COMUNE DI GRAVINA DI CATANIA

REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE

INDICE

ZONE RESIDENZIALI.....29
ZONE agricole e PRODUTTIVE.....37
ZONE DESTINATE A SERVIZI.....39
ZONE TURISTICO RICETTIVE.....42
ZONE DI VINCOLO.....42
"Pericolosità geologica alta.....42

PARTE PRIMA - DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I - NORME PRELIMINARI

ART. 1 - **Oggetto del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento disciplina tutte le attività di costruzione o di demolizione, di trasformazione dell'ambiente fisico, di utilizzazione o sistemazione del suolo o del sottosuolo ed i relativi controlli sull'esecuzione e sulla destinazione d'uso.

ART. 2 - **Limiti e validità del Regolamento Edilizio**

Il presente Regolamento ha applicazione nell'intero territorio comunale ed è parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale nonché delle disposizioni di leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

ART. 3 - **Deroghe**

Sono consentite deroghe alle presenti Norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia indispensabile e dettato da inderogabili esigenze di ordine tecnico, funzionale e formale.

La deroga è consentita anche per edifici ed impianti di interesse pubblico realizzati da privati, previo convenzionamento dei rapporti con il Comune e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n° 1357.

I poteri di deroga di cui sopra, dovranno comunque osservare le procedure previste dall'art. 16 della legge 6 agosto 1967 n° 765 e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357 e successive modifiche e integrazioni.

L'autorizzazione è accordata, previa delibera del Consiglio Comunale, dal Sindaco sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

Giusto art. 4 della L.R. 10 Agosto 1978 n° 35 la delibera di cui sopra va trasmessa, entro i termini previsti dallo stesso articolo, all'Assessorato Regionale del Territorio e dell'Ambiente.

Non sono consentite deroghe, tranne quelle previste dall'art. 57 della L.R. 27 Dicembre 1978 n° 71, per le prescrizioni di cui all'art. 15 della L.R. 12 Giugno 1976 n. 78.

ART. 3.1 - **Lotti interclusi**

È applicabile nel territorio comunale la normativa di lotti interclusi e di lotti minimi così come previsto dall'Art. 39 della L.R. n. 19/1972 successivamente modificata dall'Art. 28 della L.R. n. 71/1973, dall'Art. 21 della L.R. n. 71/1978 e dall'Art. n. 39 della L.R. n. 37/1985 con la possibilità di realizzare, in tali lotti, l'edificazione a confine.

ART. 4 - **Competenze della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è l'organo ordinario di consulenza tecnica del Comune per i progetti di interesse architettonico ed urbanistico. Essa esprime parere sulla qualità tecnica architettonica ed urbanistica delle opere progettate nonché sulla loro rispondenza al presente Regolamento, agli strumenti urbanistici, alle disposizioni di legge ed altri regolamenti. Compiuta l'istruttoria da parte degli uffici competenti, da riportare su apposita scheda, la C.E. esprime parere:

a) Sulle modifiche eventuali da apportare al presente Regolamento;
b) Sulle varianti al Piano Regolatore Generale;
c) Sui Piani Particolareggiati di esecuzione;
d) Sui Piani Convenzionati di Lottizzazione;
e) Sui progetti delle opere soggette a concessione di costruzione di cui all'art.7;
f) Sulle questioni di ambiente urbano o naturale onde salvaguardare e mettere in evidenza peculiari caratteri;
g) Sull'inserimento di qualsiasi opera anche non edilizia che comunque interessi il territorio comunale;

h) Sui progetti di nuovi edifici e di variante di edifici esistenti;
i) Sui monumenti di qualsiasi genere da edificare nel Cimitero o su aree pubbliche.
In base all'art.6 della L.R.n°19 del 31/3/72 la Commissione Edilizia esprime il parere previsto dall'art.32, terzo comma, della legge 17/08/1942, n°1150.

ART. 5 - **Composizione della Commissione edilizia**

La Commissione Edilizia dura in carica cinque anni, così come previsto dall'art. 7 della L.R. 71/78.
La Commissione Edilizia è così composta:
A) Membri di diritto
1)Tecnico Comunale o, in caso di assenza o impedimento, altro Tecnico nominato dal Sindaco;
2)Responsabile Servizio Igiene Pubblica della A.U.S.L. o suo delegato.
B) Membri da nominarsi
3)Tre esperti in materia urbanistica e/o edilizia su terne proposte dalle organizzazioni di categoria, rispettivamente: uno dei sindacati di categoria più rappresentativi nella Provincia, uno degli artigiani edili ed uno degli imprenditori edili;
4)Un Ingegnere o Architetto, scelto da una terna richiesta all'Ordine Professionale, fra quelli operanti nel Comune o Comuni contermini;
5)Un Geometra, scelto da una terna, richiesta all'Albo del Collegio dei Geometri, fra quelli operanti nel Comune o nei Comuni contermini;
6) Un Avvocato competente in materia legale - amministrativa, scelto da una terna richiesta all'Ordine Professionale, fra quelli operanti nel Comune o Comuni contermini;
7) Un Dottore Agronomo scelto da una terna richiesta all'Ordine Professionale, fra quelli operanti nel Comune o Comuni contermini;
- per la trattazione di pratiche per le quali è previsto il parere dell'Organo di appartenenza, la Commissione Edilizia Comunale viene integrata di volta in volta dal:
a) Un Perito Industriale, scelto da una terna richiesta all'Ordine Professionale, fra quelli operanti nel Comune o Comuni contermini;
b) Soprintendente ai BB. CC. AA. di Catania o suo delegato;
c) Ingegnere Capo dell'Ufficio del Genio Civile di Catania o suo delegato;
d) Ingegnere Capo del Comando Provinciale dei VV.F. di Catania o suo delegato.
I componenti eletti durano in carica per tutta la durata del mandato stesso e sono rieleggibili. Essi saranno considerati dimissionari se assenti ingiustificati per tre sedute consecutive.
I componenti eletti dichiarati dimissionari saranno sostituiti da altri, da eleggersi con le stesse modalità.
Il Presidente può invitare a partecipare ai lavori della Commissione, con voto consultivo, esperti in materia specifica, con incarico limitato alle sedute cui sono invitati.

ART. 6 - **Funzionamento della Commissione Edilizia**

La Commissione Edilizia è presieduta dal Tecnico comunale. Esercita le funzioni di Segretario senza diritto di voto un funzionario dell'Area.
La Commissione si riunirà, su convocazione del Presidente, una o più volte al mese, purché esista almeno un progetto da esaminare, ed in via straordinaria ogni qualvolta il Presidente lo riterrà necessario.
Il segretario redige i verbali su appositi registri con le pagine numerate e provvede ad annotare il parere della Commissione sulle domande e sui grafici esaminati.
I verbali dovranno essere firmati dal Presidente e dai componenti presenti della Commissione Edilizia e controfirmati dal segretario.
Le sedute della Commissione Edilizia sono valide quando intervengano almeno cinque componenti; in ogni caso devono essere presenti almeno tre componenti di cui alla lettera "B" dell'art. 5 ed il Tecnico Comunale.

I pareri sono resi a maggioranza assoluta di voti. A parità prevarrà il voto del Presidente. Quando la Commissione abbia a trattare argomenti che interessano direttamente alcuno dei suoi componenti questo, se presente, deve denunciare tale sua condizione e non deve assistere all'esame, alla discussione ed al giudizio relativo all'argomento stesso. Dell'osservanza di questa prescrizione deve essere presa nota a verbale.
La Commissione ha facoltà di sentire i progettisti per avere chiarimenti sui progetti. In tal caso i progettisti dovranno allontanarsi prima della votazione.

PARTE SECONDA - NORME PROGETTUALI

TITOLO I - CONCESSIONE EDILIZIA

ART. 7 - Opere soggette a Concessione edificatoria

L'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale, è soggetta a concessione edilizia. Le procedure per il rilascio della concessione edilizia sono quelle previste dall'art.2 della L.R. 17 dell'8/06/'94.
In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:
1) costruzione di nuovi edifici;
2) ampliamento in piano;
3) sopraelevazione;
4)riduzione, restauro, riattamento, modifica, ristrutturazione, sia strutturale che estetica, demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici, opere e costruzioni sotterranee;
5) esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
6) opere pubbliche;
7) cappelle, edicole e monumenti funerari in genere;
8) distributori di carburanti e simili;
9) chioschi;
10) abbattimenti di alberi di valore ambientale.

ART. 8 - Lavori eseguibili con autorizzazione

L'autorizzazione, rilasciata con le modalità e procedure di cui allo art. 5 della L.R. 37/85 e seguenti, sostituisce la concessione edilizia per i seguenti interventi:
1) Lavori di manutenzione straordinaria e restauro conservativo (per immobili non soggetti a vincolo) ai sensi dell'art. 20 L.R. 71/78;
2) Opere costituenti pertinenze o impianti tecnologici a servizio di edifici già esistenti per l'impianto di prefabbricati ad una sola elevazione non adibiti ad uso abitativo;
3) Occupazioni di suolo mediante deposito di materiale o esposizione di materiale a cielo libero;
4) demolizioni;
5) escavazione di pozzi e strutture ad esse connesse;
6) Costruzione, restauro, modifica, demolizione e ricostruzione di muri di cinta, cancellate ed altre recinzioni prospicienti su strade, piazze o aree di uso pubblico, con esclusione delle recinzioni dei fondi rustici di cui all'art. 6 della legge n. 37/85;
7) Apertura e modifica di accessi privati sui fronti stradali o su aree pubbliche;
8) Costruzione di strade interpoderali o vicinali;
9) Rinterri e scavi che non riguardino la coltivazione di cave o torbiere.

ART. 8.1 - Lavori soggetti ad autorizzazione con parere della Commissione Edilizia Comunale - Lottizzazioni

1) Lottizzazioni di terreno a scopo edilizio previo nulla osta delle competenti autorità.

ART. 9 - **Lavori soggetti a comunicazione**

E' richiesta la comunicazione e la relativa relazione asseverante così come prevista dall'art. 9 della legge regionale n. 37/85 per le opere interne alle costruzioni che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospicienti pubbliche strade o piazze, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile. Non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse. Non è altresì considerato aumento di superficie utile o di volume né modifica della sagoma della costruzione la chiusura di verande o balconi con strutture precarie.

I sopracitati interventi, qualora ricadessero in zona "A" (Centro storico) o in zona sottoposta a vincolo paesaggistico e riguardassero l'aspetto esteriore della costruzione, necessitano del preventivo parere della Soprintendenza ai BB. CC. AA.

ART. 10 - **Lavori non soggetti a Concessione Edilizia, autorizzazione o comunicazione**

Quelli previsti dall'art. 6 della legge regionale n. 37/85:

a) manutenzione ordinaria degli edifici di cui alla lettera "a" dell'art. 20 della legge regionale n. 71/78;
b) recinzione di fondi rustici;
c) strade poderali;
d) opere di giardinaggio;
e) risanamento e sistemazione dei suoli agricoli anche se occorrono strutture murarie;
f) costruzione di serre;
g) cisterne ed opere connesse interrate;
h) opere di smaltimento delle acque piovane;
i) opere di presa e distribuzione di acque di irrigazione da effettuarsi in zone agricole.

ART. 11 - **Lavori eseguibili d'urgenza**

Potranno essere eseguite, senza domanda preventiva, le opere provvisionali e tali da salvaguardare l'incolumità pubblica, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediatamente comunicazione al Sindaco per gli accertamenti del caso e di presentare entro quindici giorni dall'inizio dei lavori la domanda di concessione o autorizzazione edilizia ai sensi del presente regolamento.

ART. 12 - **Immobili di valore storico, artistico ed ambientale**

Qualsiasi intervento riguardante immobili vincolati ai sensi della legge sulla tutela delle cose di interesse storico ed artistico e sulla protezione delle bellezze naturali, nonché immobili di particolare valore storico-ambientale, deve essere preventivamente approvato oltre che dalla Commissione Edilizia anche dalla Sovrintendenza competente. Gli interventi stessi sono sempre soggetti a concessione edilizia o ad autorizzazione nell'ipotesi di lavori di straordinaria e ordinaria manutenzione.

ART. 13 - **Modeste modifiche in corso d'opera**

Qualora in corso d'opera, e comunque prima dell'ultimazione dei lavori, si renda necessario apportare modeste modifiche alle opere concesse, che non alterino la destinazione, la consistenza, la distribuzione e l'aspetto del fabbricato, può essere ammessa l'esecuzione delle opere dandone tempestiva comunicazione.

L'approvazione della variante dovrà comunque essere acquisita prima del rilascio del permesso di utilizzazione (abitabilità o agibilità) dell'edificio.

ART. 14 - **Richiesta di concessione edilizia e relativa documentazione**

La richiesta di concessione edilizia, redatta in carta bollata, firmata dal proprietario o da un suo legale rappresentante, deve essere indirizzata al Sindaco.

Possono richiedere la concessione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata. Nella richiesta dovranno esplicitamente risultare:

1) il domicilio legale dei firmatari con relativi dati anagrafici completi di codice fiscale o partita I.V.A.;

2) il nominativo, o nominativi con relativo domicilio, codice fiscale o partita I.V.A. ed estremi di iscrizione all'Albo Professionale, del progettista o progettisti, secondo i limiti di competenza professionale a norma delle vigenti disposizioni di legge.

Prima dell'inizio dei lavori devono essere comunicati, con le loro complete generalità, codice fiscale o partita IVA, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, l'assistente e il responsabile della sicurezza che dovranno sottoscrivere per accettazione la comunicazione stessa.

I firmatari sono responsabili, a norma di legge, per ogni inosservanza alle disposizione di legge e di regolamento ed alle prescrizioni e modalità esecutive fissate nella concessione.

L'eventuale sostituzione o dimissione dovrà essere comunicata al Sindaco entro otto giorni dalla sua effettuazione.

