che si verifichi il risucchio verso la fognatura dell'acqua contenuta nel sifone e che costituisce, appunto, l'elemento di

chiusura idraulica dell'apparecchio.

ART. 56 - IMPIANTI DI FOGNATURA ALL'INTERNO DEGLI EDIFICI

Le canalizzazioni della fognatura all'interno degli edifici e, comunque, fino alla confluenza nella fognatura comunale devono essere costituite da tubi di ghisa catramata. Sono altresì consentiti tubi in materiale sintetico, di tipo pesante, propri per fociali e tubi di gres ceramico, per linee di fogna verticale e non. Dette canalizzazioni vanno eseguite con grande cura ed a perfetta regola d'arte. La livelletta deve essere regolare, i giunti devono essere a perfetta tenuta, specialmente nei tratti non verticali. I serratappi devono interessare in più punti la resistenza del collare.

Nei locali interrati le tubazioni devono essere mantenute se possibile, al di sopra del livello del pavimento; in caso contrario, esse devono essere collocate in apposita incassatura e facilmente ispezionabili.

Tutte le tubazioni per lo smaltimento delle materie di rifiuto, comunicanti con la rete della fognatura comunale, nonché i pozzetti per la raccolta e lo smaltimento delle acque piovane, devono essere provviste di chiusura idraulica ispezionabile a sifone, con l'immersione non minore di cm 3.

Le colonne raccoglianti unicamente carichi di acquai e di bagni possono avere un unico sifone al piede.

I tubi principali di scarico all'uscita dello stabile, devono essere muniti di una bocca di ispezione con sifone intercettatore.

I tubi di caduta dei servizi igienici e degli acquai, nonché le condutture principali della fogna interna devono essere dotati di esalatori dello stesso diametro fin sopra la copertura.

Nessun apparecchio di scarico della fognatura domestica deve avere l'imbocco ad un livello inferiore al piano stradale.

Tutti i progetti relativi ad impianti di fognatura, o a questi attinenti, ancor prima di esser esaminati dalla Commissione Edilizia devono essere sottoposti al preventivo esame dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

ART. 57 - SMALTIMENTO DI RIFIUTI SOLIDI

Gli abitanti negli edifici destinati agli usi di cui alle categorie A - B - C - D della tabella riportata all'art. 21 del presente regolamento, hanno l'obbligo di usare appositi recipienti - rispondenti alle caratteristiche stabilite dall'Amministrazione - per la

raccolta dei rifiuti solidi. Tali recipienti, per facilitarne il ri tiro o lo svuotamento da parte degli addetti alla N.U., devono esse re depositati in appositi ambienti, direttamente raggiungibili dal- l'esterno dell'edificio, e situati a livello del piano stradale, con pavimento e pareti interne (fino all'altezza di m 1.20) rivesti te con materiale impermeabile e lavabile, possibilmente con spigoli arrotondati. Detti ambienti, inoltre, saranno muniti di bocchettone di scarico sifonato - a pavimento - per le acque di lavaggio. Posso no anche essere costituiti da vasche o recipienti fissi dotati del- le stesse caratteristiche di cui innanzi, di altezza utile minima di metri 1,20 e chiusi da coperchi lavabili metallici incernierati. In questo caso vanno posti all'interno del suolo privato ma sul con fine con area pubblica.

Qualora si volesse dotare gli edifici a più piani di canalizzazione per l'adduzione dei rifiuti solidi direttamente ai recipienti di raccolta sopradescritti tali canalizzazioni dovranno essere realiz- zate con le seguenti caratteristiche:

- a - sezione interna minima di cm 30 x 40, con spigoli arrotondati e superficie liscia;
- b - andamento verticale, con esclusione di gomiti e curve;
- c - dispositivo di immissione ai vari piani con chiusura ermetica;
- d - dispositivo di uscita, al piede della canalizzazione, atto ad assicurare il buon riempimento dei bidoni, senza dispersione dei rifiuti, nonchè la facile rimozione dei bidoni stessi;
- e - prolungamento delle canalizzazioni al di sopra della copertura dell'edificio, ed applicazione all'estremità delle stesse di torrino a mitra.

Qualora l'edificio da servire sia del tipo monofamiliare, l'ambien te - deposito - di cui al 1° comma del presente articolo - può esse re sostituito da apposito box in muratura, di dimensioni propor- zionate all'edificio; esso può essere, eventualmente, ricavato anche nel muro di cinta, posto sempre a livello della strada e, comunque, accessibile dall'esterno per mezzo di idonea porticina me- tallica di chiusura.

Negli edifici di cui alla categoria G, facenti parte di aggregati rurali - e solo in mancanza del servizio di N.U. per lo svuotamen- to dei bidoni di raccolta - è ammessa la costruzione di immondez- zai per la raccolta dei rifiuti solidi.

Essi, comunque, devono avere pavimento e pareti perimetrali imper- meabili, con coperchio a chiusura ermetica, e devono distare alme- no m 10.00 da tutti i locali di cui alle categorie A - B - C - D. I rifiuti ivi contenuti devono essere completamente rimossi e di- strutti ogni settimana.

CAPO VIII

DISPOSIZIONI PER LE COSTRUZIONI RURALI

ART. 58 - SISTEMAZIONE DEL TERRENO

Le condizioni igieniche del terreno scelto per la costruzione di un fabbricato rurale devono essere tali da non compromettere la salubrità del fabbricato da realizzare. A tale scopo, la scelta del terreno deve ottenere il parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario del Comune.

Nelle costruzioni rurali, il piano di calpestio dei locali a pianterreno deve essere sopraelevato di almeno cm 45 dal piano di campagna sottostante. Nei luoghi con notevoli caratteristiche di umidità o soggetti ad eventuali inondazioni, la quota del pavimento al piano terra sarà stabilita caso per caso.

ART. 59 - MURATURE

E' fatto assoluto divieto di addossare le strutture murarie di abitazioni rurali direttamente a terrapieni; dette strutture dovranno distare almeno m 3.00 dalla base inferiore della scarpa naturale dei terrapieni, oppure almeno m 2.00 dal piede dei muri di contenimento dei terrapieni stessi. In ogni caso dovranno essere previste opportune opere di drenaggio per lo smaltimento delle acque meteoriche e di infiltrazione.

Le strutture murarie, le coperture, i pavimenti dei fabbricati rurali dovranno essere eseguiti con materiali poco permeabili e con laterizi ben cotti.

ART. 60 - IMPIANTI IGIENICI

Ogni abitazione deve essere dotata di almeno un servizio igienico principale e di uno complementare con lavatoio. Questi dovranno avere il pavimento impermeabile fornito di cassetta sifonica intercettatrice. Le pareti dovranno essere rivestite - per una altezza di almeno m 1.60 - di materiale impermeabile e lavabile. I locali destinati ai servizi igienici salvo quanto disposto dal D. M. 5.7.7.5 - G.U. n. 190, devono essere direttamente illuminati ed aereati per mezzo di una finestra di almeno mq 0.85 di superficie;

essi, inoltre, non devono essere direttamente comunicanti con il locale destinato a cucina.

Le tubazioni costituenti la fognatura interna devono essere di materiale impermeabile e ben connessi nelle giunture.

ART. 61 - SMALTIMENTO ACQUE LURIDE

Tutti gli scarichi dei servizi igienici devono essere convogliati, mediante un collettore di idonea sezione, nella fognatura comunale.

In mancanza della fognatura comunale, la tubazione di scarico dei servizi igienici dovrà immettersi in apposita fossa biologica conforme alle norme stabilite nella L. 10/5/1975, n. 319, e nell'allegato 4 del supplemento n. 48 G.U. del febbraio 1977.

ART. 62 - POZZI NERI

Nel caso dovesse essere necessario l'adozione di pozzi neri, per la loro costruzione dovranno essere seguiti i seguenti criteri:

- a - i pozzi neri non possono essere costruiti nell'area coperta da un fabbricato. Essi dovranno essere distaccati di almeno m 1.50 dai muri perimetrali degli edifici e convenientemente isolati da questi;
- b - dovranno distare almeno m 15.00 da qualunque pozzo, serbatoio o acquedotto;
- c - se vengono costruiti in calcestruzzo cementizio semplice o armato, lo spessore delle pareti e del fondo non potrà essere inferiore a cm 25.00 e la soletta di copertura non potrà avere spessore inferiore a cm 12.00;
- d - se la costruzione delle pareti viene realizzata in muratura, questa dovrà avere lo spessore di almeno cm 40.00 e sul fondo dovrà essere realizzata una massicciata in pietrame grezzo dello spessore di cm 45.00. Tutta la superficie interna dovrà essere rivestita con intonaco di cemento liscio in modo da assicurare la più completa impermeabilità;
- e - la forma dei pozzi neri sarà a pianta rettangolare con curvatura nei risvolti, o circolare; in ogni caso essa dovrà avere il fondo a bacino;

- f - dovranno essere muniti di bocca a doppio chiusino, con interposto strato di argilla che impedisca la fuori uscita di esalazioni e non ne renda difficile lo svuotamento;
- g - la loro capacità deve essere proporzionata all'edificio da servire ed al numero delle persone che in questo dovranno abitare. In ogni caso, essi non potranno avere una profondità superiore a m 4.00 dal piano di campagna e dovranno essere dotati di canna di ventilazione prolungata fino al di sopra della copertura del fabbricato e munita di cappuccio a mitra.

ART. 63 - POZZI - VASCHE - CISTERNE

E' assolutamente vietato costruire vasche per abbeveratoi o per lavatoi a distanza minore di m 10.00 da pozzi, cisterne o serbatoi di acqua potabile.

E' assolutamente vietato scavare pozzi, costruire cisterne o serbatoi di acqua potabile, per uso privato, a distanza inferiore a m 10.00 da fogne, concimaie, stalle, acquai, canali e fosse di scolo, lavatoi, abbeveratoi e simili. Per i pozzi, le cisterne ed i serbatoi di acqua potabile destinati ad uso pubblico, tale distanza deve essere di almeno m 20.00.

I pozzi dovranno essere protetti da eventuali possibilità di infiltrazioni di acqua inquinata, sia superficialmente che in profondità. La profondità dei pozzi sarà spinta fino al ritrovamento di una falda acquifera sicura ed immune da inquinamento.

I pozzi dovranno essere sempre chiusi alla bocca mediante apposita torretta in muratura, munita di sportello metallico. Da essi, l'acqua dovrà essere attinta esclusivamente a mezzo pompe. All'esterno della torretta, il terreno dovrà essere idoneamente impermeabilizzato per il sollecito allontanamento delle acque di stramazzo o meteoriche.

Ad ogni modo, sono sempre da preferirsi i pozzi del tipo artesiani.

ART. 64 - STALLE - SCUDERIE - RICOVERI PER ANIMALI

Sia nelle nuove costruzioni che nei riattamenti, i locali (di cui alla destinazione d'uso in titolo) dovranno essere intonacati in cemento liscio - o rivestiti con materiale impermeabile - fino a m 2.00 di altezza dal pavimento; la restante parte delle pareti, invece, dovrà essere intonacata a calce.

Detti locali dovranno avere il solaio di copertura impermeabilizzato e dovranno essere dotati di canne di ventilazione.

Il pavimento sarà eseguito con idoneo materiale impermeabile e munito di opportuni scoli con chiusini sifonici a chiusura idraulica.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi dovranno essere costruiti in materiale facilmente lavabile.

Nelle nuove costruzioni, i locali di cui al titolo del presente articolo, non potranno avere aperture nelle stesse facciate ove si aprono le finestre delle abitazioni, a distanza da queste inferiore a m 3.00 in linea orizzontale.

Gli stessi dovranno essere situati almeno a m 10.00 di distanza da pozzi o sorgenti di acqua potabile, nonchè da locali di vendita o di deposito di sostanze alimentari o bevande.

Stalle, ovili, porcili e pollai saranno - preferibilmente - situati a distanza dagli edifici di abitazione. Qualora essi siano ubicati nello stesso corpo di fabbrica delle abitazioni non potranno avere comunicazione diretta con i locali abitabili, nè potranno essere utilizzati, come abitazione permanente, i locali situati al di sopra di essi se il solaio non sia stato perfettamente impermeabilizzato.

ART. 65 - AMBIENTI ABITABILI

Anche nelle costruzioni rurali, i vani abitabili devono avere una altezza utile di almeno m 2.70 e la cubatura delle camere da letto deve essere calcolata sulla base di mc 25.00 per persona.

Tutti gli ambienti devono essere dotati di finestre che si aprono direttamente verso l'esterno.

Quando la finestra è unica, essa deve avere una superficie pari almeno ad 1/8 di quella del pavimento dell'ambiente servito e, comunque, la sua superficie non deve essere inferiore a mq 1.70.

Le pareti dei vani abitabili debbono avere intonaco liscio, di tipo civile, ed essere dipinte almeno a calce.

Nel caso di utilizzazione di costruzioni rurali per attività agri-turistiche, dovrà aversi rapporto minimo posti letto-servizi igienici (con dotazione composta da vaso, lavandino, doccia) non inferiore a 5 (cinque).

CAPO IX

NORME PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI

ART. 66 - RECINZIONE DEI CANTIERI

Prima di dare inizio a lavori edili, sia per la costruzione di un nuovo fabbricato, sia per il riattamento ed il restauro di un fabbricato esistente quanto l'opera sia prospiciente a spazi pubblici, il proprietario - se i lavori vengono condotti in economia - o l'imprenditore - nel caso di lavori in appalto - deve obbligatoriamente provvedere a recingere il cantiere. Tale recinzione dovrà essere realizzata con uno steccato o con altro tipo di materiale di aspetto decoroso. Per procedere alla recinzione del cantiere, deve essere richiesto regolare permesso al Sindaco, allegando alla domanda idonea documentazione relativa:

- a - all'indicazione del suolo privato e pubblico da recingere;
- b - all'altezza della recinzione ed ai materiali che saranno usati per la sua realizzazione;
- c - al periodo di tempo per il quale è richiesta la recinzione.

Inoltre, l'esercizio del permesso rilasciato deve osservare le seguenti modalità:

- 1 - i serramenti apposti alle recinzioni debbono aprirsi verso l'interno e restare chiusi durante le ore non lavorative e durante i periodi di sospensione dei lavori;
- 2 - tutti i materiali da costruzione, i macchinari e le apparecchiature varie debbono essere collocati all'interno del recinto;
- 3 - le recinzioni debbono essere tinteggiate per tutta la loro altezza a strisce bianche e rosse;
- 4 - ad ogni angolo della recinzione deve essere apposto un segnale luminoso da mantenere acceso, a cura e spese del proprietario - o dell'imprenditore -, dall'imbrunire fino al mattino, secondo l'orario della pubblica illuminazione stradale; la posizione dei segnali suddetti deve essere tale da consentire una chiara visibilità da ogni parte di accesso e di percorrenza.

