



[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED] (351)
18/08/78	71042 CERIGNOLA FG
	<p>N.B. - I dati relativi all'indirizzo contenuti nel riquadro superiore non concorrono al calcolo del codice fiscale, ma sono utilizzati ai soli fini della reperibilità del contribuente. La presenza di eventuali errori in tali dati non comporta, quindi, per il contribuente l'obbligo di cui al punto 2 delle Avvisi 29.</p>
A. Scudella	

# COMUNE DI CERIGNOLA

PROVINCIA DI FOGGIA



UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

## SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE

N. 2/M/93

del Registro

IL SINDACO

Vista la domanda del S. [redacted]

nato a [redacted]  
residente a [redacted]  
cod. fis. [redacted]

richiede la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune alla via EX S.S. 16 N.36/A

e consistenti in realizzazione di un immobile a piano terra.

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, terzo comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

Visto che per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata, in complessive Lire 655962,00

Visto che l'interessato ha presentato ricevute di versamento, a titolo di oblazione, per complessive Lire 851708,00

Vista la ricevuta n. 1734/1735 in data 140691/140691 di Lire 131154,00/56209,00

rilasciata dal Tesoriere Comunale - Banco di Napoli Cerignola -, attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio, previsto dalla legge n. 10 del 21/1/77;

Vista l'ordinanza di sospensione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Vista l'ordinanza di demolizione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Visto che le opere abusive sopraspecificate sono condonabili ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47;

Vista la domanda di condono edilizio avente protocollo numero 1906

dell'ufficio abusivismo e condono edilizio

REVOCA

le precitate ordinanze di sospensione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

e di demolizione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Visto l'articolo 35, nono comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

ACCORDA

al Sig. [redacted]  
nato a CERIGNOLA

ai sensi del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni,

IN SANATORIA LA CONCESSIONE

per le seguenti opere edilizie abusive:

realizzazione di un immobile a piano terra, destinato a residenza, messo in via Maria SS. Ausiliatrice n.80 (ex SS.16).

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio distrettuale delle imposte dirette di Perignole

Dalla Residenza municipale, il

G. H. 03



IL SINDACO

## RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale

### DICHIARA

di avere notificato, in data odierna, la presente ordinanza mediante consegna di copia fatta a mani di