Per le opere edilizie le richieste di concessione dovranno essere corredate dai seguenti elaborati in quadruplice copia:

1) relazione illustrativa delle opere che si intendono eseguire, con l'indicazione dell'estensione dell'area d'intervento e dei suoi estremi catastali, dell'uso cui l'edificio sarà destinato. La relazione dovrà contenere la descrizione delle strutture portanti, dei materiali da impiegare nelle finiture esterne (quali coperture, prospetti, infissi, grondaie, etc.), della sistemazione delle aree adiacenti al fabbricato che rimangono inedificate, degli impianti per l'approvvigionamento idrico e degli scarichi delle acque bianche e nere; dovrà altresì esprimersi sulla compatibilità del progetto alle norme relative all'abbattimento delle barriere architettoniche (Legge 13/89) nonché sulle norme sulla sicurezza degli impianti (Legge 46/90);

2) corografia (aerofotogrammetria) in scala non inferiore a quella delle tavole dello strumento urbanistico (scala 1:2000) per la zona interessata con l'esatta indicazione del lotto oggetto di intervento;

3) stralcio del P.R.G.; P.P. o Piano di Lottizzazione, estratto di mappa con l'esatta indicazione del lotto oggetto di intervento e certificazione catastale;

4) Planimetria d'insieme nella scala 1:500 o 1:200, quotata e orientata, estesa ad una fascia di almeno mt 50 esterna al lotto e dovrà contenere la precisa ubicazione dell'opera, la denominazione e la larghezza delle strade adiacenti, le altezze degli edifici circostanti dai confini, nonché la sistemazione degli spazi interni al lotto suddivisi per destinazione a verde, arredo, parcheggi, rampe di accesso ai piani interrati, etc..; in detta planimetria dovrà essere inoltre riportata la sagoma del fabbricato da costruire e le misure dei distacchi dai confini liberi e da eventuali edifici limitrofi, che devono essere rappresentati in planimetria oltre alle strade adiacenti e relative larghezze; nel caso in cui i terreni confinanti sono privi di edificazione, dovrà essere indicato che trattasi di terreno libero.

5) dati urbanistici dei progetti, e cioè superficie del lotto (dimostrata analiticamente), volumetria realizzabile, volumetria da realizzare, superficie coperta (dimostrata analiticamente), l'altezza del fabbricato (riferita alla linea di gronda), densità edilizia, distacchi dai confini liberi e dalle costruzioni limitrofe esistenti ed inoltre una tavola che dimostri la superficie da vincolare a parcheggio con relativo calcolo analitico.

Nel caso di discordanza fra la superficie catastale e la superficie rilevata dal progettista dovrà essere prodotta Perizia Giurata che dimostri analiticamente la superficie reale rilevata.
6) i prospetti su tutti i fronti dai quali si desume la pendenza del terreno e l'altezza massima, minima e media del fabbricato in rapporto alle diverse pendenze delle strade su cui il fabbricato prospetta;
7) le piante di ogni piano e della copertura con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici);
8) almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, una nella direzione della linea di massima pendenza e l'altra ortogonale alla su descritta, il tutto in scala 1:100;
9) almeno due sezioni verticali quotate in corrispondenza dell'edificio, una nella direzione della linea di massima pendenza riferita ad un determinato punto fisso, per una estensione a monte e a valle di mt 20 con l'indicazione dell'andamento del terreno prima e dopo la prevista sistemazione e l'altra ortogonale alla su descritta, il tutto in scala 1:500;
10) schema, a scala adeguata, degli impianti tecnologici con l'indicazione delle posizioni nell'edificio e immissione nelle reti esistenti o eventuale sistema sostitutivo;
11) progetto dell'impianto di riscaldamento ai sensi del D.P.R. 26/08/1993 n°412 ove previsto;
12) relazione tecnica dimostrante la rispondenza delle caratteristiche di isolamento termico ai sensi della Legge 09/01/1991 n° 10 e del relativo regolamento di esecuzione;
13) istanza di autorizzazione degli scarichi ai sensi dell'art. 39 della L.R. 15 maggio 1986 n° 39, corredata da relazione tecnica ed elaborati grafici che descrivano l'impianto nel suo complesso con ubicazione, distanze dai confini e quote rispetto al piano di campagna ed alla costruzione.
14) dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi della Legge 15/68, dal richiedente e dal progettista sulla conformità delle previsioni progettuali alla normativa delle Leggi 13/89 e 46/90, con allegata relazione tecnica descrittiva ed eventuali elaborati grafici ai sensi dell'art. 10 del D.M. 14/6/89 n. 236.
Ogni disegno dovrà essere quotato nelle principali dimensioni. In particolare dovranno essere indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.
I disegni convenientemente piegati nelle dimensioni 21 x 29,7 e numerati dovranno essere datati e firmati dal progettista e dal proprietario o da un suo legale rappresentante e comunque prodotti in dimensioni tali da essere facilmente esaminabili.
Nei progetti di modifiche, ampliamento, restauro o ristrutturazione dei fabbricati, nonché di richiesta di cambiamento di destinazione d'uso, i disegni devono inoltre rappresentare lo stato attuale dell'edificio con tutte le necessarie indicazioni e con opportuna documentazione fotografica a colori.
Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati saranno indicati in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere.
Nel rappresentare il progetto approvato dell'edificio esistente dovranno essere riportate la data di approvazione, la data e il numero della Licenza o Concessione Edilizia ed il nome del titolare di queste ultime.
L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere relazione geologica, particolari costruttivi e decorativi, in scala adeguata, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.
I progetti di sistemazione urbanistica dovranno essere redatti in conformità alle Norme di Attuazione del P.R.G.
Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti di progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore dell'istanza una ricevuta intestata al proprietario o all'avente titolo, nella quale sarà indicata la data di accettazione e ogni altro dato necessario per individuare e comprovare la presentazione dell'istanza stessa e dovrà rispettare le procedure previste dalla L.R. n. 17 dell'08/06/'94.

ART. 14.1 - **Istruttoria preliminare dei progetti**

L'istruttoria preliminare dei progetti sarà espletata dall'Ufficio Comunale competente che vi provvederà nei modi e nei tempi previsti dalla citata L.R. 17/94.

In detta fase potranno essere richiesti eventuali elaborati o documenti insufficienti o mancanti. Qualora dopo la richiesta di integrazione alla ditta a seguito della prima istruttoria, la documentazione o gli elaborati pervenuti risultassero ancora insufficienti o mancanti, si procederà ad una seconda fase istruttoria. A nuova documentazione e/o elaborati acquisiti, anche se la pratica persiste in carenze, la stessa sarà sottoposta all'esame della Commissione Edilizia Comunale.

L'interessato ha l'obbligo di fornire tutti gli elementi che risultino necessari per l'istruttoria, anche se non previsti dal presente regolamento compreso il parere e/o N.O. degli Enti preposti alla tutela dei vincoli gravanti nella zona.

Nei casi in cui all'acquisizione di pareri e/o N.O. debba procedersi d'ufficio il progetto dovrà essere presentato in numero di copie sufficienti allo scopo.

La presentazione della suddetta documentazione integrativa comporterà l'apposizione di un nuovo numero di protocollo sulla domanda di integrazione.

ART. 15 - **Rilascio o diniego concessione edilizia**

L'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia, dichiara approvato o respinto il progetto, ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia, del presente Regolamento Edilizio, delle Norme di Attuazione e delle Tavole grafiche del P.R.G. dandone comunicazione all'interessato entro i termini di legge e motivandone l'eventuale diniego.

Per i progetti approvati, dopo aver acquisito i pareri e nulla osta degli Enti preposti (Parere igienico-sanitario, nulla osta della Soprintendenza ai BB. CC. AA., ecc.) l'Amministrazione autorizza l'esecuzione, condizionata o non, mediante il rilascio della concessione edificatoria, alla quale deve essere allegata una copia degli elaborati di progetto debitamente vistati.

Copia della concessione sarà pubblicata secondo le disposizioni vigenti e chiunque potrà prenderne visione presso gli Uffici Comunali.

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28/01/1977 n°10 per la concessione gratuita, e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata, la concessione é subordinata:

a) Alla corresponsione dei contributi di urbanizzazione e sul costo di costruzione;

b) Alla sottoscrizione, ove occorra, di convenzione, da trascriversi a cura e spese dell'interessato, per la cessione al Comune delle aree per l'urbanizzazione primaria;

c) Al versamento dei diritti di Segreteria di notifica nella misura stabilita dalla G.M.

d) A tutto quanto prescritto dalla L.R. 17/94.

e) Alla presentazione dell'atto di asservimento del terreno ed a quello relativo alle aree destinate a sosta e parcheggio, debitamente registrati e trascritti.

ART. 16 - **Effetti della concessione - Responsabilità**

La concessione é sempre rilasciata con riserva dei diritti di terzi ed é condizionata alla piena osservanza di tutte le norme e regolamenti che disciplinano l'attività edilizia.

La concessione é data al proprietario o a chi ne ha titolo.

Il Committente titolare della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'Assuntore dei lavori, nei limiti delle leggi vigenti e ciascuno per la parte di propria competenza, sono responsabili dell'osservanza delle norme e delle eventuali modalità esecutive

fissate nella stessa così come previsto dall'art. 6 della Legge 28/02/1985 n°47 e successive integrazioni e modifiche.

ART. 17 - **Validità della concessione, rinnovo, proroga e voltura**

Le opere autorizzate con concessione edilizia devono essere iniziate entro un anno dalla notifica dell'avvenuto rilascio e ultimate entro tre anni dall'inizio dei lavori.

Prima della scadenza del termine suddetto potrà essere richiesto il rinnovo della Concessione Edilizia che l'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale, potrà concedere anche senza il rinnovo della documentazione prescritta per il rilascio.

La validità della concessione di costruzione cessa se prima dell'inizio dei lavori siano mutate le condizioni e le circostanze di fatto e di luogo che la determinarono.

La proroga può essere sempre prevista nel provvedimento di concessione, quando si tratti di opere pubbliche, il cui finanziamento sia preventivato in più esercizi finanziari.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda di autorizzazione per l'abitabilità o agibilità.

La voltura della concessione é ammessa purché non comporti un frazionamento della stessa.

La voltura non interrompe i termini per l'inizio ed il compimento dei lavori stabiliti nella concessione.

Alla domanda di voltura della concessione deve essere allegata copia autentica dell'atto di acquisto della proprietà o di altro diritto sull'immobile.

ART. 18 - **Annullamento, revoca e decadenza della concessione edilizia**

La concessione edilizia viene annullata o revocata:

1) Quando risultano alterati o non rispondenti al vero i dati della domanda, della documentazione o del progetto;

2) Quando il progetto approvato risulta non conforme a norme di legge o di regolamento o a previsioni urbanistiche o alle condizioni inserite nella concessione.

La concessione edilizia deve considerarsi decaduta, oltre che nelle ipotesi previste dalla legge, anche quando risulti che il direttore dei lavori indicato non abbia assunto l'effettiva direzione, l'abbia abbandonata, o sia stato sostituito senza che ne sia stata data, nei termini, la prescritta comunicazione al Comune.

ART. 19 - **Varianti del progetto**

Oltre alle modeste modifiche in corso d'opera di cui all'art.13, qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, il concessionario, prima dell'esecuzione, deve presentare gli elaborati richiesti dal presente regolamento.

Il progetto di variante sarà assoggettato alla medesima procedura seguita per il progetto originario.

Il rilascio della variante é subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato.

Per il calcolo dell'eventuale differenza si fa riferimento alle tariffe e ai valori applicabili alla data del rilascio della variante.

Il medesimo ricalcolo dei contributi sarà effettuato anche per l'approvazione delle modeste modifiche di cui all'art.13 quando le stesse comportino variante alla classe di appartenenza dell'edificio, ai fini dell'applicazione del contributo sul costo di costruzione.

ART. 20 - **Varianti in corso d'opera**

Oltre alle modeste modifiche in corso d'opera di cui all'art.13, qualora si manifesti la necessità di apportare varianti al progetto approvato, il concessionario, prima dell'ultimazione dei lavori assentiti, deve presentare assieme agli elaborati approvati,

nuove tavole grafiche di cui alla variante proposta, affinché l'Amministrazione possa fare un raffronto circa la consistenza delle varianti.
Il progetto di variante sarà assoggettato alla medesima procedura seguita per il progetto originario.
Il rilascio della variante é subordinato al versamento del contributo degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione in misura pari all'eventuale differenza tra i contributi dovuti per il progetto originario e quelli dovuti per il progetto variato.
Per il calcolo dell'eventuale differenza si fa riferimento alle tariffe e ai valori applicabili alla data del rilascio della variante.
L'approvazione della variante in corso d'opera non modifica i termini di validità di cui alla Concessione Edilizia originaria.

ART. 21 - **Presa visione e rilascio di copie di concessioni**

Chiunque ha diritto di prendere visione delle concessioni edilizie e dei relativi atti di progetto.
La domanda di visura é presentata al protocollo comunale e in calce alla stessa il tecnico comunale addetto prenderà nota della data in cui il richiedente ha preso visione. Anche quest'ultimo dovrà firmare per conferma.
Il rilascio di copia della concessione dovrà essere richiesto con domanda presentata al protocollo comunale.
Il rilascio é subordinato al visto del Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e all'anticipazione delle spese e diritti di copia e di bollo.