Il proprietario - o l'imprenditore, potrà essere dispensato dal dover fare lo steccato solo se questo recasse disturbo alla circolazione sulla pubblica via; in questo caso, però, dovranno essere eseguiti i ponteggi in modo da assicurare convenientemente l'incolumità dei passanti con l'uso di idonei stuoli.

ART. 67 - OCCUPAZIONE TEMPORANEA DEL SUOLO E DELLO SPAZIO PUBBLICO

E' fatto divieto a chiunque di occupare, anche temporaneamente, il suolo e lo spazio pubblico senza una preventiva concessione dell'Amministrazione Comunale.

Pertanto, chiunque abbia necessità di occupare temporaneamente suolo e spazio pubblico deve presentare motivata richiesta al Sindaco, corredata della documentazione relativa al caso proposto.

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e sotto l'osservanza delle norme e prescrizioni che verranno precisate a seconda dei casi, rilascia la concessione dietro la corresponsione della relativa tassa, stabilendo la durata dell'occupazione e determinando le modalità di uso della superficie occupanda.

La durata massima della concessione è stabilita in mesi sei; ossa, però, potrà essere rinnovata dal Sindaco in seguito a nuova motivata domanda dell'interessato.

Scaduto il termine di concessione, o venute meno le motivazioni dell'originaria richiesta, il concessionario deve immediatamente sgombrare la superficie occupata e ripristinare lo stato originario.

ART. 68 - PONTEGGI E SCALE DI SERVIZIO ALLE COSTRUZIONI

I ponteggi, le incastellature e tutti i meccanismi necessari di servizio ai lavori, debbono essere collocati a perfetta regola d'arte e con gli opportuni sistemi di protezione per la pubblica incolumità.

Essi debbono essere eseguiti conformemente alle prescrizioni legislative vigenti in materia di prevenzione degli infortuni.

I ponteggi a sbalzo e, comunque, su suolo pubblico, nonché le armature di ponteggi particolari, debbono essere preventivamente assoggettati a permesso sindacale.

ART. 69 - DEMOLIZIONI - SCAVI - MATERIALI DI RISULTA

Le operazioni di demolizione, scavo, trasporto e deposito dei materiali di risulta sono disciplinati dalle seguenti norme:

- a - demolizioni: le demolizioni di strutture edilizie debbono essere eseguite con la massima cautela, adoperando tutti i mezzi necessari per garantire la pubblica incolumità ed il pubblico transito;

- b - scavi: i lavori di scavo debbono essere eseguiti adottando tutte le cautele e gli accorgimenti necessari ad impedire qualsiasi danno a persone e cose, sia direttamente che indirettamente, non chè rovine e frane agli immobili ed ai terreni vicini e circostanti. Le pareti degli scavi debbono essere tenute con puntellature, con rivestimenti totali o parziali, o avere inclinazione a scarpata, adeguata alla natura del terreno;
- c - trasporto e deposito dei materiali di risulta: il materiale di risulta da demolizioni o scavi, deve essere direttamente inviato agli scarichi pubblici con appositi mezzi. La localizzazione dello scarico di tale materiale deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale che, previo parere dell'Ufficiale Sanitario, ne dà precisa indicazione.

ART. 70 - RINVENIMENTI E SCOPERTE

Qualora durante l'esecuzione di opere edilizie o di scavi si dovessero rinvenire dei reperti di presumibile interesse artistico, storico, archeologico o paleontologico, deve esserne data immediata comunicazione al Sindaco il quale a sua volta, dovrà disporre la sospensione dei lavori ed ordinare i provvedimenti necessari per la conservazione e la protezione dei reperti, avvertendo - nello stesso tempo - le Autorità competenti in materia (Sovrintendenza ai monumenti, Sovrintendenza archeologica ecc.) perchè esplichino le indagini del caso.

La sospensione dei lavori disposta dal Sindaco avrà la durata minima compatibile con il tempo necessario per le operazioni di sopralluogo di rivelazione, di accertamento ed, eventualmente di rimozione e recupero dei reperti da parte delle competenti Autorità. Analoga segnalazione al Sindaco va fatta nel caso di rinvenimento di ossa umane.

ART. 71 - CHIUSURA DEL CANTIERE PER ULTIMAZIONE DEI LAVORI

Eseguiti i lavori, l'impresa costruttrice - o il proprietario - è tenuto a riconsegnare, completamente sgombra e, a sua cura e spese, ripristinata nello stato originario, l'area pubblica racchiusa dalla recinzione - o provvisoriamente occupata per l'esecuzione dei lavori. Le opere di ripristino della sede stradale, o di altri beni pubblici, che siano stati danneggiati durante l'esecuzione dei lavori, sono a carico dell'impresa costruttrice, in caso di lavori eseguiti in eco-

nomia sono a carico del proprietario; esse, in ogni caso, saranno eseguite secondo le modalità indicate dall'Ufficio Tecnico Comunale. Qualora i suddetti aventi causa non provvederanno ad eseguire tempestivamente le opere di ripristino, le stesse saranno eseguite dall'Amministrazione Comunale in danno dell'impresa o del proprietario.

CAPO X

NORMATIVA URBANISTICA

ART. 72 - VALIDITA' DELLE NORME URBANISTICHE

Ai fini dell'assetto urbanistico, della regolamentazione dell'attività edilizia e della destinazione di uso ammissibile degli immobili, l'intero territorio è stato suddiviso in zone omogenee regolate da apposita normativa specifica, in aggiunta a quanto prescritto in generale nel presente Regolamento Edilizio.

Tale normativa, contenuta negli articoli seguenti e nella tabella allegata consta degli indici e dei parametri e delle norme generali e particolari; forma parte integrante del regolamento edilizio e ne sostituisce ogni disposizione diversa o in contrasto con essa.

ART. 73 - SUPERFICIE TERRITORIALE

E' data dalla superficie della zona interessata, non inferiore a quella minima d'intervento (ove le norme specifiche la individuino), comprensiva di ogni tipo di area pubblica o privata ma con esclusione dei seguenti elementi:

- specchi e corsi d'acqua;
- linee e parchi ferroviari;
- strade pubbliche esistenti o di P.R.G. con caratteristiche di:
 - a - strada primaria;
 - b - asse di scorrimento.
- aree pubbliche aventi funzioni di servizio generali o interzonali.

Nel caso si abbiano zone o unità minime d'intervento separate da strade esistenti o di progetto di categoria inferiore a quelle citate, (strade interquartieri, di quartiere e locali) la dividente sarà la mezzera di dette arterie.

ART. 74 - SUPERFICIE FONDIARIA ZONALE

E' data dalla somma delle superfici dei lotti edificabili non destinati ad una funzione pubblica, e cioè dalla superficie territoriale con deduzione di tutte le aree pubbliche o destinate al pubblico uso di qualsiasi genere. L'elemento cui si applicano rapporto

di copertura, densità fondiaria, indice di utilizzazione fondiaria è dato dalla superficie del singolo lotto edificatorio al netto di ogni area comunque destinata al pubblico uso.

ART. 75 - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

L'indice di fabbricabilità territoriale, o densità territoriale, è data dal rapporto tra il volume di tutte le costruzioni non pubbliche e la superficie complessiva delle relative zone, come definita all'art. 73.

Tale indice si applica, in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale, nell'ambito dei piani particolareggiati e delle lottizzazioni convenzionate.

ART. 76 - DENSITA' FONDIARIA

La densità fondiaria - o indice di fabbricabilità fondiaria - è data dal rapporto tra il volume dell'edificio da costruire fuori terra e la superficie del lotto di pertinenza della costruzione, con l'esclusione di strade e di aree a destinazione dei servizi e delle attrezzature.

ART. 77 - RAPPORTO DI COPERTURA

Il rapporto di copertura definisce la porzione di lotto copribile dalla costruzione, esso è dato dal rapporto numerico fra l'area coperta dal fabbricato e la superficie edificabile del lotto. Nel computo della superficie coperta sono compresi anche le proiezioni sul terreno di tutti i corpi a sbalzo chiusi, i porticati, le tettoie e le verande.

Può essere definito, in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi, un rapporto di copertura territoriale, dato dal rapporto numerico tra la somma delle superfici coperte di tutti gli edifici costruibili, sia pubblici che privati, e la superficie territoriale.

ART. 78 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto nume

rico tra la superficie utile lorda complessiva di tutti i piani degli edifici privati in una zona di insediamento espressa in metri quadrati e l'area di tutta la zona stessa, anch'essa espressa in metri quadrati, ed intesa come nell'art. 73.

ART. 79 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO

L'indice di utilizzazione fondiario è il rapporto numerico fra la superficie utile lorda - espressa in metri quadrati - di tutti i piani dell'edificio e l'area edificabile del lotto fondiario, anch'essa espressa in metri quadrati.

ART. 80 - DESTINAZIONE D'USO

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende il complesso di uso o di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per quell'area o per quell'edificio.

Si dice "principale" la destinazione d'uso qualificante; si dicono "complementari, accessorie o secondarie" quelle destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso "principale" si dicono, infine, "eventuali, o annesse" quelle funzioni non principali che, pur non rientrando nel precedente gruppo, non sono in contrasto con la destinazione d'uso principale e sono pertanto, consentite a norma degli strumenti urbanistici.

ART. 81 - CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito:

- a - altezza media degli edifici;
- b - superficie coperta degli edifici;
- c - superficie utile;
- d - superficie natta;
- e - volume degli edifici;
- f - distanze fra edifici;
- g - ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio;
- h - volumi interni;
- i - ampiezza degli ambienti;
- l - altezza degli ambienti;
- m - superficie illuminante;
- n - superficie ventilante.

*
MODIFICA

- a - L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro della base dell'edificio stesso.
- b - La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, proiettata su di un piano orizzontale.

Si considerano - a tutti gli effetti - interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonchè logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

- c - La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con altezza media inferiore a m. 1.60.
- d - La superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purchè coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani-ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonchè quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m. 1.60.
- e - Il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso.
Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio - con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parte del volume. Si escludono dal computo del volume i porticati aperti al pubblico passaggio.
- f - La distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio - è la lunghezza del più breve tra i seguenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici - o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata.
- g - L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è

ART. 81) CRITERI DI MISURAZIONE E DIMENSIONAMENTO DEGLI
ELEMENTI CARATTERISTICI DEGLI EDIFICI E DEGLI AMBIENTI *

I criteri di cui alla presente rubrica sono specificati come di seguito :

- a- altezza media degli edifici ;
- b- superficie coperta degli edifici ;
- c- superficie utile ;
- d- superficie netta ;
- e- volume degli edifici ;
- f- distanze fra edifici ;
- g- ampiezza degli spazi liberi prospicienti un edificio ;
- h- volumi interni ;
- i- ampiezza degli ambienti ;
- j- altezza degli ambienti ;
- m- superficie illuminante ;
- n- superficie ventilante ;

a- L'altezza media di un fabbricato si determina come rapporto fra la superficie totale delle fronti dell'edificio ed il perimetro delle base dell'edificio stesso.

b- La superficie coperta di un edificio è l'area di base del solido costituito dall'edificio stesso, *compreso eventuali portici*, proiettata su di un piano orizzontale.

DELIB. C.C. N. 42 DEL 13/7/99

Si considerano -a tutti gli effetti- interne al perimetro della suddetta area di base, anche le proiezioni sul piano orizzontale di eventuali parti dell'edificio che siano costruite in aggetto o, comunque sollevate dal terreno, nonché logge e verande chiuse con vetrate fisse o mobili.

c- La superficie utile di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio (piani) entro e fuori terra aggiunte all'area delle proiezioni orizzontali di eventuali superfici con inclinazioni inferiori al 20% che risultassero pure incluse nell'edificio stesso, qualunque sia l'uso a cui risultano destinate. Sono escluse da tale computo le superfici relative alle basi di ambienti con altezza media inferiore a m. 1,60.

d- La superficie netta di un edificio è la somma di tutte le superfici orizzontali incluse nell'edificio stesso purchè coperte ed interne a pareti o a vetrate fisse o mobili; si escludono le superfici relative a scale, lavatoi comuni, vani-ascensori ed altre eventuali canalizzazioni verticali, nonché quelle relative ad ambienti di altezza media inferiore a m. 1,60.

e- Il volume di un edificio si ricava applicando le regole geometriche del caso, a secondo della particolare forma dell'edificio che emerge dal piano di campagna così come risulta modificato per la realizzazione dell'edificio stesso.

Gli spazi vuoti racchiusi all'interno dell'edificio -con l'esclusione di quelli a cielo aperto e non delimitati da pareti o vetrate fisse o mobili - si considerano come facenti parte del volume. Si escludono dal computo del volume i porticati aperti al pubblico passaggio e, per gli edifici privati, i porticati (aperti almeno su due lati), realizzati nella misura max del 30% della superficie coperta del fabbricato, e terrazzi coperti, (aperti almeno su due lati), ai piani superiori nella misura max del 30% della superficie lorda chiusa.

f- la distanza fra due edifici - o fra le parti dello stesso edificio- è la lunghezza del più breve tra i seguenti orizzontali le cui estremità siano costituite da punti appartenenti rispettivamente ai due edifici- o alle due parti di edificio - tra cui la distanza è misurata.

g- L'ampiezza dello spazio libero prospiciente un dato edificio è la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da nessun manufatto,

h- Il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle parti fisse.

i- L'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle parti fisse.

j- L'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura di un ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.

m- La superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

n- La superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

la minore tra le dimensioni di detto spazio, misurabili perpendicolarmente alla superficie esterna dell'edificio stesso. Si considera libero lo spazio non occupato da alcun manufatto.

- h - Il volume interno di un ambiente è ricavato applicando le regole geometriche del caso, a seconda della particolare forma dell'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle parti fisse.
- i - L'ampiezza di un ambiente è la minore fra le dimensioni orizzontali interne all'ambiente, così come risulta delimitato dagli allineamenti delle pareti fisse.
- l - L'altezza di un ambiente è la distanza verticale fra il piano di calpestio e l'intradosso della copertura dell'ambiente in questione; qualora all'interno di questo la distanza suddetta abbia valori diversi in corrispondenza di punti diversi, si assume come altezza ponderale o media dell'ambiente il rapporto fra volume interno e superficie utile in esso racchiuso.
- m - La superficie illuminante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti trasparente ed esposta verso l'esterno dell'edificio.
- n - La superficie ventilante di un ambiente è la superficie di quella parte delle pareti, che definiscono l'ambiente, che risulti apribile ed esposta verso l'esterno dell'edificio.