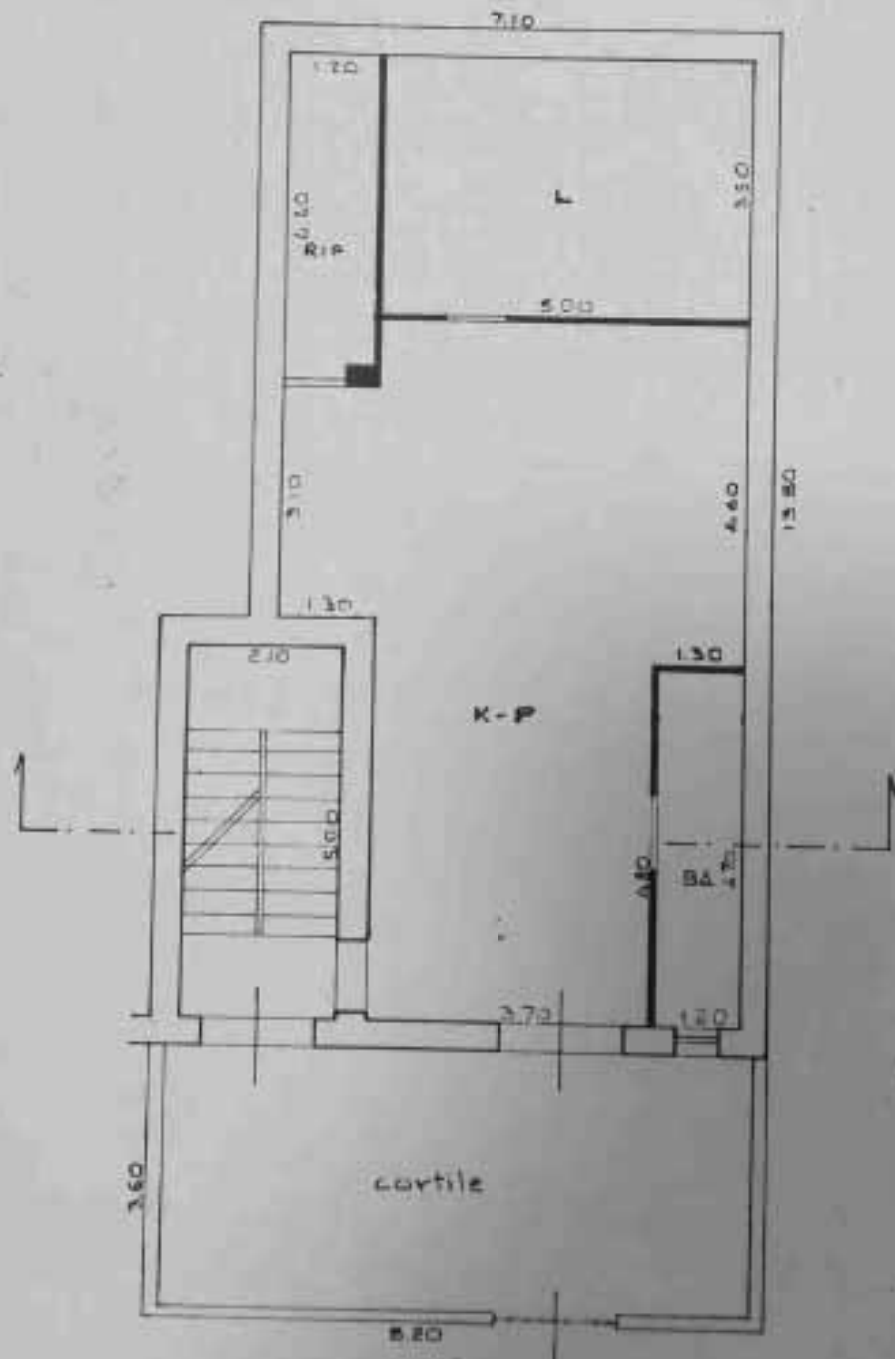
nella sua qualità di

Data



Il Messo Notificatore

# PIANTA







Pratica edilizia n. 5-111-95

# COMUNE DI CERIGNOLA

UFFICIO TECNICO

## CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI IL SINDACO

Vista la domanda in data 4.2.1994 con la quale il Sig. [redacted]  
nato a Cerignola il [redacted] qui residente in Via Maria SS. Ausiliatrice, #0  
C.F. [redacted]

chiede # \_\_\_\_\_ la concessione di poter eseguire i lavori di sopraelevazione a 1° e  
2° piano con volumi tecnici a piano attico e variazione di destinazione  
d'uso del piano terra esistente in Via Maria SS. Ausiliatrice

in conformità degli strumenti urbanistici regionali e locali vigenti in questo Comune e del progetto redatto  
da geom. Matteo Porta

Visto i pareri espressi dall'Ufficiale Sanitario in data 22.02.95 dal Veterinario Comunale  
in data ===== dal Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 22.02.95 (nota 1722/UT)  
e dalla locale COMMISSIONE EDILIZIA nella seduta del 22.02.95 al n. 24/94

Viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti  
urbanistici in vigore in questo Comune, nonché la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed  
integrazioni, e la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli.

Visto l'attestato di deposito dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, ai sensi della L.R. n. 27/85 art. 62  
prot. n. ==== del =====

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64 - DM del 3 marzo 1975 - DM 21 gennaio 1981 - DM 7 marzo 1981;

Vista la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto la ricevuta n. 01485 - 01484 in data 7.4.95 di L. 2.720.700 + 6.348.300

rilasciata dal Tesoriere Comunale - Banco di Napoli di Cerignola, attestante l'avvenuto pagamento del contributo  
concessorio, previsto dalla legge n. 10 del 28 gennaio 1977;

Vista la delibera di G. M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
con polizze fidejussorie come di seguito specificate:

\_\_\_\_\_ contratta presso \_\_\_\_\_

a) fidejussione assicurativa di garanzia con polizza n. \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ del contributo di L. \_\_\_\_\_ per l'importo di L. \_\_\_\_\_

a garanzia del pagamento da parte del concessionario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rateizzati secondo il seguente schema:

- prima rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_
- seconda rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_
- terza rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_
- quarta rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_

b) fidejussione assicurativa di garanzia con polizza n. \_\_\_\_\_ contratta presso \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ del contributo di L. \_\_\_\_\_ per l'importo di L. \_\_\_\_\_

a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo commisurato al costo di costruzione, rateizzato secondo il seguente schema:

- prima rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_
- seconda rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_
- terza rata di L. \_\_\_\_\_ da versarsi entro e non oltre il \_\_\_\_\_

- Visto la dichiarazione del tecnico ai sensi della Legge 13/89;
- visto la dichiarazione del tecnico ai sensi della L.46/90 e DPR 447/91;
- visto la sanatoria di opere edilizie abusive n.3/M/93 del 6.4.93 in Ditta Melchionda Luigi;
- visto la sanatoria di opere edilizie abusive n.2/M/93 del 6.4.93 in Ditta Mastino Pasquale;
- vista la relazione geologica a firma del dott. Salvatore Di Leo

al Sig. \_\_\_\_\_ **CONCEDE**  
in premessa generalizzato

la facoltà di poter eseguire lavori di sopraelevazione a 1° e 2° piano con volumi tecnici a piano attico e variazione di destinazione d'uso del piano terra esistente in via Maria SS. Ausiliatrice

in conformità del progetto degli altri documenti esibiti a questa Amministrazione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune, secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione risulti solida, igienica e decorosa, atta alla sua destinazione, tanto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Nella esecuzione dei suddetti lavori si dovrà avere speciale riguardo a che:

- 1) i lavori siano iniziati non oltre il giorno 4 GIU. 1985 e ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, termine entro il quale l'opera dovrà essere dichiarata abitabile o agibile salvo proroghe da concedersi per fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione, o salvo la richiesta di una nuova concessione;
- 2) siano salvi e rispettati i diritti di terzi, esonerando in ogni caso il Comune da qualsiasi responsabilità verso i proprietari confinanti e verso altre persone, nei quali sono salvi e rispettati ogni eventuale diritto ad azione in sede amministrativa e giudiziaria;
- 3) non siano mai ingombrata le vie e gli spazi pubblici in modo da recare ostacolo alla circolazione, adottando tutte le cautele atte a rimuovere ogni pericolo di danno alle persone ed alle cose, evitando, quanto più è possibile gli incidenti che i terzi possono risentire della esecuzione delle opere;
- 4) siano circoscritti e chiusi con assi i luoghi destinati alle lavorazioni, inibendo l'accesso alle persone estranee al lavoro;
- 5) siano richieste le autorizzazioni alle competenti autorità per le necessarie occupazioni del suolo pubblico o gravato da servizi di pubblico passaggio e che non siano in qualsiasi modo compromesse le preesistenti occupazioni del sottosuolo e soprasuolo concesse dalla stessa autorità. Le aree occupate in dipendenza dei lavori suddetti devono essere rimesse in ripristino non appena gli stessi lavori saranno ultimati, o anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre il tempo stabilito dall'autorità e dai regolamenti comunali;
- 6) sia usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprasuolo o sottosuolo, di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati concessionari;
- 7) siano imbiancati gli assi previsti al precedente punto 5) ed ogni altro riparo per tutta la loro altezza mantenendo gli angoli di una lanterna rossa da mantenersi accesa dal tramonto all'alba, secondo l'intensità oraria della illuminazione della via e piazze pubbliche. Tale lanterna dovrà essere collocata in modo da rendere facilmente visibile il recinto e il riparo su cui è collocata;
- 8) a cura del concessionario devono essere richieste le seguenti visite:
  - a) prima dell'inizio dei lavori, per la determinazione dei punti fissi, allineamenti e linee di livello; del che sarà redatto apposito verbale, nel quale verrà fissata la data d'inizio dei lavori;
  - b) la copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
  - c) dalla fine dei lavori per le verifiche finali.
- 9) i lavori di spostamento temporaneo dell'impianto di pubblica illuminazione e, successivamente, quelli di ripristino vengano fatti a cura e spese del titolare della precitata C.E. a perfetta regola d'arte e venga esibita in ciascuna di dette fasi la relativa attestazione a firma dello stesso titolare della presente C.E., dal Direttore dei Lavori e dell'Impresa esecutrice, cioè dalla ditta appaltatrice del servizio di manutenzione dell'impianto di pubblica illuminazione in argomento e, ove l'appalto non è in corso, da una ditta idonea e attrezzata per lavori di pubblica illuminazione e e vistate dall'U.T.C., e conforme della regolare esecuzione dei lavori;
- 10) di apporre il numero o i numeri civici all'immobile in argomento, prima di richiedere il verbale di fine lavori, a propria cura e spese e dopo aver acquisito il nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche della numerazione prescelta.