ART. 22 - **Lottizzazioni**

Elaborati del piano di Lottizzazione - Il proprietario che intende lottizzare a scopo edificatorio deve presentare al Comune apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.
Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, un atto notarile nel quale dichiarano il loro consenso alla lottizzazione e si impegnano a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.
La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione, redatta da un Architetto o da un Ingegnere iscritti all'Ordine Professionale o da un Geometra con firma congiunta con uno dei predetti;
1) - Cartografia nella scala di maggior dettaglio del P.R.G. con la perimetrazione della zona soggetta a lottizzazione in modo che risultino evidenti le connessioni con le adiacenze;
2) - Planimetria a scala 1:500 dello stato di fatto con rilievo planimetrico ed altimetrico (piano quotato);
3) - Planimetria del piano di lottizzazione a scala 1:500 dalla quale si possano rilevare i sotto elencati elementi:
- le strade veicolari, pedonali ed altri spazi riservati alla viabilità (sosta e parcheggi) con precisazione degli allineamenti e delle principali quote altimetriche di progetto;
- la delimitazione e destinazione delle aree a servizi collettivi e a verde;
- gli schemi planimetrici degli edifici con l'indicazione delle relative destinazioni d'uso;
4) - Schema planivolumetrico dell'insediamento;
5) - Grafici in scala opportuna e comunque non inferiore a 1:200 indicanti:
a) – tre profili regolatori (altimetrici) dell'edilizia lungo le vie principali e le piazze;
b) - le sezioni tipo lungo i percorsi principali (sedi stradali);
c) - la sistemazione a verde con i tipi di alberi e/o arbusti da adottare; d) - i particolari delle recinzioni;
e) - le pavimentazioni degli spazi liberi con indicazione dei materiali.
6) - Schemi tipologici in scala 1:200 degli edifici previsti dal progetto con indicazione dei materiali di finitura esterna (intonaci, coperture, infissi, pluviali etc.); e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.);
7) - I progetti di massima planimetrici ed altimetrici, a scala appropriata, della rete fognante, idrica, telefonica, del gas, ove prevista, di distribuzione di energia elettrica e della pubblica

illuminazione, nonché di ogni altra infrastruttura necessaria alla definizione dell'insediamento e con l'indicazione dei recapiti;
8) - Almeno due profili altimetrici sia per lo stato di fatto che per il progetto, a scala 1:500;
9) - Estratto autentico di mappa catastale, rilasciato in data non inferiore a 3 mesi, corredato dai certificati catastali;
10) - Quanto occorra per consentire la corretta e completa interpretazione del Piano;
11) - Relazione illustrativa dei criteri di impostazione urbanistica del Piano con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti Norme, nonché dalla legislazione vigente in materia;
12) - Norme tecniche di attuazione con la precisazione dei distacchi dei fabbricati dalle sedi stradali e dai confini esterni, dell'indice di fabbricabilità, delle altezze massime, delle caratteristiche architettoniche esterne con particolare riferimento ai materiali da utilizzare nelle finiture esterne (intonaci, infissi, grondaie, ecc) e degli impianti tecnologici esterni (fognanti, idrici, elettrici, telefonici, televisivi, gas, ecc.)
13) - Lo schema della convenzione che dovrà essere stipulata fra il Comune e i proprietari e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati precedenti.
10.2 - **Convenzione di lottizzazioni** – L'autorizzazione dei Piani di Lottizzazione è subordinata alla stipula, fra il Comune e le proprietà interessate, di una convenzione che dovrà regolare i rapporti e gli impegni reciproci, nonché dei termini delle garanzie per l'esecuzione del piano, riguardante i modi e i tempi di attuazione della stessa e l'assunzione dei relativi oneri.
L'autorizzazione (concessione gratuita) rilasciata dall'Amministrazione, previa delibera di approvazione del piano e della convenzione da parte del Consiglio Comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, l'Amministrazione può invitare i proprietari di una determinata zona a presentare un piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscano può ordinarne la redazione d'ufficio.
La convenzione dovrà prevedere:
1) - La cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate dall'art. 4 della Legge 29 Settembre 1964 n° 847 e dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865. Poiché lo strumento urbanistico generale prevede in sede propria l'ubicazione delle aree relative alle opere di urbanizzazione secondaria, ove le stesse ricadono al di fuori della lottizzazione, l'aliquota delle aree da cedere al Comune può essere monetizzata con i criteri previsti dall'art. 14 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10;
2) - L'esecuzione a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare in conformità alle prescrizioni comunali e da cedere al Comune con stima delle opere di urbanizzazione primaria che il lottizzante dovrà realizzare;
3) – L'esecuzione, a cura e spesa della proprietà, delle opere di urbanizzazione interne ai lotti. Queste possono rimanere di proprietà privata, che, in ogni caso, deve provvedere alla loro manutenzione;
4) - La corresponsione della quota di contributo di cui all'art. 5 della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 riguardante le opere di urbanizzazione secondaria, stabilita dal Comune, in base alle tabelle parametriche in vigore all'atto del rilascio della concessione, relativa ai fabbricati da realizzare;
5) - Il termine per la cessione gratuita al Comune delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione, nonché delle opere stesse. Tale termine, non dovrà superare i dieci anni;
6) - Congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
7) - Il riparto degli oneri e delle spese fra le proprietà interessate, nel caso che la lottizzazione comprenda diverse proprietà. Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria del piano di lottizzazione. Il lottizzante deve fornire congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
Il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato anche al pagamento della quota di contributo relativa al costo di costruzione secondo la tabella di cui al decreto dell'Assessore Regionale per lo Sviluppo Economico dell'11 novembre 1977 e successivi aggiornamenti.

Il Comune si riserva la facoltà, in caso di inadempienza, di eseguire tutte o in parte le opere di urbanizzazione a carico dei privati proprietari, imputandone ad essi i relativi costi, ivi comprese le spese tecniche ed amministrative.

TITOLO II - NORME SULLA ESECUZIONE E CONTROLLO DELLE OPERE EDILIZIE

ART. 23 - **Inizio dei lavori**

Oltre a quanto già disposto nel precedente art. 14, l'inizio dei lavori dovrà avvenire entro un anno dalla notifica del Provvedimento. La non osservanza di quanto sopra determina l'automatica decadenza della Concessione Edilizia.

ART. 24 - **Controllo sull'esecuzione dei lavori e vigilanza sulle costruzioni**

La corrispondenza delle modalità di esecuzione dei lavori autorizzati alle norme dettate dal presente Regolamento o da quelle indicate nella concessione, nonché ai disegni di progetto in base ai quali fu rilasciata la concessione originaria e le eventuali varianti, può essere soggetta a controlli da parte del Comune a mezzo dei suoi funzionari ed agenti.

La concessione e i disegni recanti l'approvazione dovranno essere costantemente tenuti a disposizione sul luogo della costruzione fino a che l'opera non sia ultimata.

Nell'eventualità di interruzione dei lavori per qualsiasi causa il proprietario o l'intestatario della concessione, sotto la propria responsabilità civile e penale, dovrà darne avviso, entro le 48 ore successive, all'Amministrazione, attuando contemporaneamente, le opere necessarie per assicurare, durante l'interruzione stessa, la pubblica e privata incolumità, l'igiene e il decoro.

Tutti gli addetti alla vigilanza sulle costruzioni hanno diritto al libero accesso ai cantieri e ad eseguire qualsiasi operazione di controllo.

ART. 25 - **Disciplina generale del cantiere di costruzione**

Nei cantieri, dove si eseguono gli interventi disciplinati dal presente regolamento, deve essere affissa in vista del pubblico una tabella chiaramente leggibile, recante l'oggetto dei lavori, il nominativo del titolare della concessione edificatoria, dell'assuntore dei lavori, del progettista, del direttore dei lavori, del calcolista e del datore di lavori, nonché il numero e la data di rilascio del Provvedimento.

La tabella e le scritte sono esenti dal pagamento di tasse e di diritti comunali.

ART. 26 - **Recinzione provvisoria del cantiere**

Dovendosi procedere all'esecuzione di manufatti edilizi prospettanti su via o spazio pubblico normati dal presente Regolamento, il titolare del Provvedimento deve recintare la zona ove dovrà svolgersi l'opera mediante assito tenuto da palizzate di sufficiente robustezza.

Le recinzioni provvisorie devono essere a parete chiusa a garanzia della pubblica e privata incolumità.

Le porte che si aprono nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e sono da mantenere chiuse dopo l'orario di lavoro.

Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere vanno dipinti con vernice bianca a strisce nere riflettenti per tutta la loro altezza e muniti di segnale illuminato a luce rossa, che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

In ogni caso devono essere sempre adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, assicurando sempre la possibilità di transito ed evitando la formazione di ristagni d'acqua.

Quando le opere di chiusura comportano l'occupazione temporanea di area pubblica, il titolare del Provvedimento deve preventivamente richiedere alla Amministrazione Comunale la relativa autorizzazione.

ART. 27 - **Strutture provvisionali**

Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili) devono avere requisiti di resistenza, stabilità e protezione, atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose e conformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.
Qualora ricorrano motivi di pubblico transito che non permettono l'occupazione di alcuna parte di suolo pubblico, basterà che sia provveduto alla tutela della sicurezza pubblica, costruendo il primo ponte di servizio in maniera che il punto più basso della sua armatura disti dal suolo non meno di mt 3,00, in modo da riparare con sicurezza lo spazio sottostante.

ART. 28 - **Scavi**

La stabilità dello scavo deve essere assicurata in modo da:
1) resistere alla spinta del terreno circostante e degli eventuali sovraccarichi fissi e mobili;
2) non compromettere la sicurezza di edifici e impianti preesistenti;
3) consentire, salva specifica concessione, la continuità del traffico stradale.
Gli scavi e i depositi di materiale sulla pubblica via devono essere recintati con assiti e segnali di notte di tipo luminoso.

ART. 29 - **Tutela di reperti archeologici, storici ed artistici**

I ritrovamenti di presumibile interesse storico, artistico o archeologico devono essere posti a disposizione delle autorità competenti dandone immediata comunicazione al Sindaco; i lavori devono restare nel frattempo sospesi per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

ART. 30 - **Lavori nel sottosuolo**

E' vietato eseguire scavi o tagli di pavimentazione di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o installare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne, o per qualsivoglia altro motivo, senza speciale autorizzazione dell'Amministrazione.
Per eseguire lavori nel sottosuolo pubblico é necessario chiedere ed ottenere preventiva autorizzazione dell'Amministrazione la quale indicherà le norme da osservarsi nella esecuzione dei lavori.
In caso di mancata osservanza delle disposizioni suindicate, l'Amministrazione sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, provvederà d'ufficio alla esecuzione di tutte le opere di ripristino a spese del proprietario.

ART. 31 - **Sgombero e trasporto dei materiali**

I materiali provenienti dagli scavi e dalle demolizioni, quando non siano riutilizzabili, debbono essere trasportati a rifiuto, a cura e spese dell'interessato.
Il costruttore deve mantenere la via pubblica costantemente pulita su tutta la estensione dei suoi lavori e sulle immediate vicinanze.
Immediatamente dopo il compimento dei lavori, il costruttore deve togliere gli steccati, i ponti e le barriere, per restituire alla circolazione il suolo pubblico.
Eventuali opere di ripristino del suolo stradale, ove non effettuate dal Costruttore, saranno eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale a totale spesa del proprietario.
Il proprietario che sospenda per qualsiasi ragione l'esecuzione delle opere deve far eseguire quelle necessarie per l'eliminazione di pericoli, per l'incolumità e l'igiene pubblica.

ART. 32 - **Ultimazione dei lavori - Autorizzazione dell'abitabilità, di collaudo ed iscrizione al Catasto**

Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere fruibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori. Quando i lavori non siano ultimati

nel tempo stabilito, il concessionario deve presentare istanza diretta ad ottenere una nuova concessione di costruzione, in tal caso la nuova concessione di costruzione concerne la parte non ultimata.
Il titolare della Concessione Edilizia dovrà provvedere a presentare al Comune, la denuncia di ultimazione dei lavori.
Il titolare della Concessione Edilizia dovrà produrre istanza all'Amministrazione per il rilascio del Certificato di abitabilità o agibilità nei tempi e nei modi previsti dal Regolamento emanato con D.P.R. n. 425 del 22/04/94 e della L.R. n. 17 dell'08/06/94.
Nel caso che le opere risultino eseguite in maniera difforme alle norme ed alle prescrizioni inserite nella concessione edificatoria, l'Amministrazione comunicherà all'interessato il rigetto della domanda, avviando le procedure consequenziali previste dalla legge.

ART. 33 - **Vincolo di destinazione**

Nessun fabbricato può essere destinato ad usi diversi da quelli indicati nel Provvedimento rilasciato.
Anche le aree di pertinenza dell'edificio non possono essere utilizzate a scopi diversi da quelli indicati nei grafici che accompagnano la richiesta di concessione edilizia.
La trascrizione nei registri immobiliari della concessione deve essere predisposta a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, in modo da risultare sia la destinazione dell'immobile che le aree di pertinenza asservite all'immobile stesso.
Eventuali cambiamenti di destinazione, ove ammessi dal P.R.G., potranno essere consentiti con rilascio di autorizzazione da parte dell'Amministrazione. Ogni mutamento di destinazione in contrasto con quanto disposto nel presente articolo rende la costruzione, o la parte di essa interessata, abusiva a termini di legge.

ART. 34 - **Installazione di opere su spazio pubblico**

Tutte le installazioni o costruzioni di opere temporanee, su suolo o sottosuolo pubblico, sono subordinate all'autorizzazione dell'Amministrazione, sentito il parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.
Tali opere non debbono, in alcun modo, alterare o celare gli elementi architettonici degli edifici.
La richiesta di autorizzazione, redatta su carta legale, va accompagnata dagli elaborati dai quali si possano rilevare tutti gli elementi tecnici ed architettonici dell'opera da realizzare.

TITOLO III - CARATTERISTICHE ESTETICHE DEGLI EDIFICI

ART. 35 - **Estetica degli edifici**

Tutti gli edifici, nonché ogni altro manufatto comunque soggetto alla pubblica vista, debbono presentare un aspetto architettonico ed estetico consono al carattere ed alla località in cui sorgono, armonizzati con l'insieme di cui sono parte.
Nelle pareti esterne é vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

ART. 36 - **Opere esterne degli edifici**

Le opere di consolidamento e straordinaria manutenzione, comprese le coloriture, anche parziali, il restauro conservativo e la ristrutturazione edilizia concernente i

prospetti degli edifici esistenti, dovranno essere eseguite in modo da non turbare l'unità e l'armonia del complesso stesso.
L'Amministrazione, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà ordinare il rifacimento dell'intonaco, della tinteggiatura, e di tutte quelle sovrastrutture di quei prospetti di edifici e della sistemazione esterna che non rispondono alle norme suddette e siano causa di deturpamento dell'ambiente.

ART. 37 - **Serramenti - Persiane**

Le porte dei negozi, ingressi di abitazione prospettanti su vie o spazi pubblici, dovranno aprirsi, ove non espressamente prevista diversamente da norme di legge, verso l'interno e non presentare, aperti o chiusi, alcun risvolto o sporgenza fuori dalla linea del muro.
Le finestre al piano terreno o avente quota inferiore a mt. 4,00 dal piano stradale non potranno essere munite di persiane aprentesi verso l'esterno.

ART. 38 - **Recinzione e manutenzione delle aree private libere da edificazione**

Nel caso si intenda recintare le aree libere da edificazione, i parchi, nonché le zone interposte fra i fabbricati visibili da strade e piazze pubbliche, tali recinzioni non devono superare l'altezza di mt. 2,20 salvo diverse disposizioni contenute nelle norme di attuazione per le singole zone omogenee.
Le recinzioni delle aree libere dovranno essere eseguite:
- la parte inferiore, per un'altezza di ml 0.70 dal piano del marciapiede di muratura opportunamente rifinita nelle facce viste;
le parti superiori sino all'altezza di metri 2.20 con una cancellata in metallo o in legno, salvo diversa disposizione di Enti preposti a tutela di eventuali vincoli.
Le aree debbono essere mantenute costantemente in modo tale da rispettare il decoro e l'estetica della zona e da non cagionare alcun inconveniente igienico e secondo le prescrizioni delle norme di zona.

PARTE TERZA - NORME DI PROGETTAZIONE DELLE OPERE

TITOLO I - PARAMETRI DIMENSIONALI

ART. 39 - **Indici e parametri**

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alle destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti dal successivo art. 40, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

ART. 40 - **Indice di fabbricabilità territoriale**

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume, così come definito dal presente Regolamento, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo, e la superficie della zona stessa. Si applica soltanto in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti da esso definiti.