ART. 82 - ALTEZZE DEGLI EDIFICI

- a - L'altezza dei fabbricati si misura a partire dal marciapiede esistente o previsto, o - in difetto - dal piano stradale, fino al punto più alto dell'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di locali abitabili, anche se costituiti da attici, sottotetti e mansarde;
- b - nel caso manchi il marciapiede o il piano stradale e non si abbia una sicura quota di riferimento per la misurazione della stessa, la determinazione di detta quota deve essere richiesta all'Ufficio Tecnico Comunale;
- c - qualora la strada o il terreno siano in pendenza ed il fronte dell'edificio sia disposto lungo tale pendenza, l'altezza dell'edificio stesso va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale, siano ad uno sviluppo massimo, del fronte, di ml 15.00. Oltre tale sviluppo massimo, la misurazione dell'altezza va fatta per tratti successivi;

- d - nel caso l'edificio prospetti su due o più strade a livelli diversi, l'altezza va misurata in corrispondenza del punto medio della linea frontale posta a più basso livello, a meno che l'edificio sia formato da due o più corpi sfalsati; in tal caso valgono per le altezze relative le rispettive quote;
- e - fatte salve le norme urbanistiche di attuazione, l'altezza degli edifici non può, normalmente, superare la larghezza della strada o dello spazio pubblico su cui gli edifici stessi prospettano. L'eventuale arretramento dal filo stradale, pertanto, ai fini della determinazione dell'altezza dei fabbricati, sarà computata come allargamento della sede stradale;
- f - per la determinazione dell'altezza degli edifici, la larghezza delle vie dei tronchi e delle piazze (o, comunque degli spazi pubblici in genere) si calcola come segue:
 - 1 - in base alla larghezza effettiva per vie e per spazi a fronti paralleli;
 - 2 - in base alla media delle larghezze, nel tronco prospiciente l'edificio per il quale si chiede la concessione, per gli spazi a fronti non paralleli. In tal caso, le larghezze vanno misurate secondo le perpendicolari all'asse centrale della via o dello spazio pubblico prospiciente;
 - 3 - in base alla misura del diametro per le piazze circolari o a forma di poligono regolare - o pressochè regolari -; in questo caso la misura va computata sul diametro del cerchio inscritto nel poligono;
 - 4 - nel computo delle larghezze di una via, o di uno spazio o piazza, non si tiene conto delle maggiori ampiezze eventualmente dovute all'imbocco - o all'incrocio - delle vie trasversali ed ai relativi smussi e raccordi.
- g - Per gli edifici eretti in fregio a spazi pubblici contigui di diversa larghezza, l'altezza maggiore può continuare anche sul lato prospiciente lo spazio pubblico a larghezza minore purchè l'estensione del fronte su quest'ultimo, misurata sulla proiezioni a terra dello spigolo del corpo più avanzato sia inferiore a ml 12.00;
- h - nel caso di una soluzione con angolo a smusso, la misura dei fronti viene calcolata dallo spigolo virtuale ottenuto congiungendo a terra il prolungamento della linea dei fronti;
- i - si considera margine della strada la linea di limite della sede - o piattaforma - stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine o altre strutture la-

terali alle predette sedi - se transitabili -, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, muri di sostegno, ecc.).

ART. 83 - DISTANZE MINIME TRA EDIFICI E DAI CIGLI STRADALI

- a - Salvo che per le zone di conservazione della edilizia esistente per le quali, nella normativa del P.R.G., sono indicate particolari prescrizioni, le distanze minime ammesse tra edifici - o gruppi di edifici che siano uniti fra loro da muri in comune - con destinazioni di uso di qualsiasi categoria sono quelle indicate nella tabella delle norme di attuazione del P.R.G.;
- b - la distanza tra fronte - o settori di fronte - su almeno uno dei quali siano aperte finestre, non deve essere - comunque - inferiore all'altezza del fronte - o settore - più alto ed, in ogni caso, non inferiore a m 10.00;
- c - qualora la distanza minima prescritta tra due edifici fosse proporzionata alle altezze consentite per gli edifici stessi, e tali altezze risultassero disuguali, la distanza di ciascuno edificio dal confine del lotto di propria competenza dovrà essere rapportata alla altezza dell'edificio stesso, proporzionalmente al rapporto esistente tra la distanza totale, prevista tra i due edifici e la somma delle altezze consentite per gli stessi dalla normativa di Piano e da quella del presente regolamento;
- d - gli edifici possono sorgere a confine del lotto ad essi asservito, nei casi in cui lo strumento urbanistico vigente prevede una continuità di fabbricati in corrispondenza del fronte coincidente col confine di proprietà (esempio tipico delle case a schiera). In tale fronte è, però, vietato aprire porte, finestre o altre aperture di qualsiasi genere, anche se a titolo temporaneo (in alcuni casi il P.R.G. può imporre l'obbligo della costruzione sul confine). Quando sul confine esistono edifici costruiti prima dell'adozione del P.R.G., le nuove costruzioni potranno distare da essi in misura pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di metri 5.00;
- e - in mancanza di particolari norme urbanistiche, gli edifici da costruire in prossimità di sedi stradali o - comunque - in prossimità di aree destinate precipuamente al traffico veicolare, non possono sorgere a distanza minore, dai cigli stradali, di:

ALL'ESTERNO DELLE ZONE INSEDIATIVE

- A - m 60.00 per autostrade, raccordi autostradali, asse di raccordo tra rete autostradale e rete ordinaria, (definiti in base all'art. 4 L. 7/2/1961 n. 59 part. 9; L. 24/7/1961 n. 729; L. 19/10/1965 n. 1197);
- B - m 40.00 per strade a scorrimento veloce (art. 7 L. 20/6/1965 n. 717; strade statali di grande comunicazione o comprendenti itinerari internazionali (L. 16.2.1956 n. 371, all. 1° e L. 24/7.71 n° 729 art. 14); raccordi autostradali non compresi nelle classificazioni di cui al punto A); purchè le strade ed i raccordi di cui al presente comma siano regolarmente classificati con relativo decreto;
- C - m 30.00 per altre strade statali non comprese nelle classificazioni di cui al precedente comma B) e strade con larghezza della sede stradale inferiore o uguale a m 10.50;
- D - m 20.00 per le altre strade, che non siano comprese nelle classificazioni di cui ai commi precedenti, e che siano strade pubbliche provinciali e comunali.

NELLE ZONE INSEDIATIVE DI PROGETTO

- E - m 10.00 per le strade più importanti (attraversamenti interni, connessioni rete interna con rete esterna, strada a doppia carreggiata) o con larghezza della sede stradale superiore a m 15.00;
- F - m 6.00 per strade come quelle indicate al precedente comma E), ma che abbiano la larghezza della sede stradale inferiore a m. 15.00 e che si trovino in particolare situazioni morfologiche;
- G - i precedenti valori non valgono per le strade a fondo cieco o a servizio di singoli insediamenti.
- f - Gli edifici di qualunque genere e con qualsiasi destinazione d'uso da costruire su aree prossime a sedi ferroviarie non possono sorgere - rispetto ai binari - a distanza minore di:
- H - m 30.00 quando trattasi di linee ferroviarie ovvero rispetto a scavi, depositi, piazzali di manovra, o ancora a seconda di quanto contemplato dalle norme sulle distanze dalle FF.SS. in situazioni diverse dalle precedenti.

ART. 84 - SUPERFICIE DESTINATA ALLA EDIFICAZIONE - CALCOLO DELLA RELATIVA CUBATURA AMMISSIBILE - * INTERPRETAZIONE AUTENTICA

La superficie da computare per il calcolo della cubatura costruibile, secondo i relativi indici di fabbricabilità, è quella del lotto edificabile con esclusione delle sedi stradali e delle aree pubbliche (circ. M. LL.PP. 14.4.1969 - punto 5 - comma a). L'area eventualmente vincolata a servitù di arretramento dal filo stradale viene computata come area edificabile, anche se ricadente in fascia di rispetto.

Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazze.

Se la strada, la piazza o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze.

Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in aggetto, gli eventuali piani arretrati e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni, relative pertinenze; uffici e pertinenze).

Nei casi indicati dal P.R.G., le aree destinate ad uso pubblico lungo le strade esistenti e di progetto, di pertinenza dei lotti edificabili, possono, nel caso di cessione gratuita al Comune, essere computate al doppio ai fini della volumetria massima conseguibile.

* DEL C.C. 22 DEL 06/03/2002: "NON COSTITUISCONO VOLUME AI FINI DEL CALCOLO DELLA CUBATURA I LOCALI INTERRATI E/O I LOCALI INTERRATI SU TRE LATI"

ART. 85 - STANDARDS MINIMI INDEROGABILI PER PARTICOLARI DESTINAZIONI D'USO * ABROGATO CON D.C.C. 27 DEL 20/06/2006

Ad integrazione di quanto stabilito dalle norme statali e regionali, valgono per le nuove costruzioni le seguenti dotazioni minime di spazi di parcheggio privato:

- A - ABITAZIONI: 15,00 mq per ogni 100 mq di lotto nelle zone omogenee C;
- B - INDUSTRIE-ARTIGIANATO: 10,00 mq per ogni 150 mq di superficie lorda di pavimento;
- C - Cinema, ristoranti e simili: mq. 100,00 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento.

Tali dotazioni sono al netto delle strade di servizio e degli spazi di accesso, anche se privati.

I posti di parcheggio avranno le dimensioni minime seguenti:

- a - autovetture m 5,00 x 2,50 (5,00 x 2,10 se di fila);
- b - cicli, moto e motocicli m 2,00 x 1,00;
- c - autocarri m 10,00 x 3,00.

ART. 86 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Esse si distinguono in primarie e secondarie:

Le primarie sono:

- 1 - le strade pubbliche del tipo interquartieri, di quartiere e locali, nonchè quelle private interne ai singoli insediamenti;
- 2 - gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici, nella misura stabilita dal P.R.G.;
- 3 - gli spazi verdi liberi o attrezzati al servizio di un singolo insediamento ed aventi funzione puramente locale;
- 4 - la rete idrica;
- 5 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- 6 - la rete di pubblica illuminazione;
- 7 - la rete di distribuzione del gas (ove esiste);
- 8 - la rete telefonica;
- 9 - la rete fognante o, nel caso di edifici ed insediamenti isolati equivalenti sistemi di smaltimento comunque comprensivi di impianto di trattamento.

Le aree servite dalle opere dal n. 4 al 9 compresi, definiscono, unitamente a fasce latitanti della profondità massima di metri 40, una linea di prima soglia che ne è il complessivo perimetro, all'interno della quale il P.R.G. può consentire l'edificazione con singola concessione.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- 1 - le attrezzature scolastiche e relative pertinenze per asili nido, scuole materne, scuole elementari e scuole medie;
- 2 - le attrezzature di interesse comune quali quelle religiose, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, le istituzioni pubbliche di ogni tipo, le attrezzature amministrative, giudi-

ziarie e le sedi della forza pubblica; le attrezzature annonarie e commerciali; le attrezzature specializzate per lo spettacolo;

3 - le aree e le attrezzature per il tempo libero relative ai singoli quartieri, frazioni e nuclei urbani.

Le aree riguardanti opere ed attrezzature di livello superiore quali:

- Istruzione media superiore ed universitaria;
- Attrezzature sanitarie ed ospedaliere;
- Istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale;
- Gli impianti sportivi principali;
- Le attrezzature per il tempo libero a livello urbano e territoriale;
- Gli impianti igienico-sanitari e cimiteriali;
- Le attrezzature annonarie a livello urbano e territoriale;
- Le aree occupate dai terminali e dagli impianti delle infrastrutture di trasporto;

danno luogo alla formazione di zone omogenee del tipo F, e sono disciplinate dalle relative norme.

ART. 87 - OPERE EDILIZIE

Le opere edilizie possono interessare:

- a - il patrimonio edilizio preesistente
- b - le nuove costruzioni;
- c - le aree esterne agli edifici (sistemazioni, recinzioni e simili).

ART. 88 - OPERE EDILIZIE RIGUARDANTI FABBRICATI ESISTENTI

Gli interventi sui fabbricati ad eccezione di quelli relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria riguardanti le opere interne si attuano secondo le indicazioni di Piano, mediante progetto esecutivo unitario.

- A - Manutenzione ordinaria: si intendono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi si intendono limitati alle seguenti opere:

- 1 - Tinteeggiature e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- 2 - ripresa o rifacimento integrale degli intonaci interni;
- 3 - riparazioni, rifacimenti parziali o sostituzioni di pavimentazioni interne;
- 4 - riparazioni, rifacimenti parziali, sostituzioni o posa di rivestimenti interni;
- 5 - riparazioni e trattamento delle controsoffittature non portanti;
- 6 - riparazioni o sostituzioni di infissi e serramenti interni;
- 7 - bonifica delle murature e dei vespai, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- 8 - tinteeggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni, con la prescrizione del rispetto del materiale e tipo di quelli esistenti, salvo quanto previsto al successivo art. 89;
- 9 - tinteeggiatura delle superfici esterne dei fabbricati nel rispetto dei valori cromatici ambientali;
- 10 - ripresa, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (restauro di cornici o stucchi, opere in pietra, opere in laterizio, etc.) con l'obbligo della ricomposizione dello stato esistente con materiali e sagome opportune;
- 11 - tinteeggiatura, riparazione o sostituzione di parti metalliche quali ringhiere, inferriate, parapetti, cancelli, etc.;
- 12 - ricorse del manto di copertura e delle piccole orditure dei tetti;
- 13 - riparazioni e/o sostituzioni parziali dei manti di copertura con l'obbligo che le sostituzioni vengano fatte con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti; salvo quanto previsto all'art. 89;
- 14 - riparazione dei manti di impermeabilizzazione e sostituzioni parziali delle pavimentazioni della copertura piana, con le prescrizioni di cui al successivo art. 89;
- 15 - sostituzioni di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane (pluviali, grondaie e simili);
- 16 - riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tuba-

zioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di ispezione e raccolta, degli apparecchi igienico-sanitari, delle canne di aerazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, elettrici, telefonici, di riscaldamento etc., senza che comportino la creazione di nuovi volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione ordinaria si applicano a tutti gli edifici o parti di essi, ricadenti all'interno del perimetro di Piano, secondo quanto riportato nelle presenti norme.