#### AUTORIZZA

- a depositare temporaneamente il materiale da costruzione occorrente per i lavori di cui sopra, nonché il materiale di risulta, sullo spazio antistante l'immobile stesso alle seguenti condizioni:

- a) non sia occupato più di un terzo della sede stradale;
  - b) non sia ostacolato il deflusso delle acque;
  - c) l'occupazione della sede stradale sia segnalata con luce rossa nelle ore tra il tramonto e l'alba e con la prescritta segnaletica stradale;
  - d) il materiale di risulta sia trasportato presso la discarica pubblica.
- e) venga rispettato il Regolamento per la tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

1)- Che i <sup>1</sup> proprietari o Si [redacted] il direttore dei lavori geom. Matteo Porta (opere murarie) - ing. Gilberto Russo (strutt. e l'assuntore dei lavori in economia sono responsabili di ogni eventuale inosservanza delle disposizioni contenute nel presente atto di concessione, la cui inosservanza darà luogo alle sanzioni previste nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolar modo quelle contenute nella legge 28 gennaio 1977, n. 10 e nella legge 28-2-85 n. 47.

2) - Che ai sensi dell'art. 47 della legge regionale 31-5-1980, n. 56, comma «b», in caso di mancata richiesta, da parte del concessionario, dell'autorizzazione all'agibilità o abitabilità della costruzione, entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori, il Sindaco applica una sanzione amministrativa da Lire 100.000 a L. 1.000.000.

Alla presente concessione si allega in restituzione copia del progetto approvato, vistato in ciascun documento che lo compone.

5 GIU. 1995

Cerignola,

RISCONTRATO

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO TECNICO  
IL Dirigente c-1<sup>o</sup> no. TecnoB

(dott. Ing. Tappin - ALICINO)

IL SINDACO

175553009

(Dott. [redacted])

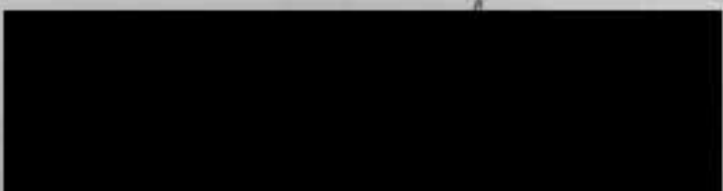
(spazio per i bolli)

La presente concessione viene ritirata in data odierna dal Sig.

che sottoscrive la copia per ricevuta.

5 GIU. 1995

Cerignola,



La presente concessione viene consegnata per i provvedimenti di competenza al Comando VV.UU. nella persona del

Cerignola,

per ricevuta

La presente concessione viene affissa all'albo pretorio per giorni quindici a partire dal giorno fino al giorno

Cerignola,

5 GIU. 1995

L'IMPIEGATO ADDETTO

[Signature]



# MUNICIPIO DI CERIGNOLA

UFFICIO TECNICO

## VERBALE INIZIO LAVORI

N. 43/95

L'anno millenovecento novantacinque addì 20 (venti) del mese di luglio nel Comune di Cerignola presso Via M. SS. Annunziata

### Premesso:

- che con concessione edilizia rilasciata dal Comune in data 05/06/95 n. 5/M/95 veniva autorizzato [redacted] ad eseguire i lavori di sovrapposizione a 1° e 2° piano e v.t. al piano attico e variazione di destinazione d'uso del P.T. esistente - in Via M. SS. Annunziata, giusto progetto a firma del geometra Matteo Porta approvato dalla Commissione Edilizia Comunale nella tornata del 22-02-95 al n. 24/94;
- Visto l'attestato di avvenuto deposito al Genio Civile di FG n. 11642 del 02-06-95 ai sensi dell'art. 02 della L.R. 27/85 ed ai sensi della legge 1080/71 art. 4;
- che in ottemperanza all'art. 15 del vigente regolamento edilizio l'Ufficio Tecnico Comunale è tenuto a fissare sul posto i capisaldi planimetrici ed altimetrici a cui deve essere riferita la costruzione;
- Visto il deposito presso l'U.T.C. del progetto ai sensi della legge 373/76, n. 25/95 del 20-06-95