ART. 41 - **Attrezzature**

Le arre per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati e parcheggi pubblici devono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

ART. 42 - **Indice di fabbricabilità fondiaria (densità edilizia)**

L'indice di fabbricabilità fondiaria (densità edilizia) è il rapporto (mc/mq) tra il volume realizzabile e l'area da edificare, escluse le sedi varie, anche se private o da cedere al Comune.

ART. 43 - **Indice di copertura**

E' il rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria, e per superficie copribile la proiezione sul terreno della superficie lorda del piano di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi e pensiline.

ART. 44 - **Superficie minima del lotto**

Dove è stabilito questo parametro, si intende per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria.

ART. 45 - **Destinazione d'uso**

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

ART. 46 - **Altezza degli edifici**

In tutto il territorio comunale l'altezza massima ammissibile per gli edifici è stabilita dalle norme edilizie delle singole zone.

L'altezza dei fabbricati va misurata dalla quota stradale (se l'edificio è costruito in margine stradale o in ritiro stradale) o dalla quota del terreno a sistemazione avvenuta (se la posizione dell'edificio è indipendente dall'allineamento stradale), alla quota di calpestio della terrazza o, nel caso di copertura a tetto, alla linea di gronda.

Tali altezze vanno intese in senso assoluto.

I volumi tecnici (cabine idriche, torrini scala, extra corsa ascensori, camini) non vengono computati nella misura delle altezze. Tali volumi, decorosamente finiti, ed architettonicamente armonizzati con l'edificio, non debbono mai superare, sopra la quota di gronda del tetto o di calpestio della terrazza, l'altezza di mt 2.40 all'estradosso e mt 2,20 all'intradosso.

Nel caso di fabbricati ad angolo, fra due strade di diversa larghezza, è permesso svoltare l'altezza competente alla strada maggiore anche lungo la strada minore per una profondità massima di mt 6,00.

L'altezza delle costruzioni con fronti su strade a livello diverso le quali costruzioni verrebbero ad avere altezze diverse sui due fronti a seconda che prospettino a monte o a valle, non dovrà di regola superare, sul lato a valle, l'altezza che compete per regolamento alla fronte posta sul lato a monte.

Comunque qualsiasi costruzione su terreno acclive non può sviluppare fuori terra un volume maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno se pianeggiante: qualora la differenza di quota fra due estremi del lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di un piano almeno, la costruzione dovrà svilupparsi a gradoni seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai l'altezza massima prevista per quel tipo edilizio.

L'altezza minima libera, ammessa per gli ambienti, è fissata come appresso:

a) ambienti a pianterreno con ballatoi sovrastante prospicienti su strada senza marciapiede: mt 4,50
b) ambienti a pianterreno con ballatoi sovrastante prospicienti su strada con marciapiede: mt 4,00
c) ambienti a pianterreno senza ballatoio sovrastante: mt 3,00
d) ambienti ammezzati a servizio dei piani sottostanti: mt 2,20

e) ambienti a piano rialzato: mt 2,80
f) ambienti di tutti gli altri piani abitabili: mt 2,80
g) ambienti dei piani abitabili per l'edilizia popolare (legge 167) come previsto per legge.

Negli ambienti coperti a volta, l'altezza è misurata a metà della freccia.
Chi intende fabbricare in arretrato dalla linea stradale deve pure provvedere alla decorosa sistemazione della zona di arretramento nonché dei muri delle case laterali, per le parti visibili dalla pubblica via.
L'arretramento, a qualsiasi piano sia fatto, si considera, agli effetti della determinazione dell'altezza, come maggiore larghezza della via unicamente per il fabbricato che si arretra, ed in ogni caso l'altezza dei piani superiore ad 1,5 volte la larghezza stradale deve essere compresa in una linea ottica ottenuta congiungendo un punto a quota + 2,00 rispetto alla quota della sede stradale e posto sulla verticale al bordo stradale opposto all'edificio da costruire ed il filo esterno di massima all'altezza consentita dell'edificio, escluso il bordo esterno della parete arretrata.
Le fronti degli edifici prospettanti sulle intercapedini, in vista della pubblica via, devono avere adeguata sistemazione architettonica. Le intercapedini devono esser chiuse verso le vie pubbliche con pilastri e cancelli o con muri di cinta, costruiti decorosamente e con unico partito architettonico anche se appartengono a due proprietari.

Eccezioni nelle altezze delle costruzioni

In via eccezionale e in facoltà dell'Amministrazione per edifici monumentali, chiese ed altre opere che per la loro natura e a motivo di pubblico ornamento esigessero delle condizioni speciali di altezza, derogare dalle norme sancite dal presente articolo, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.

ART. 47 - **Volume degli edifici**

E' considerata cubatura complessiva di una unità edilizia la somma delle cubature dei singoli corpi che, raccordati o uniti o separati, la compongono: cioè dell'edificio principale e di quelli accessori, comunque siano ubicati nell'area di pertinenza dell'edificio principale.
La cubatura di un fabbricato è il risultato della somma della cubatura di ogni singolo piano, ottenuta moltiplicando la massima superficie, definita dal perimetro formato dal filo esterno perimetrale di ogni singolo piano, per l'altezza così misurata:

A) **Piano terra** – Dal piano medio del marciapiede, al piano pavimento corrispondente del sovrastante piano;
B) **Piani intermedi** – Dal piano pavimento del piano preso in considerazione a quello corrispondente del piano sovrastante;
C) **Ultimo piano** – Dal piano pavimento alla linea di gronda o al piano calpestio del terrazzo a seconda del tipo di copertura. Nel caso di copertura a tetto devono essere rispettate tre condizioni e precisamente:

1) pendenza delle falde inferiore al 35%;
2) altezza massima finita all'estradosso mt 2,40 (metri due e centimetri quaranta) e all'intradosso mt 2,20 (metri due e centimetri venti), il tutto riferito alla linea di gronda;
3) altezza della copertura alla line di gronda pari a mt 0,00.

La cubatura ammissibile per ciascun edificio va riferita ad un particolare lotto di pertinenza.
Approvato il progetto, o iniziata comunque una costruzione, il lotto medesimo non può, né totalmente né parzialmente, essere occupato da altre edificazioni, né può esserne consentita l'aggregazione anche solo parziale ad altri lotti limitrofi agli effetti edificatori, fino a quando non sia stato approvato il piano particolareggiato e di lottizzazione su cui insiste l'area. Tale norma vale anche per edifici esistenti.

Non possono essere sottoposti ad approvazione progetti non corredati di dati, riportati in planimetria, riferentesi a tutti i lotti confinanti con quello da edificare, dai quali risulti la situazione della utilizzazione edilizia di qualsiasi genere dei medesimi, e particolarmente le distante dagli altri edifici, dai confini e i rapporti di copertura.

ART. 48 - **Numero dei piani**

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano in ritiro e il seminterrato se abitabile ai sensi (vedasi art. sui seminterrati).

ART. 49 - **Distanza fra gli edifici**

E' la distanza minima fra le proiezioni verticali del corpo dei fabbricati antistanti misurata nei punti di massima sporgenza. Le norme relative ai distacchi fra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio prospicienti sia su spazi interni che su strada.

ART. 50 - **Distanza dai confini**

E' la distanza fra la proiezione del corpo del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza, e la linea di confine.

ART. 51 - **Corpi accessori**

Dove consentiti saranno ad un solo piano ed adibiti al servizio dell'edificio principale.

ART. 52 - **Lunghezza massima dei prospetti**

E' la più lunga delle proiezioni di un prospetto continui, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

ART. 53 - **Spazi interni agli edifici**

Si intendono per spazi interni le aree scoperte circondate da edifici per una lunghezza superiore ai 3/4 (tre quarti) del perimetro.

Sono classificati nei seguenti tipi:

a) **ampio cortile –** Si intende per ampio cortile uno spazio interno nel quale la normale minima libera, davanti ad ogni apertura, è superiore a tre volte l'altezza della parete antistente, con un minimo assoluto di mt 25,00;
b) **patio –** Si intende per patio lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a mt 6,00 (metri sei) e pareti circostanti di altezza non superiori a nt 4,00 (metri quattro);
c) **cortile –** Si intende per cortile uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni apertura è almeno mt 10,00 (metri dieci) e la superficie del pavimento è superiore ad 1/5 (un quinto) di quella delle pareti che la circondano;
d) **chiostrina –** Si intende per chiostrina uno spazio interno di superficie minima superiore ad 1/8 (un ottavo) di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta) e con una normale minima davanti ad ogni apertura non inferiore a mt 3,00 (metri tre).

ART. 54 - **Indice di piantumazione**

Indica il numero di piante di alto fusto (n./Ha) prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con l'eventuale specificazione delle essenze.

PARTE QUARTA – DISCIPLINA DELLA FABBRICAZIONE

TITOLO I – ASPETTO DEI FABBRICATI ED ARREDO URBANO

ART. 55 - **Campionature**

E' in facoltà della Commissione Edilizia Comunale di richiedere in sede di esame dei progetti di edifici di particolare importanza, oppure di interesse ambientale o paesistico i campioni delle tinte e dei rivestimenti.

In ogni caso è obbligatorio il tempestivo deposito in cantiere dei campioni delle tinte e dei rivestimenti, onde consentire alle autorità di controllo la verifica della rispondenza di tali elementi alle indicazioni contenute nel progetto approvato e nella concessione edilizia.

ART. 56 - **Aspetto e manutenzione degli edifici**

Gli edifici sia pubblici che privati, e le eventuali aree a servizio degli stessi, devono essere progettati, eseguiti e mantenuti in ogni loro parte, compresa la copertura, in modo da assicurare l'estetica e il decoro dell'ambiente.

Nelle nuove costruzioni o nelle modificazioni di edifici esistenti, tutte le pareti esterne prospettanti su spazi pubblici e privati, anche se interni all'edificio, e tutte le opere ad essi attinenti (finestre, parapetti, ecc.) devono essere realizzate con materiali e cura di dettagli tali da garantire la buona conservazione delle stesse nel tempo.

Nelle pareti esterne, come sopra definite, è vietato sistemare tubi di scarico, canne di ventilazione e canalizzazione in genere a meno che il progetto non preveda una loro sistemazione che si inserisca armonicamente e funzionalmente nelle pareti con preciso carattere architettonico.

Le tubazioni del gas, idrauliche ed elettriche devono essere alloggiate in base alle disposizioni di legge ed alle direttive degli enti a ciò proposti, tali da consentire una idonea soluzione architettonica.

Ogni proprietario ha l'obbligo di mantenere ogni parte del proprio edificio in stato normale di conservazione, in relazione al decoro ed alla estetica dell'ambiente.

Ogni proprietario ha l'obbligo di eseguire, lavori di riparazione, ripristino, intonacatura e ricoloritura delle facciate e delle recinzioni.

Quando le fronti di un fabbricato sono indecorose l'Amministrazione, sentita la Commissione Edilizia Comunale, ordina al proprietario di eseguire i necessari lavori di cui al precedente comma entro un termine non superiore a mesi tre, decorso il quale i lavori potranno essere eseguiti d'ufficio, per il recupero delle spese relative si applicano le disposizioni di legge.

ART. 57 - **Aggetti e sporgenze**

Negli edifici e sui muri fronteggianti il suolo pubblico o di uso pubblico, relativamente alle sporgenze, sono vietati:

a) sporgenze superiori a cm 5, fino all'altezza di mt 2,20 da piano del marciapiede, e aggetti superiori a cm 20 fino alla quota consentita per i balconi;
b) porte, gelosie e persiane che si aprono all'esterno ad un'altezza inferiore a mt 2,20 dal piano stradale, se la strada è fornita di marciapiede ed a mt 2,50 se la strada ne è priva.

I balconi in aggetto e le pensiline sulle strade pubbliche o private sono ammessi solamente quando dette strade abbiano una larghezza non inferiore a mt 6,00.

L'aggetto, in ogni suo punto, non può essere ad altezza inferiore a mt 4,00 dal piano di marciapiede, o a mt 4,50 dal piano stradale se non esiste marciapiede di larghezza superiore a quella dell'aggetto.

Tali altezze vanno misurate in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto.

I balconi non devono sporgere dai fili del fabbricato più di 1/8 della larghezza della strada o del distacco fra gli edifici. Nelle strade pubbliche o private con larghezza compresa fra mt 6,00 e mt 7,999, i balconi in aggetto e le pensiline non possono sporgere più di 1/12 della larghezza della strada pubblica o privata.

I balconi totalmente chiusi (bow-windows), o con alcuni lati chiusi, sono ammessi soltanto nelle costruzioni arretrate dal filo stradale o prospettanti su spazi pubblici di larghezza non inferiore a mt 12,00, e sono sottoposti alle stesse limitazioni previste per i balconi aperti.
I balconi chiusi sono ammessi ad una distanza inferiore dal confine laterale più vicino di almeno mt 3,00. Se la superficie frontale di essi supera 1/3 della superficie della facciata, le distanze dal confine vanno computate dal filo esterno del corpo aggettante.
Verande:
Per quanto attiene alle verande si rimanda a quanto prescritto dall'art. 9 della legge regionale n. 37/85 e a quanto disposto nel presente regolamento.

ART. 58 - **Tettoie**

Le tettoie possono essere realizzate esclusivamente in zona omogenea "B", con qualsivoglia struttura ad eccezione del cemento armato e con manto di copertura in conformità con la copertura del tetto dell'edificio.
Le tettoie poste in adiacenza a costruzioni già esistenti e non, possono essere assentite soltanto nelle aree di pertinenza esclusiva all'unità immobiliare a cui sono poste a servizio, ove sia dimostrata la reale necessità e non possono superare la superficie di mq 15,00; la distanza minima dal confine deve essere di mt 5,00 (misurata dai montanti).
Le tettoie non sono ammesse nelle terrazze in elevazione e nei balconi.
Le tettoie devono essere aperte almeno su due lati.