B - Manutenzione straordinaria: si intendono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici al fine di conseguire l'adeguamento antisismico, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso. Tali interventi, comprensivi delle opere di manutenzione ordinaria, si intendono così limitati:

- 1 - modifica o nuova costruzione di tramezzature interne non portanti;
- 2 - rinnovamento e sostituzione dei controsoffitti non praticabili;
- 3 - consolidamento e/o sostituzione di parti delle strutture portanti verticali esterne e/o interne, mantenendo la loro originaria funzione e posizione nel sistema costruttivo e distributivo dell'edificio, senza alterare le caratteristiche tipologiche dell'edificio stesso;
- 4 - consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali con le prescrizioni di cui al successivo art. 89;
- 5 - consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi strutturali di collegamento verticale;
- 6 - rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffature e staffe, di singole parti strutturali;
- 7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diversi, delle strutture di copertura con l'obbligo di non superare le quote d'imposta e di colmo delle falde, nonchè della loro direzione di pendenza;
- 8 - realizzazione totale dell'intonaco esterno;

- 9 - rifacimento totale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane con l'obbligo relativo all'uso dei materiali eventualmente prescritto;
 - 10 - rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza per il deflusso delle acque piovane, con le prescrizioni di cui al successivo art. 89;
 - 11 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale con la conservazione dei confini esterni e della somma delle superfici utili, ma con diversa disposizione interna dei locali propriamente residenziali e dei servizi, mediante aperture interne e collegamenti verticali, senza alterazione della tipologia e della struttura degli edifici;
 - 12 - realizzazione di nuove aperture e/o adeguamento e modifica di quelle esistenti per migliorare le condizioni di aereazione ed illuminazione degli ambienti;
 - 13 - ampliamento dei servizi igienico-sanitari ed adeguamento degli impianti, con le prescrizioni di cui ai relativi articoli del Regolamento Edilizio;
 - 14 - destinazione di uno o più locali compresi nell'unità funzionale ai servizi igienici;
 - 15 - realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti;
 - 16 - opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino aumento di volume o di superfici utili quali l'impianto di ascensori, recinzioni, sistemazioni esterne, muri di cinta e di sostegno;
 - 17 - elevamento del piano di calpestio dei locali terranei adibiti ad abitazione, ed ogni altra opera necessaria al risanamento degli alloggi posti al piano terra.
- C - Restauro e risanamento conservativo: gli interventi relativi sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, nonché la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
- Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1 - consolidamento delle strutture di fondazione;
- 2 - consolidamento, ripristino o rinnovamento (limitato alle parti dissestate o fatiscenti) delle strutture verticali portanti sia interne che esterne;
- 3 - sostituzione, anche con tecnologie e materiali diversi, delle strutture orizzontali fatiscenti, con esclusione delle strutture voltate e ad arco di maggiore rilievo, le quali, e per quanto previsto al successivo art. 89 vanno consolidate e conservate;
- 4 - consolidamento, ripristino e conservazione di tutti gli elementi distributivi, costruttivi e decorativi di rilievo quali androni, cortili, porticati, blocchi scale, ballatoi, soffitti, stipiti in pietra, pavimentazioni, etc.;
- 5 - modifica degli spazi interni, aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative senza alterazione dell'impianto strutturale originario, delle caratteristiche tipologiche e delle facciate aventi originario valore architettonico;
- 6 - modifica delle destinazioni d'uso attuali purchè compatibili con le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici;
- 7 - conservazione o ripristino delle facciate degli edifici possibilmente mediante l'impiego degli stessi materiali o, altrimenti, con materiali simili o compatibili con quelli tradizionali;
- 8 - conservazione o ripristino nella posizione e nella forma di tutte le aperture originarie;
- 9 - spostamento, modifica delle aperture esistenti e/o inserimento di nuove aperture sia interne che esterne per motivate esigenze di recupero degli ambienti; le aperture esterne potranno però essere innovate o modificate solo sulle facciate prive di caratteri architettonici di rilievo, e con le prescrizioni di cui al successivo art. 89;
- 10 - installazione di servizi igienico-sanitari e cucine anche in blocchi unificati dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione forzata;
- 11 - demolizione e ricostruzione di parti di edificio non eccedenti nel complesso il 20% del volume complessivo, con ripristino integrale della volumetria preesistente e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, e con la conservazione della somma della super

fici utili di pavimento, nonché delle principali quote di imposta delle superfici di calpestio;

- 12 - eliminazione di volumi formanti superfetazioni e degli elementi aggiunti nel tempo alla struttura originaria dell'edificio e con essa incompatibili, nonché di tutte le sovrastrutture che non sono mai state autorizzate;
- 13 - integrazione o realizzazione ex novo dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa;
- 14 - eliminazione delle superfetazioni e dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati.

D - Ristrutturazione edilizia: si intendono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi, oltre a quelli di manutenzione ordinaria, comprendono:

- 1 - consolidamento, ripristino o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione di parti delle strutture portanti verticali sia interne che esterne;
- 2 - sostituzione parziale o totale delle strutture portanti orizzontali anche con l'impiego di tecnologie e materiali diversi;
- 3 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70), mediante la traslazione verticale degli orizzontamenti, mantenendo inalterati i volumi e l'andamento delle coperture salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;
- 4 - adeguamento dell'altezza utile interna dei vani abitativi fino ad un massimo di metri due e settanta (2,70) con possibilità di traslazione verticale degli orizzontamenti e/o variazioni delle quote di imposta e di colmo delle falde del tetto senza modificarne l'andamento, salvo quanto previsto nelle norme per le zone omogenee;
- 5 - modifiche o nuove costruzioni di tramezzature interne non portanti;
- 6 - consolidamento, sostituzione o inserimento di elementi verticali di collegamento strutturale;
- 7 - sostituzione parziale o totale anche con materiali e tecnologie diverse delle strutture di copertura;

- 8 - rifacimento totale o parziale del manto di copertura dei tetti e dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche con l'obbligo relativo all'uso dei materiali di cui al successivo art. 89;
- 9 - modifica delle altezze esterne e/o interne delle superfici utili abitabili secondo le nuove sagome plano-altimetriche di progetto;
- 10 - aggregazioni e disaggregazioni di unità abitative sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa;
- 11 - realizzazione di nuove aperture sia interne che esterne e/o adeguamento, modifica, traslazione verticale o orizzontale delle aperture esistenti per migliorare le condizioni di aerazione ed illuminazione degli ambienti secondo le disposizioni di cui al successivo art. 89;
- 12 - rinnovo, sostituzione, realizzazione di tutte le finiture degli edifici sia interne che esterne, nel rispetto delle norme d'uso dei materiali contenute nel successivo art. 89;
- 13 - integrazione o realizzazione dei servizi e degli impianti tecnologici necessari per il risanamento igienico degli edifici e per il recupero della loro funzione abitativa.

E - Ristrutturazione urbanistica: si intendono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro in tutto o in parte diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Si inseriscono in questa classe di interventi:

- la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetriche assegnate;
- la riutilizzazione parziale delle aree di edifici demoliti o da demolire completamente;
- le variazioni di destinazione d'uso delle aree di sedime degli edifici demoliti;
- le innovazioni e le variazioni alla rete stradale ed alla attrezzature ed infrastrutture pubbliche.

In particolare, la ricostruzione in sito con nuove sagome volumetri-

che consiste nella riedificazione, a partire da nuove fondazioni, di unità edilizie crollate, demolite o da demolire, eventualmente assemblate in organismi diversi per collocazione, sagome volumetriche, volumetrie complessive, numero dei piani fuori terra, superfici utili lorde e nette, destinazioni d'uso.

La ristrutturazione urbanistica può comportare trasferimenti di volume da lotto a lotto nello stesso ambito o anche al di fuori dell'ambito locale del Piano Attuativo.

- F - Demolizione: si intende per tale intervento la demolizione totale di un edificio per la successiva utilizzazione dell'area fondiaria relativa sia per operazioni di riordino fondiario, sia per la integrazione delle superfici occorrenti al pubblico uso.

ART. 89 - USO DEI MATERIALI

- 1 - Le superfici esterne delle murature degli edifici dovranno essere trattate con intonaco fratazzato, ruvido o lavorato con la sola eccezione per le murature realizzate con pietre o mattoni laterizi a "faccia vista"; le eventuali colorazioni, e ciò vale anche per granigliati plastici e simili, dovranno essere scelte tra la gamma delle terre. E' consentito, eccezionalmente a scopo decorativo, l'uso di rivestimenti parziali in piastrelle di ceramica, gres, cotto e simili, o in marmo di qualsiasi tipo e colore.
- 2 - E' prescritta la conservazione, il restauro e/o il rifacimento di serramenti di particolare pregio.
I serramenti delle aperture dei vani porta e finestre incorniciati con pietre da taglio dovranno essere realizzate esclusivamente in legno, ripetendo, ove possibile, i motivi originari.
Le avvolgibili in metallo (serrande) sono consentiti solo nei casi strettamente necessari (negozi, depositi commerciali e simili).
E' prescritta la conservazione di tutte le opere in ferro battuto e di pregio artistico (grate, ringhiere, cancelli).
- 3 - Per tutti gli edifici è prescritta la conservazione del manto di copertura tradizionale in coppi di laterizio o a coppi e tegole piane, ove esistente. Tale tipo di manto di copertura dovrà essere inoltre utilizzato nei casi di interventi di restauro. Ogni eventuale integrazione o riparazione dei manti di copertura deve essere fatto con lo stesso materiale già esistente. Non è consentito l'uso di manti di copertura di tipo continuo qualora essi siano in vista rispetto a spazi pubblici.
- 4 - Tutte le strutture a volta ed ad arco interne ad edifici per i quali si prospettano interventi di manutenzione ordinaria e stra-

ordinaria o di restauro e risanamento conservativo, e che risultano recuperabili, devono essere mantenute e la relativa statica deve essere assicurata mediante l'apposizione di cinture, chiavi o tiranti. In nessun caso è ammesso praticare in esse passaggi per collegamenti verticali di qualunque dimensione e tipo, compresi i vani per montacarichi e passavivande. Sono consentiti gli interventi necessari per l'adeguamento antisismico delle strutture.

- 5 - E' prescritta la conservazione di tutte le aperture esistenti incorniciate con pietre da taglio (quali portali trilici o con architrave ad arco intero o ribassato, portali con lunetta, ovali, finestre con ornate in pietra di qualsiasi forma e fattura, monofore in pietra monolitica) per gli edifici assoggettati ad interventi di cui alle lettere A), B) e C) dell'art. 88.

La modifica o l'inserimento di nuove aperture deve essere fatta esclusivamente su facciate prive di originario valore architettonico curando gli allineamenti in verticale o in orizzontale con quelle esistenti e ripetendone le dimensioni e le forme. E' possibile la modifica di finestre in balconi alla romana, con sporgenza massima della soglia non superiore a cm venti (20) e con ringhiera metallica a giorno, solamente nei casi dettati da necessità di ordine igienico e di recupero abitativo.

Le eventuali ornate e cornici di nuova fattura dovranno essere realizzate con materiali compatibili con quelli delle aperture esistenti.

L'adeguamento delle aperture esistenti e la formazione di nuove aperture devono essere fatti conformemente alle disposizioni delle norme tecniche vigenti in zona sismica.

ART. 90 - NUOVE OPERE EDILIZIE - DISPOSIZIONI GENERALI

A tutti gli edifici di nuova costruzione ricadenti nelle zone omogenee B, C, CD, D, E ed F si applicano gli indici e le prescrizioni contenute nella tabella di cui all'articolo successivo e precisamente:

- a) nella fase - ove richiesto - della redazione dello strumento urbanistico attuativo:
- a₁ - l'indice di fabbricabilità massima territoriale da riferirsi al totale massimo di volumi fuori terra costruibili nella zona o nell'unità d'intervento e riferiti agli edifici non destinati ad impianti ed attrezzature pubbliche, ma compresi gli edifici privati o parti di essi destinati

ad attività aperte al pubblico quali attrezzature commerciali, studi ed uffici privati, cinema, teatri, ristoranti, alberghi e simili;

- a₂ - l'indice di utilizzazione massima territoriale, da riferirsi agli edifici o parti di essi come definiti al punto a₁;
- a₃ - ove occorra, il massimo rapporto di copertura territoriale conseguibile, riferito alla totalità degli edifici pubblici e privati costruibili.

b - nella fase dell'attuazione diretta (concessione);

- b₁ - l'indice di fabbricabilità massima fondiaria da riferirsi al singolo lotto edilizio;
- b₂ - l'indice di utilizzazione massima fondiaria, da riferirsi al singolo edificio;
- b₃ - il rapporto di copertura massimo fondiario da riferirsi al singolo edificio;
- b₄ - le destinazioni d'uso principali (P), complementari (C) e annesse (A) ammissibili negli edifici e nelle loro parti componenti, entro i limiti minimi e massimi espressi in percentuali (%) della somma di tutte le superfici lorde di pavimento;
- b₅ - l'altezza massima fuori terra in metri, ove definita;
- b₆ - il numero massimo di piani fuori terra, ove definito;
- b₇ - le minime distanze dai confini privati;
- b₈ - le minime distanze da altri edifici;
- b₉ - le minime distanze da spazi pubblici in genere ed in particolare dai filii stradali.

ART. 91 - NUOVE OPERE SU AREE INEDIFICATE O DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI

Gli interventi ammessi su aree inedificate e sulle parti scoperte di lotti edificati sono limitati a:

- recinzioni;
- muri di sostegno;
- opere di viabilità interna;

- sistemazioni a verde;
- opere di allacciamento alle reti urbanizzative;
- opere riguardanti le pratiche colturali.

ART. 92 - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il P.R.G. si attua mediante:

- a₁ - concessione singola nell'ambito delle aree urbanizzate come definite all'art. 86 secondo comma, eccettuati gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica nelle zone omogenee A e di ristrutturazione urbanistica nelle zone omogenee B e le zone C ;
- a₂ - concessione singola nell'ambito delle zone agricole omogenee E;
- a₃ - concessione singola per le attrezzature pubbliche zonali e per le infrastrutture, attrezzature ed impianti pubblici ricadenti nelle zone omogenee F;
- b - strumento urbanistico particolareggiato in tutti gli altri casi, eccettuate le zone e le unità minime d'intervento che siano dotate almeno dei seguenti requisiti:
 - distanza massima del perimetro da strada pubblica carrabile non superiore ai metri 60,0;
 - acquedotto a non più di metri 20,0 dal perimetro;
 - rete elettrica all'interno del perimetro;
 - possibilità di allacciamento alla fogna comunale con condotte di lunghezza non superiore ai metri 200,0.

ART. 93 - APPLICAZIONE INDICI FONDIARI AI LOTTI EDIFICABILI COMPRESI NEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Entro il limite di compatibilità con gli assegnati indici territoriali, gli indici fondiari della tabella e precisamente l'indice di fabbricabilità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria, quando si applicano a lotti ricadenti all'interno di piani attuativi vanno moltiplicati per 1,20.

ART. 94 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI DI INIZIATIVA PUBBLICA

Essi sono regolamentati dalla normativa regionale (L.R. del 20. 3.82 n. 14 ed eventuali varianti e modifiche anche conseguenti al di

sposto dell'art. 24 della L. 20.2.85 n. 47).

In ogni caso, gli elaborati prescritti in aggiunta a quelli previsti dalle norme regionali sono i seguenti:

- A - Una o più planimetrie di inquadramento ambientale riportanti:
- a₁ - le principali caratteristiche morfologiche del sito ed i vincoli esistenti di qualsiasi natura;
 - a₂ - l'analisi storica dell'esistente tessuto edilizio;
 - a₃ - l'analisi delle caratteristiche tipologiche, costruttive, formali degli edifici esistenti nell'ambito del piano ed entro una fascia esterna della profondità di metri 150,0;
 - a₄ - l'analisi dei tipi colturali sotto il profilo della caratterizzazione del paesaggio;
- B - Una valutazione sintetica, contenuta in apposita relazione corredata da eventuali grafici esplicativi, degli accordi e delle diversità tra gli elementi costituenti l'ambiente esistente e gli elementi di progetto.