Il sottoscritto Marino Russo nella qualità di geometra dell'U.T.C. e il geom. Matteo Porta, progettista e Direttore dei Lavori di che trattasi, hanno proceduto alla determinazione delle quote planimetriche ed altimetriche da osservare.

Il geom. Matteo Porta dichiara che in data 21-06-95 avranno regolarmente inizio i lavori di costruzione di cui alla concessione edilizia.

Il presente verbale viene redatto in triplice esemplare e firmato per accettazione. Una copia viene rilasciata alla parte interessata che deve custodirla in cantiere.

Il Direttore dell'Ufficio Tecnico

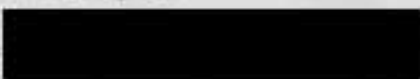
Il Progettista e Direttore dei Lavori


Originale

Cerignola, 05/06/95

COMUNE DI CERIGNOLA	
016251	- 5 GIU. 95
CAT.	CL. FASC.
UFFICIO	

Ill.mo Signor Sindaco  
 CERIGNOLA  
 -----  
 (Uff. Tecnico)

Oggetto : Verbale inizio dei lavori  
 Progetto n. 24/94  
 Ditta : 

Il sottoscritto  domiciliato in Cerignola alla Via M. SS. Ausiliatrice n. 80 nella qualita' di committente del progetto n. 24/94 riguardante i lavori di sopraelevazione a primo e secondo piano e v.t. al terzo piano alla Via M. SS. Ausiliatrice e di cui alla concessione edilizia n. S./M/95 del 05/06/95

C H I E D E

alla S.V. il rilascio del relativo verbale di inizio dei lavori.

Dichiara inoltre che tra le opere che si andranno ad eseguire non e' prevista la realizzazione dell'impianto di riscaldamento.

Qualora durante il corso dei lavori il sottoscritto dovesse decidere diversamente, provvedera' tempestivamente alla presentazione del calcolo dell'impianto termico, a corredo della documentazione.

Con osservanza 

ARRIVO  
 5 GIU. 1995

SECRETARIA

SEGR. GENERALE

COMUNE DI CERIGNOLA  
 UFFICIO  
 - 6 GIU. 1995  
 5877

F R



RELAZIONE

L'oggetto della presente relazione riguarda la sopraelevazione a primo e secondo piano e volumi tecnici al terzo piano, sui pianterreni esistenti in via M. SS. Ausiliatrice.

Come si rileva dai grafici di progetto, i pianterreni, che allo stato attuale sono adibiti a residenza, saranno destinati invece a garage ai sensi della legge n. 122/89.

Detti pianterreni sono stati regolarizzati con pratiche di condono edilizio n. 552 e 1906 a fronte delle quali sono state rilasciate in data 6/4/93 le relative concessioni edilizie in sanatoria n. 2/M/93 e 3/M/93.

Il progetto e' stato redatto in ossequio agli strumenti urbanistici in vigore e la soluzione che viene prospettata e' alternativa alle previsioni edificatorie generalizzate degli Studi Particolaragginti.

Infatti, la migliore volumetria derivante dal minore arretramento del secondo piano (m.1.50 anziche' m.3.00), viene ampiamente compensata dall'arretramento di m.1.50 del primo piano e dal cavedio, cosi' come si evince dal calcolo che segue :

VOLUMETRIA CONSENTITA

- piano terra	: 13.70x13.85x4.00	= mc. 758.98
- piano primo	: 13.70x13.85x3.25	= " 616.67
- piano secondo	: 13.70x(13.85-3.00)x3.25	= " 483.09
	TOTALE	mc. 1858.74

VOLUMETRIA DI PROGETTO

- piano terra	: 13.70x13.85x4.20	= mc. 798.92
- piano primo	: 13.70x(13.85-1.50)x3.15	= " 532.96
- piano secondo	: 13.70x(13.85-1.50)x3.15	= " 532.96
		mc. 1862.84
a detrarre cavedio:	4.20x4.20x6.30	= mc. 111.13
	TOTALE	mc. 1751.71

Sia il primo che il secondo piano saranno destinati a residenza mentre al piano attico sono stati ricavati due piccoli locali da adibirsi a lavatoio.