ART. 59 - **Arredo urbano**

L'esposizione anche provvisoria al pubblico di mostre, vetrine, bacheche, insegne, emblemi commerciali e professionali, iscrizioni, pitture, fotografie, cartelli pubblicitari, ecc. è subordinata in tutto il territorio all'autorizzazione da parte dell'Amministrazione.
Sono, in ogni caso, vietate le insegne a bandiera e, per le zone A e A1, non sono permesse bacheche o vetrine mobili o fisse sovrapposte ai paramenti murari esterni degli edifici.
Gli interessati dovranno farne domanda presentando un disegno firmato da un professionista abilitato da cui risulti definita l'opera che si vuole realizzare, con la precisazione anche attraverso opportuni dettagli, dei materiali e colori da impegnare, nonché di ogni particolare costruttivo. Dovrà inoltre essere dimostrato, attraverso schizzi prospettici e fotomontaggi, l'inserimento dell'opera nell'ambiente architettonico e paesistico. E' tassativamente vietata ogni opera o iscrizione che nuoccia al decoro dell'ambiente, turbi l'estetica, alteri elementi architettonici o limiti la visuale di sfondi architettonici o paesistici o il diritto di veduta dei vicini. L'installazione dovrà esser fatta, in ogni caso, in modo da permettere la massima facilità di pulizia e manutenzione. In caso di riparazione o modifiche di marciapiedi o del piano stradale che richiedono la temporanea rimozione di mostre, vetrine o altri oggetti occupanti il suolo o lo spazio pubblico, gli interessati sono obbligati ad eseguire la rimozione e la ricollocazione in sito, con le modifiche necessarie, a tutte loro spese e responsabilità. Ove non ottemperino l'Amministrazione potrà ordinare la rimozione d'ufficio a loro spese.
Agli edifici è imposta la servitù di apposizione dei numeri civici e delle targhe o tabelle indicanti il nome delle vie o delle piazze. L'apposizione e la conservazione dei numeri civici è a carico dei privati, mentre le targhe stradali sono a carico del Comune.
I proprietari dei fabbricati su cui sono apposti i numeri civici o targhe sono tenuti al loro ripristino quando siano distrutti i danneggiati per fatti ad essi imputabili.

Il proprietario è tenuto a riprodurre il numero civico in modo ben visibile, sulle mostre o tabelle applicate alle porte quando queste occupano interamente la parte della parete all'uopo destinata.
La concessione dell'autorizzazione delle opere di cui ai commi precedenti nelle zone demaniali o soggette a particolari vincoli, sarà rilasciata previa intesa con le autorità competenti, ai sensi delle norme vigenti.
Quando non nuocciono al libero transito o non impediscono la visuale in danno dei vicini l'Amministrazione può autorizzare dietro pagamento della relativa tassa e con l'osservazione delle condizioni che riterrà opportune caso per caso, l'apposizione a porte e finestre di tende aggettanti sullo spazio pubblico. Le tende, e le appendici e i loro meccanismi non possono essere situati ad altezze inferiori a mt 2,20 dal marciapiede, sono vietate le appendici verticali, anche in tele o in frangia che scendano al di sotto di mt 2,20. Tutto quanto costituisca o completi la decorazione architettonica dei fabbricati, i frammenti antichi, le lapidi, gli stemmi, le mostre, i graffiti e qualsiasi altra opera di carattere ornamentale o che abbia forma o interesse storico non potrà essere asportato o spostato o comunque modificato senza la preventiva autorizzazione del Comune e nei casi previsti dalle disposizioni vigenti, dalla Soprintendenza ai BB. CC. AA.
Nel caso di demolizione o trasformazione di immobili, l'Amministrazione potrà prescrivere che gli oggetti summenzionati, anche se di proprietà privata, siano convenientemente collocati nel nuovo edificio o in luoghi prossimi o conservati in raccolte aperte al pubblico, o effettuare tutti i rilievi o calchi che ritenga opportuno nell'interesse della cultura pubblica.

PARTE QUINTA – NORME IGIENICHE

ART. 60 - Spazi interni agli edifici

Negli spazi interni definiti dal presente Regolamento come ampio cortile e patio possono affacciare ambienti di qualunque destinazione: nell'ampio cortile possono esservi costruzioni ad un piano per attrezzature di pertinenza degli edifici, così come normato dall'art. 5 della legge regionale n. 37/85, integrata e modificata dall'art. 5 della legge regionale n. 26/86.
Negli spazi interni definiti dal presente regolamento possono affacciare disimpegni verticali e orizzontali, depositi, locali igienici e cucine, ambienti per abitazioni, ufficio, lavoro, insegnamento, ricreazione, cura.
L'uso di parcheggio scoperto in cortile è consentito ove intervenga il nulla osta dell'autorità sanitaria e dei Vigili del Fuoco.
Non sono consentiti muri di recinzione di zone del cortile se non completamente traforati o translucidi, e per l'altezza del solo piano terreno.
Negli spazi interni definiti dal presente regolamento come chiostrine possono affacciare soltanto disimpegni verticali o orizzontali e locali igienici.
Nelle chiostrine non vi possono essere sporgenze, né rientranze. Tutti gli spazi interni devono essere accessibili a locali di uso comune.
Salvo che nelle chiostrine sono ammesse 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. 61 - Uso dei distacchi tra fabbricati

I distacchi esistenti tra fabbricati possono essere utilizzati soltanto per giardini, terrazzi, parcheggi o rampe di accesso a parcheggi. In ogni caso deve essere prevista una efficiente protezione dell'edificio dall'umidità del terreno ed un adeguato smaltimento delle acque.

ART. 62 - Convogliamento acque luride

Non è consentita la costruzione di pozzi neri o di impianti di fogne perdenti. Nella richiesta di concessione di costruzione, o di autorizzazione a lottizzare aree a scopo

edilizio devono essere proposti sistemi di convogliamento secondo quanto previsto dalle leggi 10/05/76 n. 319 e legge regionale n. 26/86.

ART. 63 - **Scale**

Ogni rampa di scala dovrà avere una larghezza non inferiore a mt 1,10 e comunque dovrà rispettare la normativa sulle barriere architettoniche (legge n. 13/89). L'ambiente delle scale dovrà essere illuminato e ventilato dall'esterno, le scale che servono gli edifici con due soli piani fuori terra possono essere illuminate artificialmente ed areate con dispositivi meccanici o con lucernari.

ART. 64 - **Forni, focolai, camini, condotti di calore e canne fumarie**

Il nulla osta dei Vigili del Fuoco è indispensabile per la concessione della dichiarazione di abitabilità e agibilità di cui al presente regolamento ogni qualvolta un edificio contenga impianti di uso artigianale od industriale, oppure di riscaldamento centralizzato di qualsiasi tipo, salvo che con funzionamento completamente elettrico.

Gli impianti di riscaldamento devono, altresì, ottemperare alle leggi e regolamenti vigenti.

Tanto gli impianti collettivi di riscaldamento che quelli singoli come focolai e camini devono essere muniti di canne fumarie indipendenti, prolungati per almeno mt 2,00 (metri due) al di sopra del tetto o terrazza dell'edificio stesso ed in ogni caso superiore a mt 2,00 (metri due) di ogni edificio circostante per un raggio di mt 10,00 (metri dieci) da qualsiasi finestra a quota uguale o superiore. Le canne fumarie non possono essere esterne alle murature o tamponature se non costituenti una soddisfacente soluzione architettonica, né possono essere contenute in pareti interne confinanti con stanze di abitazione. I camini degli impianti artigiani od industriali devono essere muniti di apparecchiature fumivore, riconosciute dall'Ufficiale Sanitario idonee ad evitare l'inquinamento atmosferico, nonché dai Vigili del Fuoco per quanto di competenza. Relativamente agli impianti di riscaldamento centralizzato o singolo alimentati a gas dovranno rispettare la normativa vigente in materia.

ART. 65 - **Piani interrati e seminterrati**

I piani risultanti a sistemazione realizzata, totalmente al di sotto del livello delle aree circostanti al fabbricato, non possono essere adibiti ad abitazioni, uffici o qualsiasi altro uso che comporti la permanenza anche solo diurna di abitanti, fatta eccezione per gli addetti a magazzini e ad autorimesse. L'eventuale utilizzazione per usi diversi da quelli consentiti dal presente articolo del solo primo piano interrato, con esclusione dell'uso residenziale e purché dotato di impianto di condizionamento d'aria, potrà essere autorizzata caso per caso e semprechè sia ritenuto idoneo dall'Amministrazione comunale a garantire condizioni igieniche e di sicurezza adeguate nel rispetto di tutte le norme specifiche vigenti, e con riserva di revoca, da parte dell'Amministrazione, in caso di cattivo funzionamento degli impianti.

Per tutti i locali da adibire, per come detto, a magazzini, autorimesse, uffici, attività artigianali, commerciali, sportive e ricreative e/o impianti di riscaldamento, aria condizionata e simili, dovranno essere rispettate tutte le norme specifiche vigenti e dovrà essere ottenuto il nulla osta dei Vigili del Fuoco, se richiesto. Se il deflusso, delle acque di scarico del fabbricato non avviene a quota inferiore a quella dei piani interrati, dovrà essere installato un sistema di sollevamento delle acque stesse, che, a giudizio dell'Ufficiale Sanitario, sia tale da evitare qualsiasi inconveniente di carattere igienico. L'aerazione dei locali interrati deve essere tale da assicurare sufficiente ricambio d'aria.

ART. 66 - **Piani seminterrati destinati anche ad abitazione**

I piani risultanti, a sistemazione realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree comprese in una fascia larga da mt 5,00 a mt 10,00 attorno al fabbricato, possono essere adibiti ad abitazioni purché venga conteggiato come cubatura e

altezza, mentre gli uffici soltanto se in nessun punto il pavimento di ogni locale è a quota inferiore ad un metro rispetto alla quota più alta delle sistemazioni esterne, e l'altezza utile netta interna almeno di mt 3,00 (metri tre), salvo le maggiori altezze prescritte per particolari destinazioni di uso.
Per il deflusso delle acque del fabbricato valgono le norme di cui all'articolo precedente.

ART. 67 - **Piani terreni**

I piani terreni, se adibiti ad abitazione o uffici e se privi di sottostante piano seminterrato devono avere, a sistemazione realizzata, il pavimento isolato con materiali riconosciuti idonei dall'Ufficiale Sanitario; la loro altezza interna utile non deve essere inferiore a mt 3,00 (metri tre). I piani terreni adibiti ad autorimesse, laboratori, negozi, luoghi di riunione di uso pubblico, devono avere altezza utile netta non inferiore a mt 3,00 (metri tre) salvo diverse prescrizioni di norme specifiche a quanto previsto dall'art. 46 del presente Regolamento.

ART. 68 - **Norme comuni a tutti i piani abitabili**

In tutti i piani abitabili la superficie delle finestre deve essere non inferiore ad 1/10 (un decimo) della superficie del pavimento dei locali abitabili con un minimo di mq 0,80. Almeno la metà della superficie delle finestre deve essere apribile. I locali adibiti ad ingresso, ripostiglio con superficie non superiore a mq 8,00 possono non essere dotati di luce ed aria diretta. Le cucine non devono avere superficie inferiore a mq 6,00 ed i vani abitabili non inferiori a mq 8,00. Tali norme non si applicano alle case prefabbricate la cui costruzione sia regolarmente brevettata. Negli edifici destinati ad abitazione collettiva su conforme parere dell'Ufficiale Sanitario, da esprimersi in sede di esame del progetto, sono consentiti l'accesso diretto ai locali igienici delle stanze da letto e l'aerazione anche artificiale dei medesimi. Negli edifici destinati ad abitazione sono consentiti servizi igienici con l'accesso diretto dalla stanza da letto con aerazione anche artificiale in aggiunta ad altro servizio disimpegnato con illuminazione diretta.

ART. 69 - **Fabbricati in zona rurale**

I fabbricati in zona rurale devono rispettare le norme igieniche di cui ai precedenti articoli e devono, inoltre, seguire le norme contenute in detto regolamento e nelle leggi vigenti in materia per quanto si riferisce agli accessori quali ricovero per animali, fienili, pozzi, concimaie, fosse settiche od impianti di depurazione.
In ogni caso i pozzi devono essere posti a monte delle abitazioni e le fosse settiche a valle, assieme alle concimaie ed ai ricoveri per animali. Se la posizione della falda freatica non consente tale disposizione è comunque prescritto che la fossa settica, i ricoveri per animali e le concimaie siano posti a valle del pozzo, onde evitare inquinamenti. Le distanze minime delle finestre dell'abitazione rurale dei fabbricati accessori od alle porte o finestre dei locali adibiti a stalle o simili è di mt 10,00 (metri dieci). La dichiarazione di abitabilità o di agibilità può essere subordinata all'esecuzione di eventuali migliorie delle condizioni igieniche e di sicurezza, indicate dall'Ufficiale Sanitario o dai Vigili del Fuoco.

PARTE SESTA – NORME RELATIVE ALLE AREE SCOPERTE

ART. 70 - **Manutenzione delle aree**

Tutte le aree destinate all'edificazione ed ai servizi dallo strumento urbanistico e non ancora utilizzate, e quelle di pertinenza degli edifici esistenti, devono essere ,mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.
L'amministrazione potrà emanare i provvedimenti necessari per assicurare il rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

ART. 71 - **Depositi su aree scoperte**

I depositi di materiale su aree scoperte sono ammessi soltanto previa autorizzazione di cui al presente Regolamento. Essa specificherà le opere che dovranno essere eseguite per assicurare l'igiene, il decoro e la sicurezza pubblica. In caso di depositi eseguiti senza autorizzazione, l'Amministrazione potrà promuovere i provvedimenti necessari al rispetto di tali condizioni sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario inadempiente.

PARTE SETTIMA – NORME DI BUONA COSTRUZIONE

ART. 72 - **Stabilità e sicurezza delle nuove costruzioni**

Per ogni costruzione dovranno essere osservate le norme e prescrizioni fissate dalle leggi vigenti in materia di stabilità delle fondazioni e delle costruzioni in generale con particolare riferimento alle norme antisismiche (ottenimento del Nulla Osta da parte dell'Ufficio del Genio Civile) nonché di sicurezza degli impianti tecnologici ai sensi delle leggi vigenti.

ART. 72.1 - **Stabilità e sicurezza degli edifici esistenti**

I proprietari di edifici hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione di essi in modo che tutte le loro parti mantengano costantemente i requisiti di stabilità e di sicurezza richiesti dalle norme vigenti.

Quando un edificio o parte di esso minacci rovina dalla quale possa derivare pericolo alla pubblica e privata incolumità, l'Amministrazione, sentito il parere di tecnici di fiducia qualificati in materia, potrà ingiungere la pronta riparazione o la demolizione delle parti pericolanti, fissando le modalità del lavoro da eseguire e assegnando un termine preciso per l'esecuzione del lavoro stesso, sotto la guida di tecnici qualificati e sotto comminatoria dell'esecuzione d'ufficio a spese del proprietario o dei proprietari inadempienti. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate nello strumento urbanistico a zone vincolate, strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di espropriazione, cessione o acquisizione.

PARTE OTTAVA – USO DI SUOLO, SPAZIO E SERVIZI PUBBLICI

ART. 73 - **Occupazione temporanea o permanente di spazio – suolo – sottosuolo pubblico**

E' vietato occupare, anche temporaneamente, il suolo o lo spazio pubblico senza preventiva autorizzazione specifica dell'Amministrazione, la quale può accordarla ed in casi particolari sentito il parere preventivo della Commissione Edilizia Comunale e dietro pagamento della relativa tassa, quando ritenga l'occupazione stessa non contrastante con il decoro cittadino e non dannosa per la pubblica igiene e incolumità.