ART. 95 - LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATA

A - Generalità

Chiunque, persona fisica o persona giuridica, pubblica e privata, proprietario o, comunque, titolare di diritti reali su zone o aree (inse^{ri}te in un P.P.A. approvato,)* al fine di rendere completa la destinazione d'uso indicata nel P.R.G. può - su tali parti del territorio comunale - proporre al Comune l'approvazione di una lottizzazione e della relativa convenzione.

La convenzione di lottizzazione deve prevedere:

- a - la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b - l'esecuzione a carico del lottizzatore, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; o l'assunzione - sempre a carico del lottizzante - dei relativi oneri sostitutivi;
- c - i termini per l'esecuzione dell'opera;
- d - le modalità d'intervento ed i tempi di attuazione;

* la espressione in parentesi è valida solo a partire dal ripristino dell'obbligo di formazione del P.P.A. da parte della competente Autorità.

e - le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

B - Contenuti dei piani di lottizzazione

La domanda di autorizzazione redatta in carta da bollo, firmata da tutti i proprietari - o aventi titolo reale - interessati, o da loro legali rappresentanti, deve essere presentata al Sindaco unitamente al progetto di lottizzazione delle aree che si intendono utilizzare a scopo edificatorio tanto direttamente - con realizzazione delle costruzioni da parte dei richiedenti - quanto con la sola vendita a terzi di singoli lotti.

Il progetto dovrà essere allegato alla domanda in quadruplica copia. Esso dovrà essere redatto esclusivamente da architetti o ingegneri iscritti ai rispettivi albi professionali.

Il progetto di lottizzazione, da sottoporre ai provvedimenti istruttori, deve essere corredato da:

- a - documento comprovante il diritto dell'*avente titolo* a richiedere l'approvazione della lottizzazione;
- b - estratto catastale - o eventuale tipo di frazionamento - rilasciato in data non anteriore a sei mesi, con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese nel piano di lottizzazione, nonchè con tutte le indicazioni atte all'inequivocabile riconoscimento della località;
- c - planimetria dello stato di fatto almeno in scala 1/500 della zona interessata dal piano di lottizzazione, con l'individuazione delle curve di livello, ad equidistanza massima di metri lineari 10.00 e dei caposaldi di riferimento; delle presenze naturalistiche ed ambientali (fabbricati esistenti, alberature, ecc.); nonchè degli eventuali vincoli di natura idrogeologica o paesaggistica;
- d - stralcio del piano urbanistico generale vigente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del piano vigente al programma pluriennale in atto;
- e - stralcio del programma pluriennale di attuazione in atto e relative norme di attuazione, con l'indicazione delle infrastrutture e dei servizi esistenti e programmati;
- f - progetto plani-volumetrico, almeno in scala 1:500, con l'individuazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere

re in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

- g - progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici, con particolare riferimento alla rete viaria automobilistica e pedonale; (assi stradali; raggi di curvatura; dettaglio dei cigli dei marciapiedi; delle pavimentazioni stradali; dell'illuminazione stradale e dei singoli lotti) alle recinzioni; alla fognatura ed all'acquedotto;
 - i - eventuali piante, sezioni e prospetti dei fabbricati che dovranno sorgere sulla lottizzazione, in scala minima di 1/100;
 - l - relazione illustrativa del carattere e dell'entità dell'intervento;
 - m - norme di attuazione del piano di lottizzazione;
 - n - schema di convenzione contenente l'impegno per la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, per l'esecuzione delle opere relative a carico del lottizzante; ovvero l'impegno per l'assunzione degli oneri sostitutivi; la determinazione dell'importo da versare a garanzia delle urbanizzazioni; le modalità ed i tempi di attuazione;
 - o - relazione geologica particolareggiata.
- C - Procedimento di formazione ed approvazione della lottizzazione
- I momenti fondamentali del procedimento in oggetto sono:
- a - istanza del proprietario (o dei proprietari) - o dagli aventi titolo reale - redatta in carta da bollo, corredata dal progetto (completo di tutti gli elaborati di cui al precedente paragrafo B e dallo schema di convenzione);
 - b - esame del progetto da parte della Commissione Edilizia Comunale e relativo parere favorevole;
 - c - parere favorevole della Commissione per i Beni Ambientali;
 - d - approvazione del progetto di lottizzazione e dello schema di convenzioni con delibera del Consiglio Comunale che deve essere, poi, sottoposto all'approvazione CO.RE.CO.;
 - e - stipula della convenzione e trascrizione della stessa nei registri Immobiliari a cura del Comune ed a spese del lottizzatore;

- f - rilascio del permesso a lottizzare da parte del Sindaco;
- g - eventuale rilascio di concessione ad edificare se il progetto di lottizzazione è completo anche dei progetti dei singoli fabbricati - idoneamente individuabili sul piano volumetrico - qualora gli aventi titolo intendano realizzare direttamente le costruzioni previste.

D - Inadempienze - Lottizzazione d'Ufficio *

Quando al termine del periodo concesso per la esecuzione delle opere di urbanizzazione, queste risultino non eseguite, o eseguite per una quota inferiore all'80% (ottanta per cento) del totale, il lottizzante perde il diritto alla restituzione della cauzione depositata a garanzia della realizzazione delle stesse opere.

Qualora, da una parte, manchi qualsiasi iniziativa dei proprietari (o degli aventi titolo), ovvero - questi - per l'eccessivo frazionamento della proprietà o per altri motivi, non riescano a raggiungere un accordo per l'edificazione convenzionata (lottizzazione) di una determinata zona inclusa nel P.P.A. e per la quale è prevista, nelle norme del P.R.G. - quale strumento di attuazione - la lottizzazione convenzionata, o - comunque - di una zona per la quale è opportuna una sistemazione unitaria per motivi urbanistici ed infrastrutturali, il piano di lottizzazione convenzionata può anche essere ordinato d'ufficio.

In tal caso il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari - o gli aventi titolo - delle aree edificabili, di cui al precedente comma, a presentare - entro il termine ordinatorio di mesi sei dalla notifica dell'invito - il progetto di lottizzazione delle aree stesse e la relativa proposta di convenzione.

Ove gli interessati non dovessero aderire a tale invito, il Sindaco ha facoltà di provvedere d'ufficio alla compilazione del progetto stesso.

Il progetto di lottizzazione così redatto, ed approvato con le eventuali modifiche che le competenti Autorità abbiano ritenuto opportuno titolo - a norma di legge, con l'invito agli stessi a dichiarare - nel termine improrogabile di trenta giorni dalla notifica - l'accettazione o meno del progetto e della convenzione redatti d'ufficio.

Qualora tale accettazione non venga comunicata, il Comune ha facoltà di procedere alla espropriazione delle suddette aree.

E - Svincolo della cauzione

I proprietari di aree o zone sulle quali è in atto una lottizza-

* Si riporta al punto D il disposto del precedente art. 18 R.E..

zione convenzionata possono richiedere al Sindaco lo svincolo del 50% (cinquanta per cento) della cauzione versata a garanzia delle opere di urbanizzazione a seguito di collaudo favorevole su almeno il 75% delle opere di urbanizzazione convenzionate.

Il restante 50% potrà essere svincolato - sempre dietro autorizzazione del Sindaco - dopo il collaudo finale di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione.

La richiesta di svincolo va indirizzata al Sindaco e deve essere redatta in carta da bollo.

Il collaudo in corso d'opera viene fatto a cura del Comune ed a spese del lottizzante. Il collaudo finale delle suddette opere, invece, viene fatto a spese del Comune. Esso deve avvenire entro 90 (novanta) giorni della data di ultimazione delle opere di urbanizzazione previste dalla convenzione.

ART. 96 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER GLI EDIFICI PUBBLICI

In Sindaco su parere conforme della Commissione Edilizia e del Comitato Tecnico Provinciale, può concedere che, salve in ogni caso le osservanze degli indici caratteristici di zona, indicati nel P.R.G. e quanto disposto dal Regolamento d'Igiene, le costruzioni da adibirsi ad uso pubblico, ubicate nelle relative zone individuate nel P.R.G. possano essere eseguite in deroga alle disposizioni riguardanti le altezze massime ed i distacchi minimi fissati, per le stesse zone, nella normativa del P.R.G. stesso.

ART. 97 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER ATTREZZATURE ALBERGHIERE E CAMPEGGI

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia alberghiera ricadente al di fuori delle zone A e B del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Inoltre, almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purchè asservite all'albergo con vincolo

permanente di destinazione a parcheggio.

In ogni caso la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione anche periodica o temporanea o da destinare al campeggio è ammessa solo nelle aree specificamente previste a tale scopo nel P.R.G..

Tali aree, da utilizzare per l'impiego continuativo di roulotte, case mobili, etc., potranno in parte essere destinate come sedi di organizzazioni nomadi e di spettacoli viaggianti.

Le aree per parcheggi e simili dovranno essere proporzionate ad accogliere non più di 600 utenti ed essere dotati di apposite aree di parcheggi, di servizi igienici adeguati, con impianto per il trattamento dei liquami e di attrezzature atte ad assicurare la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti solidi; la relativa concessione su terreni sia privati che demaniali, va fissata in non più di cinque anni, salvo eventuale rinnovo e nell'atto di concessione dovrà essere prescritta la conservazione del patrimonio arboreo esistente o la messa a dimora di apposite essenze arboree di alto fusto, in misura non inferiore ad un albero ogni dieci posti, con la corresponsione di un contributo adeguato all'incidenza delle opere di urbanizzazione dirette od indotte da computare in base ai disposti della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

ART. 98 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE ZONE AGRICOLE * MODIFICATO DA DE4B 03/09

In aggiunta a quanto prescritto nell'alligata tabella, vale ancora quanto segue.

Nel computo dei volumi abitativi non sono da conteggiarsi: le stalle, i silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni sono stati stabiliti indici di fabbricabilità territoriali rispetto al fondo, non maggiori di 0,10 mc/mq; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini metri 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.



COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI
PROVINCIA DI SALERNO

COPIA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 3 del 09/03/2009

OGGETTO: Rettifica delibera di Consiglio Comunale n° 10/2007 - art. 24 comma 6° L.R. n° 16/2004 - ratifica atti conferenza dei servizi - variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

L'anno duemilanove il giorno nove del mese di marzo alle ore 20,30 nella sala delle adunanze consiliari della Sede Comunale a seguito di invito diramato dal Sindaco si è riunito il Consiglio Comunale in sessione Straordinaria ed in seduta pubblica di prima convocazione.

Presiede l'adunanza il Sig. MAROTTA Gerardo

Fatto l'appello nominale risultano presenti i signori:

Cognome e Nome	Presente	Cognome e Nome	Presente
MAROTTA Gerardo	SI	COSTABILE Mario	SI
D'ACUNTO Rosario	SI	DI MURO Antonio	NO
DI MURO Giuseppe	SI	MEROLA Carmine	SI
ALFANO Giuseppe	SI	MUNNO Francesco	SI
CARMANDO Giuseppe	SI	VETROMILE Pasquale	SI
CESARO Antonio	SI	SICA Giuseppe	SI
MAZZA Domenico	SI	GIANNATTASIO Nicola	SI
CALIFRI Antonetta	SI	LANDI Antonio	SI
SICA Renato	SI		

Partecipa il Segretario Comunale Sig. Dr.ssa Angela DI PIETRO

Riconosciuto legale il numero degli intervenuti, il Sig. MAROTTA Gerardo assume la presidenza e dichiara aperta la seduta per la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

Comune di Giffoni Sei Casali
11 MAR. 2009
PROT. N° 1895

Oggetto: rettifica delibera di Consiglio Comunale n° 10/2007 - Art. 24 Legge Regionale n° 16/2004 - ratifica atti conferenza dei servizi - variante alle Norme Tecniche di attuazione del PRG per la Zona Omogenea "E" -

Relaziona il Vice Sindaco, il quale riferisce che con deliberazione di C.C. n° 10 del 28/03/2007 fu adottata la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del PRG per la Zona omogenea "E" e dell'art. 98 del vigente Regolamento Edilizio Comunale; a seguito della nota del Dirigente del CDR Governo del Territorio della Provincia di Salerno n° 5247/07 è stata richiesta la documentazione integrativa e, pertanto, si è proceduto all'acquisizione dei pareri previsti dalla legge regionale 16; sono state convocate due conferenze di servizi per la definizione della variante; propone, pertanto, di ratificare quanto deciso nella conferenza dei servizi approvando la variante al PRG per la Zona Agricola Omogenea "E".

Interviene il Consigliere Antonio Landi, il quale chiede di conoscere in particolare quali norme tecniche sono state integrate rispetto alla delibera di C.C. n° 10/2007.

Il Vice Sindaco risponde che le norme modificate riguardano essenzialmente la conseguenza dell'applicazione della normativa delle linee guida PTR e linee guida del Piano Agro Silvo Pastorale

Interviene il Sindaco - Presidente il quale precisa che è stato integrato l'art. 98 del Regolamento Edilizio adeguandolo al PTR.

Il Consigliere Antonio Landi rimane ancora perplesso sull'integrazione dell'art. 98 del Regolamento Edilizio Comunale oggetto di variante e in particolare sulla richiesta di "piano di sviluppo aziendale inerente l'attività da svolgere sul fondo".

Il Sindaco ribadisce che le modifiche apportate sono solo conseguenza delle nuove normative regionali e che le stesse sono state ampiamente discusse ed approvate nella conferenza dei servizi il cui verbale è allegato agli atti.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso

- che con Delibera di Consiglio Provinciale n. 277 del 02.10.89 fu approvato il PRG del Comune di Giffoni Sei Casali, pubblicato sul B.U.R. Campania n. 2 del 14.01.91;
- che il citato PRG definisce le Zone omogenee E₁-E₂-E₃ come rurali;
- che con Delibera C.C. n.10 del 28/03/2007 si adottava la variante alle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. per la Zona Omogenea "E" e dell'art.98 del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
- che con Nota prot.3393 del 16.04.07 si provvedeva a trasmettere la Variante alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del vigente Piano Regolatore Generale e del Regolamento Edilizio alla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio CDR Governo del Territorio-;
- che con Nota del Dirigente del CDR Governo del Territorio della Provincia di Salerno trasmesso con prot.5247/07 è stata richiesta la documentazione integrativa;
- che sono stati acquisiti i seguenti pareri:
 - ASL/Sa 2 Distretto Sanitario 2 prot. n° 218 del 07.01.2008;
 - Regione Campania Autorità di Bacino Delta Sele acquisita in data 26.11.2007 prot. 9759;
 - Giunta Regionale della Campania Settore Politica del Territorio acquisita in data 08.02.2008 prot. 1139;
 - Giunta Regionale della Campania Settore Provinciale del Genio Civile Salerno prot. n° 2009.0051355 del 21.01.2009;
 - Che la Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio CDR Governo del Territorio- in data 07.05.2007 prot.1130 ha richiesto l'integrazione agli elaborati inviati con Nota prot.3393 del 16.02.07;
 - Che in data 26.01.2009 prot.640 è stata trasmessa alla Provincia di Salerno - Settore Ambiente e Territorio CDR Governo del Territorio- la documentazione integrativa richiesta;
 - Che con comunicazione del Presidente della Provincia di Salerno del 09.02.2009 prot. è stata indetta ai sensi dell' art.14 L.241/90 e s.m.i. ed art.24 comma4 della L.R. 16/04 la Conferenza dei Servizi per apportare le modifiche alla Variante alle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Giffoni Sei Casali " al fine di renderlo compatibile con gli atti di pianificazione territoriali sovraordinati e conforme alla normativa statale e regionale vigente";
 - Che in data 16.02.2009 si è svolta presso la sede del CDR Governo del Territorio della Provincia di Salerno la Conferenza dei Servizi nella quale si è esplicitata la necessità di adeguare la variante alle linee guida del paesaggio allegato al Piano Territoriale Regionale ed a quanto contenuto nella relazione istruttoria, condiviso dai partecipanti con rinvio della seduta al 23.02.2009;
 - Che in data 23.02.2009 è stata depositata in sede di Conferenza dei Servizi la Norma Tecnica di Attuazione del vigente P.R.G. ,modificata così come stabilito nella precedente seduta del 16.02.2009;

Attesa la competenza del Consiglio Comunale per la ratifica degli Atti della Conferenza dei Servizi, in osservanza all'art.24 della L.R. n.16/04;

Vista la L.U. n. 1150/42 e s.m. e i.;

Visto il D.Lgs. 29 marzo 2004, n°99 dove all'art. 1 viene individuato: "... è imprenditore agricolo professionale (IAP) colui il quale, in possesso di conoscenze e competenze professionali ai sensi dell'articolo 5 del regolamento (CE) n.1257/1999 del Consiglio, del 17 maggio 1999, dedichi alle attività agricole di cui all'articolo 2135 del codice civile, direttamente o in qualità di socio di società, almeno il cinquanta per cento del proprio reddito globale da lavoro..." e con la quale è stato abrogato l'articolo 12 della L. n°153 del 09/09/1975;



COMUNE DI GIFFONI SEI CASALI

Provincia di Salerno

PARERE DI REGOLARITA'
(ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 267/2000)

CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto della proposta: RETTIFICA DELIBERA DI C.C. N° 10/2007
ART. 24 COMMA 6° C.R. N° 16/2004 - RATIFICA ATTI CONFERENZA
DEI SERVIZI - VARIANTE ALLO SCHEMA TECNICO DI ATTUAZIONE
DEL SICENTO PRG.

Il Proponente

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

VISTO con parere favorevole

Li, 04/03/2009



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

VISTO con parere favorevole.

Li,

IL RESPONSABILE SETTORE FINANZIARIO

Vista la legge regionale n°16/2004;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica: Arch. Laura Pellegrino;

Il Sindaco – Presidente pone ai voti la presente proposta:

Con la seguente votazione, espressa nei modi e forme di legge:

presenti e votanti: 16

favorevoli: 12

contrari: 4 (Cesaro, Landi, Carmando e Munno)

DELIBERA

1. la premessa forma parte integrante del presente atto;
2. di rettificare la deliberazione di Consiglio Comunale n°10/07 per effetto della nota del Dirigente del C.D.R. Governo del Territorio della Provincia di Salerno trasmesso con prot. n°5247/07;
3. di ratificare , a seguito della Conferenza dei Servizi tenutasi a Salerno, presso la sede sita in via Roma nr.158 (palazzo Lucani,) la variante al PRG vigente modificando la Norma riguardante le zone agricole omogenee E₁: aree boschive, pascolive, incolte sterili; E₂: seminativi asciutti semplici ed arborati, colture legnose, etc.; E₃: colture irrigue, orti, giardini; aree di intensissima produttività, ai sensi dell'art. 24 comma 6 della Legge Regionale n°16/2004, adottando la variante al P.R.G. come di seguito:

PARAMETRI URBANISTICI ZONA OMOGENEA "E₁-E₂-E₃"

GENERALE

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE (1)	R-A-Ag
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MC/MQ -
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ -
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ 0,05

RESIDENZE

SUPERFICIE MINIMA DEL FONDO(SF per nuove residenze)	MQ	10.000
FONDIARIA (nuove residenze)	MC/MQ	E1= 0,003 E2=0,03 E3=0,05
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1	
NUMERO PIANI IN TOTALE	1	
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		7,00 mt.
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DI PROPRIETA'		10,00 mt.
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		10,00 mt.
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		v. ART. 83

PERTINENZE

SUPERFICIE MINIMA DEL FONDO	MQ	-
DENSITA' FONDIARIA	MC/MQ	0,05
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	-
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1	
NUMERO PIANI IN TOTALE	1	
ALTEZZA MASSIMA IN METRI (al colmo delle coperture a falda inclinata comprensivo del lastrico solare, Vedi art. 98)		6,00 mt.
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DI PROPRIETA'		10,00 mt.
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		10,00 mt.

DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA

DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER

a - COMPLEMENTARI

(C1 L1

G)

10%

b - EVENTUALI

(1) In riferimento al punto 6.3.1. lettera d) delle Linee Guida del Paesaggio si dispone che "L'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi del D.Lgs. 18 maggio 2001 n.228, inoltre, l'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla quantità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista."

R = residenza; C1 = attrezz. commerciali al dettaglio inerenti l'attività agricola e per il turismo, l'artigianato e la ristorazione a carattere rurale; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L1 = laboratori artigianali non molesti e non inquinati, insediamenti di tipo agroindustriale; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole connesse all'agricoltura; Ag = agriturismi, ai sensi della L. R. 41/84, art. 3.

ART. 98 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In aggiunta a quanto indicato nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vale ancora quanto segue: per gli allevamenti zootecnici, che possono essere realizzati solo nelle zone boschive, incolte e pascolive non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05
- distanze dai confini 20 metri.

Le costruzioni esistenti all'epoca dell'approvazione del P.R.G. a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari vincolo di inedificabilità a favore del Comune.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi residenziali nell'area di un solo Comune.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, anche le attività commerciali al dettaglio e i laboratori artigianali, ammessi come attività complementari dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dovranno essere inerenti l'attività agricola e/o quella legata al turismo.

Il rilascio del Permesso a Costruire nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso (Atto di Asservimento) per i lotti oggetto dell'attività edilizia da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. In ogni caso, l'edificazione ai fini residenziali non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc per ogni fondo interessato. Per le sole aziende agrituristiche saranno assimilate alla volumetria residenziale le volumetrie destinate alla ricezione ed all'ospitalità e saranno consentite volumetrie anche superiori a 500 mc per un singolo fondo a condizione che

- sia costituito un vincolo di destinazione d'uso decennale dell'immobile in progetto;
- il complesso risponda alla classificazione ed ai requisiti fissati dalla Leggi Regionali e Nazionali in materia di agriturismo

- il complesso sia adeguato alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, almeno al piano terra.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per i lotti di terreno contigui/confinanti che abbiano differenti indici di densità fondiaria (per le nuove residenze), ai fini della determinazione della volumetria edificabile residenziale si applica la media ponderale degli indici.

Tutta l'attività edilizia compresa nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 va corredata, oltre ai grafici progettuali, da una documentazione catastale storica dei frazionamenti avvenuti in precedenza sul lotto oggetto di edificazione, da una perizia agronomica giurata predisposta da tecnico abilitato, da un piano di sviluppo aziendale inerente l'attività da svolgere sul fondo.

Le volumetrie relative agli edifici già esistenti sul lotto interessato all'edificazione, anche se non risultano oggetto di atti di asservimento, devono essere scorporate nell'applicazione degli indici di densità fondiaria inerenti sia le residenze che le pertinenze agricole.

Nelle zone agricole il Permesso di Costruire per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero a proprietari concedenti nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della L. 9 maggio 1975, n. 153.

Nelle zone agricole non si considera volumetria la realizzazione di portici (aperti almeno sul 50% del perimetro dell'area destinata a portico), nella misura max del 30% della superficie coperta del fabbricato e terrazzi coperti (aperti almeno sul 50% del perimetro dell'area destinata a terrazzo), ai piani superiori, nella misura max del 30% della superficie lorda chiusa di ogni singolo piano.

Le pertinenze agricole sono ammesse solo al piano interrato ed al piano terra. Qualora parte del fondo su cui è localizzata la nuova costruzione sia coltivato come nocciolo o noceto, è altresì ammessa nei sottotetti la realizzazione di essiccatoi, in rapporto con la produzione prevedibile di noci e nocciole, la cui volumetria non sarà comunque computata a condizione che gli stessi sottotetti siano realizzati con i criteri di cui all'art. 30 ed all'art. 33, come modificato dalla delibera CC. 42/99.

In zona agricola sono ammessi parcheggi coperti al piano interrato o al piano terra dei fabbricati di nuova edificazione in un limite massimo pari al doppio dell'indice fissato dall'art. 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 con riferimento alla sola volumetria residenziale. I locali destinati a parcheggi coperti non potranno avere altezze superiori a 2,40 metri lineari.

Nel caso di nuova edificazione devono essere ben leggibili volumetricamente le residenze dalle pertinenze, che possono essere ad esse contigue oppure sottostanti (a piano terra o al piano interrato o seminterrato ed in tale ultimo caso senza eccedere dalla sagoma del piano superiore). In ogni caso le pertinenze debbono mantenere connotazioni estetiche e funzionali differenti da quelle residenziali.

Le edificazioni a carattere pertinenziale, se non hanno piani sovrastanti con funzioni diverse, presentano la copertura a vista (priva di solaio di calpestio) sia nella geometria a falda unica che in quella a doppia falda inclinata sia in quella piana che in quella di tipo cupoliforme. Le stesse non devono avere esternamente caratteristiche di tipo residenziale, quali balconi od aperture di finestre con il davanzale a quota inferiore al metro e quaranta rispetto al piano di calpestio.

L'altezza massima delle pertinenze deve essere di 6 metri incluso il sottotetto e che il numero di piani fuori terra consentiti è uno(2). L'altezza delle pertinenze deve essere adeguatamente motivata e che della stessa sia dimostrata la effettiva necessità rispetto alla tipologia da utilizzare.

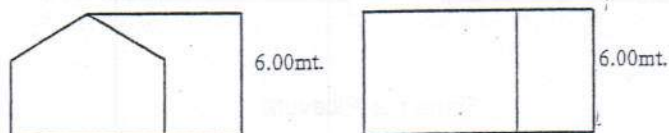
Agli effetti del calcolo della cubatura, l'altezza delle costruzioni si misura a partire dal livello del marciapiede circostante al fabbricato, o dal piano del terreno naturale, fino alla linea di gronda della copertura stessa, o fino al piano di pavimento finito delle coperture a terrazze.

Nelle zone agricole se la strada o il terreno, su cui è posto il fabbricato, sono in pendenza, o presentano andamento accidentato l'altezza sarà calcolata come media ponderale delle singole altezze rispetto alle singole porzioni di piano; sarà solamente esclusa dal calcolo della media ponderale l'altezza misurata in corrispondenza dell'accesso ai locali interrati per uno sviluppo massimo di 4 ml, considerato come misura minima necessaria per garantire tale accesso.

Sono calcolati nella cubatura i corpi chiusi in oggetto, gli spazi praticabili coperti e chiusi su tre lati o chiusi su due lati ma che eccedano i limiti sopraindicati per portici e terrazzi coperti, i piani seminterrati e/o interrati solo su alcuni lati (questi ultimi evidentemente per la parte fuori terra) e tutto ciò che, oltre la linea di gronda, viene utilizzato per destinazioni d'uso collegate alla presenza permanente di persone (abitazioni, relative pertinenze; uffici e pertinenze).

I piani interrati possono avere un'altezza massima non superiore a 3,00 metri lineari, vige il divieto assoluto di volumetrie fuori terra per il piano interrato.

nota(2).



Di incaricare l'Ufficio Urbanistica - Edilizia Privata di procedere agli adempimenti di competenza previsti dall'art. 24 della legge regionale n° 14/1982

Il Sindaco - Presidente ne chiede l'immediata esecutività:
Con la seguente votazione, espressa nei modi e forme di legge:
presenti e votanti: 16
favorevoli: 12
contrari: 4 (Cesaro, Landi, Carmando e Munno);

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione urgente ed immediatamente eseguibile ai sensi di legge.

Letto, approvato e sottoscritto:

IL PRESIDENTE

F.to MAROTTA Gerardo

IL SEGRETARIO

F.to Dr.ssa Angela DI PIETRO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente deliberazione verrà pubblicata all'Albo Pretorio il e vi rimarrà affissa per quindici giorni consecutivi.

IL SEGRETARIO

F.to Dr.ssa Angela DI PIETRO

li

E' copia conforme all'originale.

IL SEGRETARIO

Dr.ssa Angela DI PIETRO

11 MAR. 2009

li



Il sottoscritto Segretario Comunale certifica che la sujestesa deliberazione è divenuta esecutiva il giorno:

IL SEGRETARIO

Dr.ssa Angela DI PIETRO

11 MAR. 2009

li



Trasmessa all'Ufficio _____ in data _____ per l'esecuzione.

Firma per Ricevuta

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di uno solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia ovvero a proprietari concedenti nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153.

ART. 99 - INTERVENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

- A - Nelle fasce di rispetto stradali non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; sono da ritenersi ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici; nonché, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante ad intervalli minimi di metri 2.000 (duemila) da quelli già esistenti.
- B - Nelle fasce di rispetto ferroviarie e cimiteriali, sono consentite soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi e verde pubblico;
- C - Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua e dei laghi possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della na-

tura;

- lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonchè dei canali è vietata ogni nuova costruzione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità dal limite del demanio di:
 - a - per i fiumi metri 25,00 al di sopra la quota di 500 m. slm; metri 50,00 al di sotto della detta quota;
 - b - lungo i torrenti a scarsa portata metri 10,00;
 - c - dal limite degli argini maestri e delle zone golenali metri 50,00;

Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo da proprietari conduttori in economia, coltivatori diretti, di imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri) esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti aumenti di volume non superiore al 10% di quello preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

- D - Gli edifici da costruire a valle di strade urbane o extraurbane individuate come panoramiche nelle tavole del P.R.G. od in quelle di piani attuativi, e compresi entro una fascia della profondità di metri 150, non potranno elevarsi al disopra di una inclinata partente dal ciglio della strada ed ad un livello di metri 1,50 dal piano viabile, ortogonale all'asse della strada e facente, con la retta orizzontale compresa nel comune piano verticale, un'angolo di 15 (quindici) gradi. Tale disposizione va osservata con continuità lungo tutto il tratto interessato dalla presente prescrizione, e riguarda anche i volumi tecnici con esclusione di canne fumarie di impianti produttivi.