Alle stesse condizioni può consentirsi la creazione di intercapedini coperte per l'aerazione dei piani interrati, sotto il suolo stradale e l'occupazione permanente di suolo pubblico con sporgenze e balconi, secondo le norme di cui al presente Regolamento.

E' vietato eseguire scavi o rompere il pavimento di strade pubbliche o aperte al pubblico transito per piantarvi pali, immettere o restaurare condutture nel sottosuolo, costruire o restaurare fogne o per qualsivoglia altro motivo, senza specifica autorizzazione dell'Amministrazione, in cui siano indicate le norme da osservarsi nell'esecuzione dei lavori, compresi quelli di ripristino.

Il rilascio della suddetta autorizzazione è subordinato al pagamento della relativa tassa ed al versamento del deposito di garanzia da effettuarsi presso la tesoreria del Comune, e sul quale il Comune avrà piena facoltà di rivalersi delle eventuali penali e delle spese non rimborsate dagli interessati. L'Amministrazione potrà, nel caso in cui lo ritenga opportuno, sentire il parere della Commissione Edilizia Comunale,

concedere l'occupazione del suolo o del sottosuolo stradale con impianti per servizi pubblici di trasporto o con canalizzazioni idriche, elettriche, ecc. oltre che con chioschi, il cui progetto dovrà, però, rispettare le norme dettate dal presente Regolamento.
Il titolare del provvedimento, in tal caso, oltre al pagamento della tassa prescritta per l'uso del suolo pubblico, è tenuto ad osservare sotto la sua personale responsabilità tutte le necessarie cautele perché il suolo stesso non subisca danneggiamenti e perché non sia in alcun modo intralciato o reso pericoloso il pubblico transito.

ART. 74 - **Rinvenimenti e scoperte**

Ferme restando le prescrizioni delle vigenti leggi sull'obbligo di denuncia alle autorità competenti da parte di chiunque compia scoperte di presumibile interesse paleontologico, storico, artistico o archeologico, il committente, il direttore e l'assuntore dei lavori sono tenuti a segnalare immediatamente all'Amministrazione i ritrovamenti aventi presumibile interesse pubblico che dovessero verificarsi nel corso dei lavori di qualsiasi genere.
La disposizione di cui al comma precedente si applica anche nel caso di reperimento di ossa umane.
Le persone di cui al primo comma sono tenute ad osservare e fare osservare tutti quei provvedimenti che l'Amministrazione ritenesse opportuno disporre in conseguenza di tali scoperte, in attesa delle definitive determinazioni delle competenti autorità.

ART. 75 - **Uso di scarichi e di acque pubbliche**

I materiali scaricati (nel caso che lo strumento urbanistico preveda luoghi idonei) dovranno essere sistemati e spianati, secondo le indicazioni dell'Amministrazione (sentito eventualmente il parere della Commissione Edilizia Comunale) in modo da non determinare cavità o ineguaglianze che permettano il ristagno dell'acqua.
E' vietato, senza speciale nulla osta del Comune, servirsi per i lavori dell'acqua defluente da fontane pubbliche o correnti in fosse e canali pubblici nonché deviare, impedire o comunque intralciare il corso normale di questi ultimi.

PARTE NONA – GARANZIA DELLA PUBBLICA INCOLUMITÀ

ART. 76 - **Segnalazione, recinzione ed illuminazione della zona dei lavori.**

In tutti i cantieri di lavoro deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile in cui siano indicati:

1. numero e data della Concessione Edilizia o Autorizzazione;
2. nome e cognome del proprietario committente ed eventualmente amministrazione pubblica interessata ai lavori;
3. nome, cognome e titolo professionale del progettista, del direttore dei lavori e del calcolista dei cementi armati;
4. nome, cognome e titolo professionale del responsabile della sicurezza;
5. denominazione dell'Impresa assuntrice dei lavori o indicazione che i lavori sono eseguiti in economia diretta;
6. nome, cognome e qualifica dell'assistente ai lavori.

Ogni cantiere dovrà essere decorosamente recintato per un'altezza idonea a salvaguardia della pubblica e privata incolumità e dotato di razionale latrina provvisoria.
Le recinzioni dovranno essere dotate in ogni angolo di lanterne rosse, facilmente visibili a media distanza, mantenute accese, a cura del responsabile del cantiere, durante orario della pubblica illuminazione stradale, ed avere porte apribili verso l'interno munite di serrature o catenacci che ne assicurino la chiusura nelle ore di sospensione dei lavori.

L'Amministrazione potrà consentire l'esenzione dell'obbligo della recinzione quando:

a) si tratti di lavori di limitata entità e di breve durata;
b) si tratti di lavori esclusivamente interni;
c) si tratti di tinteggiatura, di prospetti, brevi opere di restauro esterne, ripulitura di tetti;
d) ostino ragioni di pubblico transito.

Salvo nel caso di cui al punto "b", tuttavia, dovranno essere disposte nella via sottostante o adiacente idonee segnalazioni luminose o di altro tipo che avvertano i passanti del pericolo, ed il primo ponte di servizio non potrà essere costruito ad altezza inferiore a mt 2,50 dal suolo, misurato nel punto più basso dell'armatura del ponte stesso, il quale dovrà essere costruito in modo da costituire sicuro riparo per lo spazio sottostante.

ART. 77 - **Ponti e scale di servizio**

I ponti, i cavalletti, le scale di servizio e le incastellature devono essere poste in opera con le migliore regole dell'arte in modo da prevenire qualsiasi pericolo sia per gli operai che per i terzi.

I cavi delle macchine adibite al sollevamento dei materiali devono essere munite di dispositivi di sicurezza che impediscano la caduta dei materiali e dei recipienti che li contengono.

E' vietato costruire ponti e porre assi a sbalzo sopra il suolo pubblico senza particolare autorizzazione comunale.

In caso di cattiva costruzione di un ponte o di insufficiente cautela nella posa di assi a sbalzo, l'Amministrazione ordinerà l'immediato sgombero del ponte o la rimozione degli assi ritenuti pericolosi per la pubblica incolumità, indipendentemente dalle responsabilità penali degli aventi causa.

ART. 78 - **Scarico dei materiali – demolizioni – nettezza delle strade adiacenti ai cantieri**

E' assolutamente vietato gettare, tanto dai ponti di servizio che dai tetti, o dall'interno delle case, materiale di qualsiasi genere.

Durante i lavori, specie di demolizione, dovrà essere evitato l'eccessivo sollevamento di polvere mediante opportune bagnature.

Il responsabile del cantiere deve provvedere ad assicurare il costante mantenimento della nettezza nella pubblica via per tutta l'estensione della costruzione e le immediate vicinanze.

Il trasporto dei materiali utili o di rifiuto dovrà essere fatto in modo da evitare ogni deposito od accatastamento lungo le strade interne dell'abitato, salvo speciale autorizzazione dell'Amministrazione, qualora non intralci il pubblico transito.

Qualora si verifichi intralcio il responsabile del cantiere è tenuto a provvedere all'immediata rimozione dei materiali dalla parte di strada pubblica su cui è avvenuto il deposito.

ART. 79 - **Responsabilità degli esecutori di opere**

L'assuntore dei lavori, (o se i lavori sono condotti in economia, il proprietario) l'assistente, il responsabile della sicurezza e il direttore dei lavori devono adottare, sotto la loro piena ed esclusiva responsabilità tutti quei mezzi e provvedimenti od accorgimenti necessari per evitare pericoli di qualsiasi genere che possano provenire dall'esecuzione delle opere.

Il Comune potrà far controllare, da funzionari e da agenti, l'idoneità dei provvedimenti di cui sopra e, ove lo ritenga opportuno, ordinare maggiori cautele, senza che ne derivi in alcun modo una attenuazione delle responsabilità dei soggetti di cui al comma precedente.

ART. 80 - **Rimozione delle recinzioni**

Immediatamente dopo il compimento dei lavori il costruttore deve provvedere alla rimozione dei ponti, barriere o recinzioni, posti per il servizio dei medesimi restituendo alla circolazione il suolo pubblico libero da ogni ingombro o impedimento.

In ogni caso, trascorso un mese dall'ultimazione delle opere deve cessare ogni occupazione di suolo pubblico con materiale, ponti e puntellature.

In caso di inadempienza l'Amministrazione potrà ordinare l'esecuzione d'ufficio di dette opere.

PARTE DECIMA – SANZIONI E DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 81 - **Sanzioni**

Per le violazioni delle disposizioni del presente Regolamento, salve le pene speciali che fossero stabilite da altre leggi e regolamenti, si provvederà con l'osservanza delle norme stabilite dalle vigenti leggi in materia edilizia ed urbanistica.

Se la violazione si riferisce ad occupazione di suolo o spazio pubblico, ovvero ad esecuzione dei lavori vietati o per i quali sarebbe occorsa l'autorizzazione comunale, la diffida emessa dal Comune comporta l'obbligo per il contravventore di cessare immediatamente dall'occupazione, di desistere dagli atti vietati demolendo i lavori e rimuovendo gli oggetti e i materiali, nonché di provvedere all'immediato ripristino dello *statu quo-ante* restando responsabile pienamente dei danni non eliminabili.

Se la violazione consiste nella mancata esecuzione dei lavori o nel mancato adempimento di atto obbligatorio la diffida emessa dall'Amministrazione comporta l'obbligo dell'esecuzione per il contravventore. In ogni caso di inadempienza l'Amministrazione può disporre la decadenza delle autorizzazione e la sospensione dei servizi prestati dal Comune al contravventore, e può inoltre deferire i tecnici responsabili ai rispettivi consigli degli Ordini Professionali.

ART. 82 - **Adeguamento al Regolamento delle costruzioni preesistenti**

Il Sindaco, per motivi di pubblico interesse, potrà, sentita la Commissione Edilizia Comunale e, se del caso, l'autorità urbanistica territorialmente competente, ordinare la demolizione di costruzioni e la rimozione di strutture occupanti o restringenti le sedi stradali ed eseguite a termine delle norme che vigevano all'epoca della loro costruzione salvo il pagamento dell'indennità spettante ai proprietari.

La rimozione delle strutture sporgenti sul suolo pubblico quali gradini, sedili esterni, paracarri, latrine, grondaie, tettoie, soprapassaggi, imposte di porte e finestre aperte all'esterno, ecc. deve essere prescritta, ove non sia assolutamente urgente ed indifferibile, in occasione di notevoli restauri o trasformazioni degli edifici o delle parti in questioni.

ART. 83 - **Disposizioni transitorie**

I lavori di qualsiasi genere non ancora iniziati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento sono soggetti alle disposizioni in esso dettate.

I lavori già iniziati in base ad autorizzazioni precedentemente ottenute potranno essere ultimati entro i limiti consentiti dalle leggi vigenti.

Entro tre anni dall'entrata in vigore del presente Regolamento potranno essere riviste, modificate ed eventualmente revocate tutte le autorizzazioni relative all'occupazione permanente di suolo pubblico assentite in base alle precedenti disposizioni.

PARTE UNDICESIMA – NORMATIVA DELLE VARIE ZONE

ZONE RESIDENZIALI

ART. 84 - **Zone A e A1 - Urbane di interesse storico o di particolare pregio ambientale urbanistico**

84.1 - **Definizione** - Le zone A e A1 sono costituite dall'antica struttura urbana contraddistinta da valori storici, urbanistici, artistici ed ambientali, anche se manomessi o degradati o non presenti tutti contestualmente.
Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio storico possono sempre essere consentiti anche in deroga alle norme igienico-sanitarie relative alle dimensioni minime degli ambienti, alle altezze di interpiano ed ai rapporti aeroilluminanti. Ciò in quanto è prevalente l'esigenza di conservazione dei caratteri e degli usi originari degli edifici.
Non è tuttavia consentita l'utilizzazione di sottotetti e di piani cantinati, in deroga alle predette Norme, per realizzare nuove unità immobiliari, storicamente inesistenti, da adibire ad usi abitativi.
Gli interventi di recupero degli edifici storici dovranno essere tesi anche al miglioramento della sicurezza in funzione della prevenzione antisismica, tenendo però conto in primo luogo della esigenza di conservazione formale e strutturale degli edifici stessi e riferendosi quindi alle tecniche individuate già nella tradizione.
Tutti gli edifici storici, nell'ambito di una politica di riuso, possono essere adibiti anche ad usi pubblici, o di pubblico interesse, purché ciò avvenga compatibilmente con la tipologia di appartenenza e con gli interventi edilizi consentiti dalle presenti Norme di Attuazione.
Le aree libere di pertinenza degli edifici di particolare interesse storico artistico sono inedificabili e soggette alla medesima normativa di conservazione degli edifici stessi.
In particolare è fatto obbligo che tutti gli interventi progettuali sugli edifici siano estesi anche alle relative aree di pertinenza.
Devono essere considerati beni isolati da assimilare a zona A individuali, in quanto strettamente legati all'attività agricola e produttiva del luogo storicizzata nel tempo, quelli raggruppati nelle seguenti classi e tipologie riportati nelle linee guida del Piano Territoriale Paesistico Regionale: tutti gli edifici rurali realizzati in pietra lavica come i casali, fattorie, depositi, magazzini, stalle, cantine, oleifici, palmenti, stabilimenti enologici, trappeti, mulini, abbeveratoi, cisterne, fontane, fonti, gebbie, pozzi, serbatoi, vasche realizzati prima dell'anno 1967.

84.2 - **Destinazione d'uso** - Residenziale.
La destinazione residenziale, si intende comprensiva delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive o moleste, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio.
La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:
- attività professionali
- uffici pubblici e privati
- pubblici spettacoli
- attività culturali
- attività associative

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, anche se gestiti da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.
In tutta la zona omogenea non sono consentite attività inquinanti così come definite dalla legislazione in vigore.
Possono continuare le loro attività solo quelle imprese che si adeguano alle norme antinquinamento.

84.3 - **Attività edilizia consentita**
Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia come definite dagli artt. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le nuove edificazioni e gli interventi di demolizione e ricostruzione

sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati, ovvero, secondo le indicazioni di cui alla Circolare A.R.T.A. 3/2000 mediante piani di recupero ex legge 5 agosto 1978, n. 457.

a) densità edilizia fondiaria massima: densità preesistenti media della zona e comunque non superiori a 5mc/mq;
b) distanza minima tra fabbricati: uguale a quella preesistente;
c) distanza minima dal confine: distacco preesistente;
d) altezza massima assoluta: uguale alla preesistente;
e) numero massimo dei piani fuori terra: preesistente;
f) costruzioni accessorie: ammesse la ristrutturazione delle preesistenti.