- Adottare, così come adotta, l'introduzione dell'art. 99 bis del vigente Regolamento Edilizio Comunale, che di seguito si riporta:

Art. 99 bis. * INTRODOTTO CON DELIB. C.C. N. 73 DEL 30/12/2002

Le aree soggette a tutela - così come rappresentate sulle tavole di PRG (legge n.1497/39), sono da rilevarsi nel seguente modo:

- A. 1. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo di beni ambientali inclusi negli elenchi pubblicati a norma dell'art. 140 o dell'art. 144 o nelle categorie elencate all'art. 146 -di cui al Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490- non possono distruggerli né introdurvi modificazioni, che rechino pregiudizio a quel loro esteriore aspetto che è oggetto di protezione.
 2. I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1, hanno l'obbligo di sottoporre al Comune i progetti delle opere di qualunque genere che intendano eseguire, al fine di ottenerne la preventiva autorizzazione.
 3. L'autorizzazione è rilasciata o negata entro il termine perentorio di sessanta giorni.
 4. Il Comune dà immediata comunicazione delle autorizzazioni rilasciate alla competente soprintendenza, trasmettendo contestualmente la relativa documentazione. Il Ministero può in ogni caso annullare, con provvedimento motivato, l'autorizzazione regionale entro i sessanta giorni successivi alla ricezione della relativa comunicazione.
 5. Decorso inutilmente il termine indicato al comma 3, nei successivi trenta giorni è data facoltà agli interessati di richiedere l'autorizzazione al Ministero che si pronuncia entro il termine di sessanta giorni dalla data di ricevimento della richiesta. L'istanza, corredata da triplice copia del progetto di realizzazione dei lavori e da tutta la relativa documentazione, è presentata alla competente soprintendenza e ne è data comunicazione alla regione.
- B. I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua non iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono obbligati al solo preventivo parere della Commissione Edilizia Integrata Comunale
 - C. I Tecnici Progettisti dell'opera soggetta a Concessione edilizia, D.I.A., Autorizzazione in area soggetta al vincolo paesaggistico ex lege (Decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490) e/o in zona di cui l'Amministrazione comunale la ritiene di particolare pregio e/o tutela (zona tutelata dalla simbologia di cui alla L. n.1497/39 ma non iscritta nell'elenco delle acque pubbliche) devono presentare, ai fini della valutazione dalla menzionata C.E.I., i seguenti atti e/o elaborati, da depositarsi anche su supporto magnetico -in formato DWG e/o DXF- :

Progettazione degli interventi edilizi

Comunicazione di inizio dei lavori

La comunicazione di inizio dei lavori deve contenere, oltre le dichiarazioni di rito in conformità della vigente normativa in materia edilizia, la dichiarazione di conferimento dei rifiuti di origine edilizia ovvero necessita che venga dichiarato in quale sito vengono conferiti e/o se vengono reimpiegati all'interno dello stesso cantiere.

*

Restauro conservativo degli edifici e consolidamento statico

Per interventi di restauro si debbono intendere quelli che tendono alla conservazione di ogni parte storica dell'edificio, alla conservazione della sua inscindibile unità formale e strutturale; alla valorizzazione dei suoi caratteri architettonici; al ripristino di parti alterate ed alla eliminazione di superfetazioni. Debbono essere rispettati tanto l'aspetto esterno, in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno, in particolare per quanto riguarda le scale e le sue parti decorative.

Tali interventi debbono rispettare i caratteri di ogni singolo edificio, così come questo si è venuto costituendo nel tempo.

Tale intervento può comportare le operazioni di:

- a. rifacimento o ripresa di intonaci;
- b. consolidamento e risanamento dall'umidità di strutture murarie;
- c. riparazione di elementi architettonici quali bancali, comici e zoccolature;
- d. realizzazione di servizi igienici ed impianti tecnici ed idrici;
- e. la demolizione o la costruzione di tramezzi interni non portanti;
- f. la sostituzione di strutture orizzontali (solai piani, coperture, architravi) fatiscenti o instabili senza modifica delle quote originarie dei solai, delle linee di gronda e di colmo, delle pendenze dei tetti;
- g. la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- h. la sistemazione dei parchi e giardini.

Manutenzione ordinaria degli edifici -

L'intervento di manutenzione ordinaria si intende limitato alle sole operazioni di:

- a. tinteggiatura o pittura esterna;
- b. riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- c. riparazione di infissi e pavimenti interni;
- d. tinteggiature interne;
- e. sostituzione di rivestimenti interni;
- f. riparazione o ammodernamento di impianti tecnici che non comporti la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Manutenzione straordinaria degli edifici -

L'intervento di manutenzione straordinaria comprende, oltre alle operazioni di cui al precedente articolo "Manutenzione ordinaria degli edifici" le seguenti operazioni:

- a. consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne o interne;
- b. sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, piani, coperture) senza che ciò comporti variazione delle quote di intradosso delle strutture stesse e del tipo di materiale impiegato;
- c. demolizioni o costruzioni di tramezzi divisorii non portanti (muri in foglio);
- d. la destinazione di uno o più locali, compresi nell'edificio, a servizi igienici o agli impianti tecnologici mancanti;
- e. sostituzione parziale o totale con gli stessi materiali degli elementi architettonici esterni ed interni quali intonaci, inferriate, bancali, comici, zoccolature, infissi, pavimenti, ecc.

Gli interventi ex novo devono allegare la seguente documentazione:

- a. grafici nella scala 1:100 (piante, prospetti, sezioni)
- b. particolari costruttivi, nella scala di 1:25 e 1:10, insieme con le indicazioni di tutti i materiali impiegati;
- c. esauriente documentazione fotografica di insieme e di intorno della zona che la nuova edificazione intende realizzare;
- d. le sistemazioni relative al verde, ai parcheggi ed a tutte le attrezzature esterne dovranno essere compiute in uno con le opere di fabbrica, allo scopo di non lasciare interrotto, per tempo indeterminato, tutto quanto riguarda la definizione degli spazi facenti parte della comune prospettiva paesistica e stradale;
- e. scheda descrittiva degli elementi architettonici e/o tipologici di rilievo nell'intorno dell'area in cui si intende edificare (All. A)

Per gli interventi sull'edilizia esistente:

il progetto dovrà essere corredato di rilievo costituito dai seguenti elaborati:

- a. rilievo architettonico dell'immobile in tutte le sue parti, nel rapporto 1:100;
- b. piante di tutti i piani, compresi interrati e sottotetti, piante delle coperture, piante dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature; tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti;
- c. dovranno essere rappresentati gli elementi emergenti dalla copertura, quali camini e abbaini;
- d. prospetti e sezioni, dal piano cantinato al sottotetto;
- e. scheda descrittiva degli elementi architettonici e/o tipologici di rilievo (All. A)
- f. documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme e dell'ambiente che lo circonda, degli eventuali dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni;
- g. prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno agli edifici contigui e prospicienti all'area cortiliva, nel rapporto 1:200;
- h. planimetria dell'isolato allo stato attuale nel rapporto 1:500;
- i. planimetria delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze nel rapporto 1:500);
- j. estratto di mappa catastale.

Restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria

Per gli interventi di restauro, manutenzione straordinaria ed ordinaria non è ammesso l'uso di materiali e finiture diversi da quelli tradizionali e originali. In particolare dovrà escludersi l'uso di:

- a. intonaci a malta di cemento o plastici;
- b. rivestimenti di qualsiasi materiale;
- c. mattoni sabbati o comunque del tipo detto "a faccia vista";
- d. infissi in alluminio o in plastica;
- e. chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale; avvolgibili in metallo a maglia romboidale sono consentiti solo per i negozi esistenti;
- f. bancali, stipiti o zoccolature in lastre di marmo. È consentito solo l'uso di pietra di tufo compatto per il ripristino di elementi architettonici tradizionali e preesistenti;
- g. manti di copertura in tegole marsigliesi o piane. È consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro o misti, in sostituzione di preesistenti solai in legno e mai in sostituzione di archi e volte in muratura.

Nei casi ove sia obbligo il restauro, tali tecnologie ed altre eventuali potranno essere usate solo nei casi di comprovata necessità di consolidamento.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non è ammessa la modifica nella forma e nella posizione delle aperture originali di porte e finestre e la modifica di posizione, dimensioni e pendenze delle rampe di scale.

Ristrutturazione degli edifici -

La ristrutturazione degli edifici, ove è consentita, comprende oltre alle operazioni della manutenzione straordinaria -di cui al precedente articolo- le operazioni di sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) con eventuali variazioni delle quote dei solai nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari.

Adeguamento prospetti -

L'intervento di "adeguamento prospetti" comporta:

- a. eliminazione degli elementi di facciata quali balconi, logge, pensiline, ringhiere, rivestimenti bancali, stipiti, coperture in materiali plastici o in lamiera ecc... incompatibili con le caratteristiche ambientali del contesto.

Definizione delle superfetazioni -

Si intendono per superfetazioni, oltre agli elementi di cui al precedente articolo:

- a. le aggiunte ad edifici residenziali non autorizzate o comunque prive di valore architettonico, quali tettoie, depositi attrezzi, ricoveri per animali, servizi igienici esterni, baracche o prefabbricati ad uso di autorimessa;
- b. i capannoni ad uso artigianale o industriale e commerciale, nonché i depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura non autorizzata di tettoie o mediante la copertura di aree cortilive.

Adeguamento funzionale degli alloggi -

L'adeguamento funzionale degli alloggi, ove è consentito, deve eseguirsi secondo progetti dettagliati e qualificati culturalmente. L'aumento delle superfici utili consentite deve essere realizzato in modo da integrarsi spazialmente con la volumetria esistente escludendosi in ogni caso la realizzazione di volumi aggiunti poggiati su pilastri in vista. I progetti devono documentare esaurientemente, oltre i grafici, con un numero esauriente di fotografie dello stato di fatto.

Tipologie, materiale e tecniche costruttive - raccomandazioni ed obblighi-

Per la nuova edificazione, la tipologia edilizia deve tener conto, in senso culturale, della logica costruttiva antica cercando di interpretare il rapporto che si instaurava tra l'edilizia e l'ambiente circostante in conseguenza della tecnologia costruttiva, dei materiali e delle esigenze umane nel rispetto della morfologia dell'area e delle risorse agricole. Fermo restante quanto detto, detta tipologia deve essere quella dei manufatti agricoli esistenti sul territorio non oltre il 1967.

I materiali devono essere usati in senso naturale e devono rivalutare l'alta tradizione artigianale delle maestranze locali.

Fuori del perimetro urbano, i muretti di recinzione fronte strada non superiori ad un metro di altezza, devono distare dal ciglio stradale a distanza minima di mt. 3,00 e devono essere rivestiti in pietra a faccia vista, tipo locale, come da campione depositato presso la sede comunale.

Sono da bandire pertanto nell'area quei materiali e quei manufatti che derivano direttamente da una standardizzazione a livello industriale che, per contenere i costi porta al più basso livello l'impegno culturale e tecnologico. In particolare sono da escludersi:

- a. gli intonaci plastici;
- b. le pitture sintetiche o comunque chimiche;
- c. i rivestimenti in piastrelle;
- d. gli infissi in alluminio anodizzato dorato/argentato o in plastica.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "A"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾		RPTS
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	--
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	--
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	--
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	½ DI QUELLA MEDIA ESIST.
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	--
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	NON SUPERIORE ALL'ESIST.
NUMERO PIANI FUORI TERRA		QUELLO ESISTENTE ⁽²⁾
NUMERO PIANI IN TOTALE		" "
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		NON SUPERIORE ALL'ESISTENTE
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		ANNESSA L'ADERENZA - M. 3,00
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (CLU)	35%	
b - EVENTUALI (DG)	15%	
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Per gli edifici assoggettati, a norma dei P. di Recupero, ad interventi diversi dal restauro e risanamento conservativo, e dalla ristrutturazione urbanistica, ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario ed abitativo, si applica la seguente norma:

- Idoneizzazione ai fini abitativi delle sup. coperte esistenti, con incremento di altezza non superiore a m. 1,50 medio, oppure incremento di volume una tantum su aree e fronti non esposte alla pubblica visione, del 10% del volume preesistente con un massimo assoluto di mc. 80.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

(2) NEL CASO DI ADEGUAMENTO DELLE SUP. COPERTE AI FINI RESIDENZIALI, L'EVENTUALE SOTTOTETTO IDONEIZZATO SI AGGIUNGE A QUELLI ESISTENTI.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "B₁"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	RPST	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	1,50
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	-
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	-
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	XXX,XXX <u>1,25</u>
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	XXX,XXX <u>0,75</u> <u>1,00</u>
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,50
NUMERO PIANI FUORI TERRA		3 (2)
NUMERO PIANI IN TOTALE		4
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		12,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 5,00 - V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (CU)		45%
b - EVENTUALI (DLG)		15%
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Per gli edifici non assoggettati a restauro e risanamento conservativo, valgono le stesse norme della zona omogenea A.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

(2) NEL CASO DI ADEGUAMENTO DELLE SUP. COPERTE AI FINI RESIDENZIALI, L'EVENTUALE SOTTOTETTO IDONEIZZATO SI AGGIUNGE A QUELLI ESISTENTI.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "B₂"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	RPCTI	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	0,90
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	0,55
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	0,30
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	1,25
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	0,70
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,35
NUMERO PIANI FUORI TERRA		3
NUMERO PIANI IN TOTALE		4
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		11,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 5,00 - V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (ULS)		30%
b - EVENTUALI (DGA)		20%

NORME PARTICOLARI DI ZONA

Per gli edifici non assoggettati a restauro e risanamento conservativo, valgono le stesse norme della zona omogenea A.

- (1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.
- (2) NEL CASO DI ADEGUAMENTO DELLE SUP. COPERTE AI FINI RESIDENZIALI, L'EVENTUALE SOTTOTETTO IDONEIZZATO SI AGGIUNGE A QUELLI ESISTENTI.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "C₁"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	RP	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	1,35
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	0,45
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	0,22
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	XXX,XX 2,00
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	XXX,XX 0,70 1,10
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,30
NUMERO PIANI FUORI TERRA		4
NUMERO PIANI IN TOTALE		5
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		13,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 6,00
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (CUST)		30%
b - EVENTUALI (DGL)		10%
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Piani esecutivi obbligatori in ogni caso.

VALGONO IN OGNI CASO LE REGOLE RIPORTATE NELLE PAGG. 39,40 E 41 DELLA RELAZIONE GEOTECNICA FACENTE PARTE INTEGRANTE DEL P.R.G.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "C₂"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	RCLP	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	0,80
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	0,30
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	0,25
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	XXX,XXX 0,90
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	XXX,XXX 0,40 0,70
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,40
NUMERO PIANI FUORI TERRA		3
NUMERO PIANI IN TOTALE		4
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		11,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 5,50 - V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (UST)		25%
b - EVENTUALI (DGA)		10%
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Piani esecutivi obbligatori nelle zone non urbanizzate.

VALGONO IN OGNI CASO LE REGOLE RIPORTATE NELLE PAGG. 39, 40 E 41 DELLA RELAZIONE GEOTECNICA FACENTE PARTE INTEGRANTE DEL P.R.G.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "C₃"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	XXX	<u>R</u>
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	0,30
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	-
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	-
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	0,35
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	0,20
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,15
NUMERO PIANI FUORI TERRA		2
NUMERO PIANI IN TOTALE		3
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		8,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 7,50
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (CS)	90%	
b - EVENTUALI (LDGU)	20%	
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Piani esecutivi ~~obbligatori~~ nelle zone non urbanizzate.

NON E' AMMESSA LA DESTINAZIONE TURISTICA NELL'AMBITO DELLA ZONA C3

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "D"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	IL	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	-
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	0,30
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	-
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	-
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	0,45
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,20 0,50 * DE. CC. 113/98
NUMERO PIANI FUORI TERRA		2
NUMERO PIANI IN TOTALE		3
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		12,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 6,00
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (RCUD)		20%
b - EVENTUALI (G)		10%
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

Le residenze non possono superare in volume il 10% del totale.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA "E₁-E₂-E₃"

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	RA	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	-
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	-
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	-
DENSITA' FONDIARIA (nuove residenze)	MC/MQ	E ₁ = 0,003; E ₂ = 0,03; E ₃ = 0,05*
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	-
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	V. ART. 98 e 99
NUMERO PIANI FUORI TERRA		2
NUMERO PIANI IN TOTALE		3
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		9,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 10,00
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		

- a - COMPLEMENTARI (CL) 10%
- b - EVENTUALI -

* MODIF. CON DEL. C.C. N. 3/2005

NORME PARTICOLARI DI ZONA

* ZONE AGRICOLE OMOGENEE

E₁: aree boschive, pascolive, incolte sterili;

E₂: seminativi asciutti semplici ed arborati, colture legnose, etc.;

E₃: colture irrigue, orti, giardini; aree di intensissima produttività.

IL LOTTO MINIMO SU CUI S'INTENDE EDIFICARE LA RESIDENZA DEL CONDUTTORE NON DEVE ESSERE INFERIORE A 3.000 MQ.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA

DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER

a - COMPLEMENTARI

(C1 L1

G)

10%

b - EVENTUALI

(1) In riferimento al punto 6.3.1. lettera d) delle Linee Guida del Paesaggio si dispone che "L'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi del D.Lgs. 18 maggio 2001 n.228, inoltre, l'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla quantità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista."

R = residenza; C1 = attrezz. commerciali al dettaglio inerenti l'attività agricola e per il turismo, l'artigianato e la ristorazione a carattere rurale; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L1 = laboratori artigianali non molesti e non inquinati, insediamenti di tipo agroindustriale; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole connesse all'agricoltura; Ag = agriturismi, ai sensi della L. R. 41/84, art. 3.

ART. 98 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In aggiunta a quanto indicato nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vale ancora quanto segue: per gli allevamenti zootecnici, che possono essere realizzati solo nelle zone boschive, incolte e pascolive non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05
- distanze dai confini 20 metri.

Le costruzioni esistenti all'epoca dell'approvazione del P.R.G. a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari vincolo di inedificabilità a favore del Comune.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi residenziali nell'area di un solo Comune.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, anche le attività commerciali al dettaglio e i laboratori artigianali, ammessi come attività complementari dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dovranno essere inerenti l'attività agricola e/o quella legata al turismo.

Il rilascio del Permesso a Costruire nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso (Atto di Asservimento) per i lotti oggetto dell'attività edilizia da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. In ogni caso, l'edificazione ai fini residenziali non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc per ogni fondo interessato. Per le sole aziende agrituristiche saranno assimilate alla volumetria residenziale le volumetrie destinate alla ricezione ed all'ospitalità e saranno consentite volumetrie anche superiori a 500 mc per un singolo fondo a condizione che

- sia costituito un vincolo di destinazione d'uso decennale dell'immobile in progetto;
- il complesso risponda alla classificazione ed ai requisiti fissati dalla Leggi Regionali e Nazionali in materia di agriturismo

- il complesso sia adeguato alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, almeno al piano terra.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per i lotti di terreno contigui/confinanti che abbiano differenti indici di densità fondiaria (per le nuove residenze), ai fini della determinazione della volumetria edificabile residenziale si applica la media ponderale degli indici.

Tutta l'attività edilizia compresa nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 va corredata, oltre ai grafici progettuali, da una documentazione catastale storica dei frazionamenti avvenuti in precedenza sul lotto oggetto di edificazione, da una perizia agronomica giurata predisposta da tecnico abilitato, da un piano di sviluppo aziendale inerente l'attività da svolgere sul fondo.

Le volumetrie relative agli edifici già insistenti sul lotto interessato all'edificazione, anche se non risultano oggetto di atti di asservimento, devono essere scorporate nell'applicazione degli indici di densità fondiaria inerenti sia le residenze che le pertinenze agricole.

Vista la legge regionale n°16/2004;

ACQUISITO il parere favorevole del Responsabile dell'Area Edilizia Privata ed Urbanistica: Arch. Laura Pellegrino;

Il Sindaco - Presidente pone ai voti la presente proposta:

Con la seguente votazione, espressa nei modi e forme di legge:

presenti e votanti: 16

favorevoli: 12

contrari: 4 (Cesaro, Landi, Carmando e Munno)

DELIBERA

1. *la premessa forma parte integrante del presente atto;*
2. *di rettificare la deliberazione di Consiglio Comunale n°10/07 per effetto della nota del Dirigente del C.D.R. Governo del Territorio della Provincia di Salerno trasmesso con prot. n°5247/07;*
3. *di ratificare, a seguito della Conferenza dei Servizi tenutasi a Salerno, presso la sede sita in via Roma nr.158 (palazzo Lucani,) la variante al PRG vigente modificando la Norma riguardante le zone agricole omogenee E₁: aree boschive, pascolive, incolte sterili; E₂: seminativi asciutti semplici ed arborati, colture legnose, etc.; E₃: colture irrigue, orti, giardini; aree di intensissima produttività, ai sensi dell'art. 24 comma 6 della Legge Regionale n°16/2004, adottando la variante al P.R.G. come di seguito:*

PARAMETRI URBANISTICI ZONA OMOGENEA "E₁-E₂-E₃"

GENERALE

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE (1)	R-A-Ag		
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MC/MQ	-	
DENSITA' TERRITORIALE	MQ/MQ	-	
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,05	
RESIDENZE			
SUPERFICIE MINIMA DEL FONDO (SF per nuove residenze)	MQ	10.000	
FONDIARIA (nuove residenze)	MC/MQ	E1=0,003 E2=0,03 E3=0,05	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ		
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1		
NUMERO PIANI IN TOTALE	1		
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		7,00 mt.	
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DI PROPRIETA'		10,00 mt.	
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		10,00 mt.	
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		v. ART. 83	

PERTINENZE

SUPERFICIE MINIMA DEL FONDO	MQ	-	
DENSITA' FONDIARIA	MC/MQ	0,05	
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	-	
NUMERO PIANI FUORI TERRA	1		
NUMERO PIANI IN TOTALE	1		
ALTEZZA MASSIMA IN METRI (al colmo delle coperture a falda inclinata comprensivo del lastrico solare, Vedi art. 98)		6,00 mt.	
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI DI PROPRIETA'		10,00 mt.	
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		10,00 mt.	

DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA

DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER

a - COMPLEMENTARI

(C I L I

G)

10%

b - EVENTUALI

(1) In riferimento al punto 6.3.1. lettera d) delle Linee Guida del Paesaggio si dispone che "L'edificabilità del territorio rurale e aperto sia strettamente funzionale all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, esercitata da imprenditori agricoli a titolo principale, ai sensi del D.Lgs. 18 maggio 2001 n.228, inoltre, l'edificabilità rurale è determinata, detratte le volumetrie esistenti, nel rispetto di precisi parametri rapportati alla quantità e all'estensione delle colture praticate e alla capacità produttiva prevista."

R = residenza; C I = attrezza. commerciali al dettaglio inerenti l'attività agricola e per il turismo, l'artigianato e la ristorazione a carattere rurale; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L I = laboratori artigianali non molesti e non inquinati, insediamenti di tipo agroindustriale; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole connesse all'agricoltura; Ag = agriturismi, ai sensi della L. R. 41/84, art. 3.

ART. 98 DEL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

In aggiunta a quanto indicato nelle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale vale ancora quanto segue: per gli allevamenti zootecnici, che possono essere realizzati solo nelle zone boschive, incolte e pascolive non vanno superati i seguenti limiti:

- indice di copertura 0,05
- distanze dai confini 20 metri.

Le costruzioni esistenti all'epoca dell'approvazione del P.R.G. a destinazione agricola possono essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari vincolo di inedificabilità a favore del Comune.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi residenziali nell'area di un solo Comune.

Ogni edificazione nelle zone agricole deve essere in armonia con le forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, anche le attività commerciali al dettaglio e i laboratori artigianali, ammessi come attività complementari dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale, dovranno essere inerenti l'attività agricola e/o quella legata al turismo.

Il rilascio del Permesso a Costruire nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 è soggetto alla costituzione di un vincolo di destinazione d'uso (Atto di Asservimento) per i lotti oggetto dell'attività edilizia da trascrivere sui registri immobiliari fino alla variazione dello strumento urbanistico della zona. In ogni caso, l'edificazione ai fini residenziali non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc per ogni fondo interessato. Per le sole aziende agrituristiche saranno assimilate alla volumetria residenziale le volumetrie destinate alla ricezione ed all'ospitalità e saranno consentite volumetrie anche superiori a 500 mc per un singolo fondo a condizione che

- sia costituito un vincolo di destinazione d'uso decennale dell'immobile in progetto;
- il complesso risponda alla classificazione ed ai requisiti fissati dalla Leggi Regionali e Nazionali in materia di agriturismo

- il complesso sia adeguato alle norme per il superamento delle barriere architettoniche, almeno al piano terra.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per i lotti di terreno contigui/confinanti che abbiano differenti indici di densità fondiaria (per le nuove residenze), ai fini della determinazione della volumetria edificabile residenziale si applica la media ponderale degli indici.

Tutta l'attività edilizia compresa nelle Zone Omogenee E1-E2-E3 va corredata, oltre ai grafici progettuati, da una documentazione catastale storica dei frazionamenti avvenuti in precedenza sul lotto oggetto di edificazione, da una perizia agronomica giurata predisposta da tecnico abilitato, da un piano di sviluppo aziendale inerente l'attività da svolgere sul fondo.

Le volumetrie relative agli edifici già esistenti sul lotto interessato all'edificazione, anche se non risultano oggetto di atti di asservimento, devono essere scorporate nell'applicazione degli indici di densità fondiaria inerenti sia le residenze che le pertinenze agricole.

PARAMETRI URBANISTICI DELLA ZONA OMOGENEA

"F" ed ATTREZ. PUBBLICHE

DESTINAZIONI D'USO PRINCIPALI AMMESSE ⁽¹⁾	P	
DENSITA' TERRITORIALE	MC/MQ	-
INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE	MQ/MQ	-
RAPPORTO DI COPERTURA TERRITORIALE	MQ/MQ	-
DENSITA' FONDIARIA (nuove costruzioni)	MC/MQ	3,00
INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIO	MQ/MQ	1,10
RAPPORTO DI COPERTURA FONDIARIO	MQ/MQ	0,40
NUMERO PIANI FUORI TERRA		3
NUMERO PIANI IN TOTALE		4
ALTEZZA MASSIMA IN METRI		12,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI		0 - 6,00
DISTACCO MINIMO DA EDIFICI		V. ART. 83
DISTACCO MINIMO DAI FILI STRADALI		V. ART. 83
DESTINAZIONI D'USO - PERCENTUALI MASSIME DELLA SOMMA		
DELLE SUPERFICI UTILI DI PAVIMENTO AMMESSE PER		
a - COMPLEMENTARI (R)		15%
b - EVENTUALI (DG)		10%
NORME PARTICOLARI DI ZONA		

E' VIETATO NELLA ZONA OGNI INTERVENTO PRIVATO.

(1) R = residenza; C = attrezz. commerciali al dettaglio; U = uffici pubblici e privati e studi professionali; L = laboratori artigianali non molesti e non inquinati; I = industrie e laboratori; P = attrezzature pubbliche; S = svago, spettacolo; T = attrezzature alberghiere, para alberghiere e per la ristorazione; D = depositi; G = rimesse per autoveicoli; A = attrezzature agricole.

CAPO XI

SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

ART. 101 - SANZIONI

La violazione delle norme contenute nel presente regolamento comporta, salvo eventuali speciali sanzioni previste da altre leggi e regolamenti nazionali e regionali di settore, l'irrogazione delle sanzioni di cui alle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica. Le infrazioni conseguenti alla violazione delle norme igieniche, di cui al capo IX del presente regolamento sono assoggettate alle sanzioni previste dal T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.7.934 n. 1265.

ART.102 - AMBITO DI APPLICABILITA' DEL PRESENTE REGOLAMENTO

L'efficacia spaziale delle disposizioni e delle norme contenute nel presente Regolamento Edilizio si estende a tutto il territorio comunale, per cui è fatto obbligo a chiunque osservarne e farne osservare le disposizioni.

Nell'eventualità che le costruzioni munite di licenze edilizie non siano realizzate "in toto" nei termini stabiliti per cause di forza maggiore, sarà necessario per gli interessati procedere alla richiesta di "concessione" con la procedura prescritta dal presente regolamento - per la parte o per le parti non completate - .

Rimangono, salve le "concessioni" rilasciate prima dell'approvazione del P.R.G. e del presente regolamento, purchè i relativi lavori risultino effettivamente iniziati.

Le pratiche già presentate e non ancora definite all'entrata in vigore del presente regolamento, dovranno essere uniformate alle nuove norme anche se ciò implichi la necessità di modificare i progetti presentati. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie non ancora iniziate alla data della entrata in vigore del regolamento "de quo", anche se concesse ai sensi di disposizioni precedentemente in vigore, restano assoggettate alla presente normativa.

ART.103 - ABROGAZIONE DI TUTTE LE NORME COMUNALI IN MATERIA EDILIZIA ED URBANISTICA

All'atto della sua entrata in vigore - che avviene dopo l'approvazione regionale e la pubblicazione, per quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune - il presente regolamento abroga tutte le disposizioni Comunali, in subiecta materia, con esso incompatibili ed ovunque contenute.

10. 10. 1971
ORDINE DEL GOVERNO