Qualora, le condizioni dell'unità edilizia siano tali da compromettere la pubblica incolumità, su ordinanza del Sindaco, è possibile la demolizione di parti o di tutta l'unità edilizia. A tale scopo è necessario però il preventivo Nulla - Osta da parte della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente.

84.4 - **Concessione edilizia**.
Il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo N.O. della Soprintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali competente.

84.5 - **Indici di zona**
Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro conservativo e risanamento, non sono consentite variazioni dei volumi esistenti o elementi aggiuntivi e devono essere eliminate eventuali manomissioni e/o superfetazioni.
Nel caso di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, deve essere mantenuta la volumetria esistente, indicazione del piano.

84.6 - **Prescrizioni particolari**
Non sono ammessi arretramenti rispetto al filo stradale .
Non è consentito, in tutti gli interventi edilizi, mantenere o realizzare sopra la copertura o lateralmente o, in ogni caso, all'esterno della costruzione riserve idriche e volumi accessori e le tubazioni degli scarichi fognanti, idrici, telefonici, elettrici, etc dovranno essere opportunamente canalizzate e normalizzate sotto traccia.
Per la zona A1 ogni tipo di intervento deve essere sottoposto a piano particolareggiato di iniziativa pubblica esteso all'intera zona.

84.7 - **Materiali da utilizzare**
Prospetti: essi devono rispettare i colori e la tipologia preesistente salvo diversa indicazione della Soprintendenza.
I**nfissi esterni**: essi devono essere in legno naturale o colorato.
Coperture: devono essere a tetto con pendenza massima del 35% e sovrastante manto di tegole curve comuni; possono essere realizzate terrazze in misura non superiore al 20% della superficie coperta della singola unità edilizia.
Grondaie - Le grondaie devono essere preferibilmente inserite nella struttura ed essere realizzate con cappuccina con tegole di cotto o comunque intonacate con lo stesso materiale del prospetto. Qualora venissero utilizzate grondaie di tipo prefabbricato, queste devono essere in cotto o in rame e delle dimensioni non eccedenti cm. 20 x cm. 20.
Pluviali - I pluviali devono essere in rame o in cotto. Quando non diversamente disposto dalla Soprintendenza, possono essere realizzati in lamiera verniciata, nei colori beige, in tinta con il colore del prospetto.

ART. 85 - **Zone B – Destinate all'edilizia residenziale di completamento**

85.1 - **Definizione** - Si tratta delle aree edificate o parzialmente edificate del centro urbano che presentano le caratteristiche di cui all'art. 21 della Legge Regionale del 27 dicembre 1978 n. 71.

In tali zone si riscontrano complessi edilizi tipologicamente e architettonicamente unitari e omogenei, nati da pianificazione esecutiva in attuazione del precedente P. di F, così come aree saturate da interventi spontanei.
Sono comunque tutte quelle aree di più recente costituzione che possiedono tutte le opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità, rete fognante (prevista), idrica, ecc..

85.2 - **Destinazione d'uso** - Tutte le destinazioni esistenti.
La destinazione residenziale, qualora non esplicitamente e diversamente specificato nelle norme delle singole zone, si intendono tutte le destinazioni esistenti e quelle comprensive delle attività commerciali di vendita al dettaglio, delle tipologie vicinato, media e grande struttura, e delle attività artigianali non nocive, moleste e rumorose, purché inserite all'interno delle tipologie edilizie residenziali e con le caratteristiche e le attrezzature previste dalle vigenti norme di sicurezza ed antincendio.
La destinazione residenziale si intende pure compatibile con le seguenti attività e funzioni:
- uffici pubblici e privati;
- pubblici spettacoli;
- attività culturali;
- attività sportive;
- depositi ed autorimesse.

Sono pure compatibili con la destinazione residenziale le attrezzature ricettive e i servizi di interesse collettivo, gestite anche da privati, con caratteristiche urbane o di quartiere.

85.3 - **Attività edilizia consentita**
Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, ristrutturazione, ricostruzioni e nuove costruzioni e trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, sopraelevazioni.

85.4 - **Strumenti attuativi - Concessione edilizia**
La stessa non è richiesta per le opere di cui all'art. 3.1 (manutenzione ordinaria) delle presenti norme ed è invece sostituita da una autorizzazione dell'Amministrazione, con la procedura di cui all'art. 5 della L.R. 37/85, per le opere di cui agli artt. 3.2 e 3.3 (manutenzione straordinaria e restauro) delle presenti Norme.

85.5 - **Indici di zona**

85.5.1 **Sottozona B**

85.5.1.1 **- Indice di fabbricabilità fondiaria massima:** 3 mc/mq (art. 7 DM 2 aprile 1968)

85.5.1.2 **Altezza massima** L'altezza degli edifici è subordinata al rispetto delle norme della legge n. 64 del 2/2/1974 (normativa per le zone sismiche) e successive modifiche (D.M. 3/3/1975 - D.M. 3/6/1981 - D.M. 19/6/1984 e D.M. 16/1/96).
L'altezza massima assoluta: ml.10,60.

85.5.3 **Numero max dei piani fuori terra:** tre.

85.5.1.3 - **Distanze**
Distanza minima dal ciglio stradale: in modo da consentire l'allineamento con i fabbricati esistenti oppure a ml. 5,00.
Nel caso in cui non è possibile l'allineamento fra fabbricati esistenti, la costruzione deve essere arretrata di ml. 5,00 dal ciglio stradale.
Distanze minima tra i fabbricati :
a)uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;
b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);

Distanza minima dal confine:
a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;
b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);
c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine.

Per la realizzazione delle opere di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione non sono consentite variazioni di volumi o elementi aggiuntivi ad eccezione di corpi tecnici eventualmente necessari per la installazione di impianti tecnologici.
L'ampliamento planimetrico e quindi volumetrico è consentito nel rispetto dell'indice fondiario e dell'altezza massima consentita.
Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della legge 28 gennaio 1977 n. 10 per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 della stessa legge per l'edilizia convenzionata nonché quelli di cui all'art. 42 della L.R. 71/78 così come modificato dall'art. 14 L.R. 70/81 e art. 11 L.R. 55/82, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.
Le aree non coperte da edificazione, la cui densità edilizia è stata totalmente sfruttata con progetto approvato, si intendono inedificabili in quanto a servizio della costruzione già edificata, perché sature volumetricamente.

85.5.1.4 **Volumi tecnici**
Vano scala e ascensore:
Per ciò che riguarda i locali destinati a vano scala e ascensore, non può imporsi alcun limite in quanto la relativa superficie coperta scaturisce dalla soluzione progettuale.
Cabine idriche
I locali destinati a cabine idriche devono avere una superficie massima lorda pari al 10 per cento della superficie calpestabile del terrazzo di copertura. Pertanto le cabine idriche sono consentite solo ed esclusivamente nelle coperture a terrazzo.
I sopracitati volumi tecnici sono soggetti al rilascio della Concessione Edilizia.

85.5.2 **Sottozona B1**

85.5.2.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale privata a più stretto contatto con l'attuale struttura urbana.

85.5.2.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

85.5.2.3 – **Prescrizioni particolari**
Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

85.5.2.4 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 2,5 mc/mq.

85.5.2.5 **Distanza minima dal ciglio stradale**
a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

85.5.2.6 **distanze minima tra i fabbricati :**
a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;
b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);_

85.5.2.7 **Distanza minima dal confine:**
a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;

b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);
c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

85.5.2.8 **Altezza massima assoluta alla gronda:** mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

85.5.2.9 **Numero dei piani fuori terra:** tre;

85.5.2.10 **Rapporto di copertura:** 5/10;

85.5.2.11 **Dimensione del lotto minimo:**
a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;
b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

ART. 86 - **Zona di espansione C**

86.1 **- Definizione** – Le parti del territorio destinate all'espansione ed ai nuovi complessi insediativi dell'edilizia residenziale privata o pubblica. Nell'ambito di questa zona sono state individuate tre sottozone: C1, C2 e C3.
In dette sottozone, per lotti aventi superfici fino a mq 5.000 (cinquemila) è consentita l'edificazione senza la necessità di piani attuativi (lottizzazioni), ma con singola Concessione Edilizia; per lotti con superfici maggiori a mq 5.000 (cinquemila) è necessario il piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (lottizzazione).

ART. 87 - **Sottozona C1 - Edilizia residenziale pubblica (convenzionata o sovvenzionata)**

87.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale pubblica convenzionata o sovvenzionata

87.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

87.3 – **Prescrizioni particolari**
È obbligatorio il piano particolareggiato di iniziativa pubblica (piano di zona)
Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

87.4 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,2 mc/mq.

87.5 **distanza minima dal ciglio stradale**
a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

87.6 **distanze minima tra i fabbricati :**
a) uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;
b) tra pareti cieche: aderenza o metri 6,00 (sei);_

87.7 **Distanza minima dal confine:**
a) a ml. 5,00 (cinque) per parete finestrata;
b) a ml. 3,00 (tre) per pareti cieche (antistanti);

c) a confine solo se esiste già una costruzione a confine, oppure nel caso in cui il lotto da edificare confini con lotto libero;

87.8 **Altezza massima assoluta alla gronda:** mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta);

87.9 **Numero dei piani fuori terra:** due;

87.10 **Rapporto di copertura:** 5/10;

ART. 87 bis - **Sottozona C1* - Edilizia residenziale pubblica (convenzionata o sovvenzionata)**

87 bis.1 - **Definizione** - Si tratta delle zone destinate all'edilizia residenziale pubblica convenzionata o sovvenzionata

87 bis.2 - **Destinazione di zona** - Insediamenti residenziali.

87 bis.3 – **Prescrizioni particolari**
È obbligatorio il piano particolareggiato di iniziativa pubblica (piano di zona).
Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente villette mono e bifamiliari, palazzine.
È possibile realizzare piani interrati.

87 bis.4 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,63 mc/mq.

87 bis.5 **distanza minima dal ciglio stradale**
Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) in conformità a quanto previsto dal D.M. 2/4/1968;

87 bis.6 **distanza minima dal Verde pubblico**
mt 5,00 (metri cinque);

87 bis.7 **distanza minima dai parcheggi pubblici**
mt 5,00 (metri cinque);

87 bis.8 **distanze minima tra fabbricati:**
mt 10,00 (metri dieci);
87 bis.9 **distanze tra pareti finestrate:**
mt 10,00 (metri dieci);

87 bis.10 **Distanza minima dai confini:**
mt. 5,00 (metri cinque);

87 bis.11 **Altezza massima:** mt 10,00 (metri dieci);

87 bis.12 **Numero massimo piani fuori terra:** tre;

87 bis.13 **Rapporto di copertura:** 0,25 mq/mq;

ART. 88 - **Sottozona C2 - Edilizia residenziale**

88.1 - **Definizione** – Edilizia residenziale.

88.2 – **Prescrizioni particolari**

Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato o a schiera.

88.3 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 1,5 mc/mq.

88.4 **distanza minima dal ciglio stradale**
a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

88.5 **distanze minima tra i fabbricati :** uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

88.6 **Distanza minima dal confine:**
a) a ml. 5,00 (cinque);
b) non sono consentite costruzioni a confine;

88.7 **Altezza massima assoluta alla gronda:** mt 10,60 (metri dieci e centimetri sessanta);

88.8 **Numero dei piani fuori terra:** tre;

88.9 **Rapporto di copertura:** 4/10;

88.10 **Dimensione del lotto minimo:**
a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000;
b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

ART. 89 - **Sottozona C3 - Edilizia residenziale**

89.1 - **Definizione** – Edilizia residenziale.

89.2 – **Prescrizioni particolari**
Operazioni consentite: sono consentite esclusivamente costruzioni del tipo isolato.

89.3 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 0,80 mc/mq.

89.4 **Distanza minima dal ciglio stradale**
a) Ritiro mt 5,00 (cinque) per strade larghe fino a mt 7,00 (sette);
b) Ritiro mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta) per strade larghe superiori a mt 7,00 (sette) e fino a mt 15,00 (quindici);
c) Ritiro mt 10,00 (dieci) per strade larghe oltre a mt 15,00 (quindici);

89.5 **Distanze minima tra i fabbricati :** uguale o maggiore di metri 10,00 (dieci) tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se cieche;

89.6 **Distanza minima dal confine:**
a) a ml. 5,00 (cinque);
b) non sono consentite costruzioni a confine;

89.7 **Altezza massima assoluta alla gronda:** da mt 3,50 (metri tre e centimetri cinquanta) a mt 7,50 (metri sette e centimetri cinquanta), rimandando alla scelta progettuale.

89.8 **Numero dei piani fuori terra:** uno o due rimandando alla scelta progettuale.

89.9 **Rapporto di copertura:** 1/4 se si edifica un solo piano fuori terra, oppure 1/8 se si edificano due piani fuori terra.

89.10 **Dimensione del lotto minimo:**

a) l'edificazione è consentita con singola Concessione Edilizia per lotti fino a mq 5.000 sempreché esistano le opere di urbanizzazione primaria. In caso contrario si rinvia alla lottizzazione, considerando che, in questo caso il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.
b) per lotti con superficie superiore a mq 5.000: si rinvia alla lottizzazione, considerando che il lotto minimo deve essere non inferiore a mq 1200.

ZONE AGRICOLE E PRODUTTIVE

ART. 90 - **Zona E – Zona agricola**

90.1 - **Definizione** – Le parti di territorio destinate agli usi agricoli.

90.2 – **Prescrizioni particolari**
È vietata la lottizzazione di aree a scopo edificatorio. Sono ammessi soltanto interventi edilizi diretti, previo rilascio di concessione o di autorizzazione edilizia. Le nuove costruzioni potranno comprendere solamente edifici pertinenti alla conduzione dell'azienda agricola.
È ammessa la demolizione e ricostruzione dei fabbricati agricoli e la ricostruzione degli stessi nei limiti della cubatura e destinazione d'uso esistenti e nel rispetto degli elementi tipologici e formali tradizionali.

90.3 – **Densità edilizia fondiaria**
Densità edilizia fondiaria massima pari a 0,03 mc/mq, per i volumi destinati alla residenza. Per i fabbricati di esercizio, la volumetria ammessa sarà quella dettata dalle esigenze produttive, da dimostrare mediante la presentazione di apposito piano aziendale.

90.4 **Distanza minima dal ciglio stradale**
La distanza degli edifici dai cigli stradali non può essere inferiore a m. 10,00, salvo le maggiori distanze fissate dal DPR 16.12.92 n.495 e successive modifiche e integrazioni.

90.5 **Distanze minima tra i fabbricati :** uguale o maggiore di metri 20,00 (venti).

90.6 **Distanza minima dal confine:** m. 10,00 (dieci)

90.7 **Altezza massima assoluta alla gronda:** da mt 4,00 (quattro)

90.8 **Numero dei piani fuori terra:** uno

90.9 **Destinazioni aggiuntive**

90.9.1 **Impianti per la lavorazione dei prodotti agricoli**
In questa zona, ai sensi dell'art.6 della LR 31.5.94 n.17, è consentita la realizzazione di impianti e manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli.
L'edificazione è soggetta alle prescrizioni di cui al combinato disposto dell'Art. 22 della L.R. n. 71/1978 e l'Art. 6 della L.R. n. 17/1994 e successive modifiche e integrazioni.

90.9.2 **Agriturismo**

Nell'ambito delle aziende agricole che hanno i requisiti previsti dalla LR 6.9.94 n.25 recanti "Norme sull'agriturismo", possono esercitarsi le attività ricettive, di vendita, ricreative e sportive.
Le attività e destinazioni d'uso ammesse sono:
a) residenza
b) attività connesse alla conduzione dell'azienda agricola
c) lavorazione o trasformazione di prodotti agricoli locali
d) vendita di prodotti agricoli ed artigianali
e) attività ricreative e ricettive

ART. 91 - **Zone D – Attrezzature artigianali e commerciali**

91.1 - **Definizione** – In queste zone sono consentiti edifici per le attività artigianali o piccolo industriali e commerciali, con esclusione di edifici ad uso abitativo. Non sono ammessi alloggi per i custodi, mentre sono ammessi locali per uffici.

91.2 – **Zona D1**

91.2.1 **Destinazione d'uso**
Gli edifici saranno destinati alle attività artigianali o piccolo industriali.

91.2.2 **Attuazione degli interventi**
La realizzazione si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica, di cui al p.to 9.2 delle Norme Tecniche di Attuazione, in conformità all'Art. 28 della L.R. n. 21/1973 l'attuazione potrà avvenire anche attraverso la predisposizione di piani di lottizzazione convenzionata. Detti piani dovranno osservare quanto prescritto dall'Art. 5.1 del D.L. 1444/1968.

91.2.3 **Prescrizioni**
Prescrizioni per il piano particolareggiato:
– indice di fabbricabilità territoriale massimo di 1,00 mc/mq
– indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 3,00 mc/mq
– superficie coperta dagli edifici non superiore al 60% dell'area del lotto
– superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico attrezzato o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore a mq 80 per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui la metà destinati a parcheggio
– lotto minimo non inferiore a mq 500;
– distacchi dal confine del lotto non inferiori a ml 5,00 ivi compresi i piani interrati;
– arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5;
– altezza massima non superiore a ml 8,00
È' ammessa la costruzione in aderenza tra gli edifici.

91.3 – **Zona D2**

91.3.1 **Destinazione d'uso**
Gli edifici saranno destinati alle attività commerciali e possono avere due tipi di destinazione:
a) per il terziario in genere, (commercio al dettaglio, uffici finanziari, locali per la ristorazione, studi professionali, ecc.);.

b) per la media e grande distribuzione (centri commerciali, ipermercati, supermercati).

91.3.2 **Attuazione degli interventi**
La realizzazione si attua esclusivamente attraverso piani particolareggiati per insediamenti produttivi di iniziativa pubblica o piani di lottizzazione convenzionata. Detti piani dovranno osservare quanto prescritto dall'Art. 5.2 del D.L. 1444/1968.

91.3.3 **Prescrizioni**
Prescrizioni per il piano particolareggiato:
– indice di fabbricabilità territoriale massimo di 3,62 mc/mq;
– indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 5,65 mc/mq;
– superficie coperta dagli edifici non superiore al 60% dell'area del lotto;
– superficie destinata a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico attrezzato o parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore a mq 80 per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, di cui la metà destinati a parcheggio;
– lotto minimo non inferiore a mq 1000;
– distacchi dal confine del lotto non inferiori a ml 5,00 ivi compresi i piani interrati;
– arretramento dagli spazi pubblici e dagli allineamenti stradali non inferiore a ml 5;
– altezza massima non superiore a ml 19.00 ad eccezione degli edifici commerciali, punto "a" delle destinazioni d'uso, che avranno altezza massima non superiore a ml 8,50. Il numero dei piani per tutti gli edifici non può essere superiore a due.
È' ammessa la costruzione in aderenza tra gli edifici.
Sono ammessi, solo per gli edifici di cui al p.to "b" delle destinazioni d'uso, alloggi per custodi, per una superficie coperta di mq 150.

91.3.4 **Prescrizioni particolari**
Per gli edifici commerciali valgono le norme di cui all'art.16 del D.P. 11/7/2000, e in particolare, per quelli definiti al punto "a" dell'art. 25.3.1, la dotazione di aree per parcheggi deve essere non inferiore di mq 1,0 per ogni metro quadrato di superficie di vendita, mentre, per gli edifici definiti al punto "b", la dotazione di aree per parcheggi deve essere non inferiore a mq 2,5 per ogni metro quadrato di superficie di vendita.

ZONE DESTINATE A SERVIZI

ART. 92 - **Zona F1 – Attrezzature per l'Istruzione**

In questa zona possono realizzarsi esclusivamente edifici scolastici.
Gli edifici debbono avere le seguenti caratteristiche:
- Densità fondiaria: 3,00 mc/mq.
- Altezza massima: ml. 13,00 (tre elevazioni fuori terra).
- Distanza dai confini del lotto: ml. 6,50.

Non è consentita la formazione di cortili e chiostrine chiuse.
Le aree libere devono essere sistemate a parcheggio interno ed a verde o per attività ludico-sportive.

92.1 – **Zona IS***
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona IS*, destinandola a zona IS;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

ART. 93 - **Zona F2– Attrezzature di interesse collettivo**

In questa zona possono realizzarsi edifici per attrezzature d'uso collettivo, pubbliche o private, quali: chiese, edifici per la sanità (cliniche, case di cura, case per gli anziani), edifici per lo spettacolo e la cultura, centri e istituzioni sociali, istituti religiosi, pensioni, attività sportive e ricreative, autorimesse di uso pubblico, attrezzature per la distribuzione dei carburanti, ecc.
L'indice di fabbricabilità fondiaria non dovrà superare 2,5 mc/mq. e altezza ml. 16,00 con quattro elevazioni fuori terra.
La superficie coperta delle costruzioni non può superare il 40% del lotto.
Le aree libere devono essere sistemate a parcheggio ed a verde.
I distacchi dai confini del lotto sono obbligatori e così anche l'arretramento rispetto al margine stradale. Tali distacchi non possono essere inferiori a mt. 5,00.
È consentita la costruzione in aderenza solo nei casi in cui nei lotti limitrofi esistono edifici sul confine. È consentita l'aderenza con i parcheggi pubblici.

93.1 - Zona IC*
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:
- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona IC*, destinandola a zona IC;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

93.2 - **Zona IC****
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:
- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona IC** destinandola a zona IC;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

ART. 94 - **Zona F3 – Verde pubblico attrezzato**

E' ammessa la costruzione d'impianti, attrezzature ed opere d'interesse collettivo destinate allo sport .
L'estensione delle aree destinate a tali impianti, attrezzature, opere e parcheggi interni non potrà superare il 50% dell'intera superficie. La rimanente parte deve essere destinata a verde.
L'indice di fabbricabilità riferito all'intera area d'intervento non dovrà superare 1,5 mc/mq. e l'altezza massima non potrà superare ml.12,00.
Gli impianti e le attrezzature potranno essere realizzate dall'Ente pubblico o dal privato.
94.1 - **Zona VA***
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:
- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona VA*, destinandola a zona VA;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

ART. 95 - **Zona F4 – Verde pubblico**

Le zone classificate F4 sono destinate alla creazione di parchi pubblici.
La superficie sistemata a verde non deve essere inferiore al 60% dell'intera area.
Al di fuori dell'area sistemata a verde sono consentiti attrezzature di tipo ricreativo e/o culturali all'aperto: spazi attrezzati per giochi dei bambini, spazi per la ristorazione, chioschi di vendita, spazi per audizioni e spettacoli, servizi igienici, depositi attrezzi ecc.

95.1 - **Zona VP***
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona VP*, destinandola a zona VP;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

ART. 96 - **Parco agricolo**

Le aree destinate a parco territoriale agricolo hanno lo scopo di valorizzare e fruire le aree agricole produttive e i prodotti locali.
In esse è consentita la costruzione di piccole strutture per la vendita diretta dei prodotti agricoli e zootecnici e per la ristorazione e l'alloggio dei visitatori e di strutture di servizio per gli utenti (gabinetti pubblici, fontanine, sorveglianza, informazione, etc.) nonché gli edifici adibiti ad abitazione dei proprietari o conduttori agricoli.
L'indice di fabbricabilità fondiaria degli edifici e delle strutture non potrà essere maggiore di 0,03 mc/mq.
È consentita la costruzione di nuovi edifici e impianti destinati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e di insediamenti agro-industriali, di cui all'art. 22 della L.R. n. 71/78 e dall'Art. 6 della L.R. n. 17/1994 e successive modifiche ed integrazioni.
Tutte le costruzioni dovranno distare dai confini di proprietà e dal ciglio stradale non meno di ml. 10 e ml. 20 dalle costruzioni.

ART. 97 - **Zona ASL**

La zona ASL è destinata ai servizi sanitari pubblici.
L'edificazione è soggetta alla norme di cui alla zona F2(Attrezzature di interesse collettivo).

ART. 98 - **Zone T**

Le zone T, indicate dall'Amministrazione Provinciale, saranno normate:
- se destinate all'istruzione secondaria, secondo le prescrizioni di cui alla zona F1, attrezzature per l'istruzione, di cui alle presenti norme
- se destinate allo sport, secondo le prescrizioni di cui alla zona F3, verde pubblico attrezzato, di cui alle presenti norme.

ART. 99 - **Zona P***
In tale zona va applicato il principio perequativo con i seguenti criteri:

- rapporto di cessione gratuita al Comune dell'area pubblica pari al 40% dell'intera superficie dell'area contrassegnata come zona P*, destinandola a zona P;
- la capacità edificatoria della restante parte è sottoposta alle norme di zona C3 delle Norme di Attuazione del P.R.G.

ZONE TURISTICO RICETTIVE

ART. 100 - **Zone TR – Turistico ricettive**

Le zone TR sono destinate ad insediamenti di tipo turistico ricettivo (alberghi, pensioni, residence, etc.), connessi con destinazioni di tipo ludico-ricreativo e congressuale (centri ricreativi, spazi attrezzati per il verde e lo sport, centri congressi, negozi, ristoranti, etc.).
L'attuazione di tali zone, se sottoposte a prescrizioni esecutive, sarà effettuata con piani particolareggiati, unitari per l'intera zona, che definiranno gli indici di fabbricazione e i parametri per le aree pubbliche.
Le aree non sottoposte a prescrizioni esecutive saranno soggette alle le norme di cui alla zona B1.

ZONE DI VINCOLO

ART. 101 - **Verde privato vincolato**

In queste zone non deve essere aumentata l'attuale consistenza edilizia.
Le destinazioni d'uso sono quelle previste nelle zone B.
E' ammessa a parità di volume, la demolizione e ricostruzione dei manufatti esistenti rispettando in ogni caso la distanza di ml. 5,00 dai confini e altezza massima ml. 7,00.

ART. 102 - **Vincolo cimiteriale**

All'interno di detto vincolo vige l'assoluta inedificabilità.

ART. 103 - **Fasce e limiti di rispetto**

All'interno di dette fasce e limiti vige l'assoluta inedificabilità, salvi gli interventi di sistemazione agraria e forestale, intendendosi specificatamente inedificabile l'area compresa al loro interno, anche in presenza di qualsiasi tipo di zonizzazione.
Trattandosi di aree a diverso grado di pericolosità geologica si prescrive in riferimento allo studio geologico a supporto del P.R.G. e ai relativi grafici, quanto qui appresso riportato:

"Pericolosità geologica alta
Le tipologie individuate nel territorio comunale in oggetto sono:
- zone con instabilità litomorfologica alta,
- faglie,
- creste rocciose e cigli di scarpate.

Per tali tipologie si prescrive la totale inedificabilità.
Per gli edifici esistenti, si ritiene, tuttavia, di consentire interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro conservativo con relativo adeguamento antisismico, secondo la normativa vigente.

Pericolosità geologica media
In tale classe rientrano:
- le scarpate e le zone a instabilità litomorfologica media,
- le zone caratterizzate da lineazioni morfologiche,
- le zone di interessamento delle faglie
- la zona di potenziale influenza della frattura sismogenetica dei Cavoli.

Per le aree ricadenti all'interno delle suddette zone l'edificazione è consentita ma è stato assegnato, cautelativamente, un coefficiente di fondazione $\varepsilon = 1,3$.
I parametri geotecnici andranno calibrati in funzione delle indagini (dirette e/o indirette) da effettuarsi per le singole opere, nella fase esecutiva dei singoli progetti.
Nei casi in cui sarà necessario eseguire degli sbancamenti, sia per la realizzazione di locali cantinati o per spianare il terreno per le opere di fondazione (specie per edificazioni in aree su pendio), si ritiene opportuno che siano previste delle opere di sostegno provvisionali e/o definitive, al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità.

In occasione della rimodulazione del presente studio si è proceduto ad effettuare un ulteriore rilievo di dettaglio in tutte quelle parti del territorio del Comune di Gravina di Catania dove erano presenti delle scarpate originate sia per cause antropiche sia per sovrapposizione lavica. Considerando che molto spesso queste ultime possono essere eliminate con normali operazioni di sistemazione, con l'ausilio di mezzi meccanici, adottando tuttavia gli opportuni accorgimenti di salvaguardia, e considerando che allo stato attuale non presentano segni di dinamismo, si è ritenuto di assegnare la classe di pericolosità geologica media.

Pericolosità geologica bassa
- le zone litomorfologicamente stabili.

L'edificazione è consentita, nel rispetto della normativa vigente."

ART. 104 - **Formazione boschiva**

L'area delimitata come formazione boschiva (ex L.R. 16/1996, L.R. 13/1999 e L.R. 14/2006) è soggetta a:

- divieto di nuove costruzioni all'interno dei suoi limiti;
- divieto di nuove costruzioni all'interno della fascia di rispetto di mt 75 dai suoi limiti;
- imposizione del vincolo paesaggistico ai sensi della L.R. 1497/1939 all'interno dei suoi limiti e sulle relative fasce di rispetto esterne ad esso.