Prima di procedere ai lavori di sopraelevazione, si provvederà a rendere la struttura del piano terra conforme alle leggi vigenti in zone sismiche.

Le opere di finitura saranno costituite da :  
- tamponature esterne in blocchi termici in laterizio - tramezzi di mattoni forati - intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale - pavimenti e rivestimenti di ceramica - porte interne in legno e serramenti esterni in P.V.C. rigido antiurto.

L'immobile sarà inoltre completo di impianti idrico, elettrico, fognante e smaltimento acque meteoriche ed il prospetto sarà realizzato con materiali e tinte che rispettino le caratteristiche ambientali.

IL TECNICO  
(geom. Matteo PORTA)



*for* *Matteo P. Porta*

REGIONE PUGLIA COMUNE  
CORPORATO AI LAVORI PUBBLICI  
DEL GENIO CIVILE FOGGIA

24/9/85

Prot. n° 11694/300, Prima

- 2 GIU. 1985

Allegati n° 1241

ALLA DITTA

Via II. Sc. Ausiliatrice 80

S.P.C. Al Comune di

OGGETTO: Applicazione art. 62 comma 4 della Legge Reg. It. 16.5.1985 n° 27.

ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO del progetto riguardante

lavori di (1) Sopralavorazione a 5° e 2° piano e rif. loc. al 3°

piano sott. esistenti in Via, Piazza, Località II. Sc.

Ausiliatrice 80 del Comune di Foggia

Pratica n° 4138 Classe 2°

Si restituisce un esemplare dei sottoscrittati atti, pervenuti allegati alla denuncia presentata da codesta Ditta in data 12-05-75 e riguardanti i lavori specificati in oggetto, muniti dal timbro dell'avvenuto deposito presso quest'Ufficio, ai sensi dell'art. 62 - comma 4 - della Legge reg. 16.5.85 n° 27.

Si invia, altresì, l'ATTESTAZIONE DI AVVENUTO DEPOSITO, degli stessi atti, avente pari data e numero della presente, sostitutiva dell'autorizzazione prevista dall'art. 18 della Legge 2 Febbraio 1974 n° 64.

Il Comune, cui la presente è diretta per conoscenza, dovrà prendere nota della denuncia di cui sopra nell'apposito registro di cui all'art. 19 della citata Legge n° 64 del 2 Febbraio 1974.

Il Coordinatore dell'Ufficio

(Ing. Francesco ...)

ALLEGATI:

- relazione tecnica illustrativa;
- relazione geologica esecutoria

UFFICIO DI COMANDA  
- 7 GIU. 1985  
5876

(1) - costruzione, ricostruzione, sopralavorazione, abbinamento, miglioramento.

- relazione sulle fondazioni; *geotecnica*
- progetto architettonico (n° 1 tavole);
- relazione di calcolo con calcoli e verifiche delle strutture portanti;
- verifica sismica delle strutture di fondazione e di quelle in elevazione;
- esecutivi delle strutture (n° 5 tavole);
- dichiarazione del progettista con attestazione la rispondenza del progetto agli atti presentati al Comune ai fini della "Concessione edilizia";
- asservazione del progettista - del calculatore delle strutture;
- denuncia dell'impresa esecutrice delle strutture in c.a. per gli effetti di cui all'art.4 della Legge 5.11.1971 n°1086;
- relazione tecnica sui materiali impiegati;
- DELIBERAZIONE DEL COLLABORATORE
- 
- 
- 
-

COMUNE

REGIONE PUGLIA

ASSESSORATO AI LAVORI PUBBLICI

UFFICIO GENIO CIVILE DI FOGGIA

- 2 GIU. 1995

Prot. n° 11642 Sez. Prima

Foggia, 11

IL COORDINATORE D'UFFICIO

VISTO la denuncia dei lavori pervenuta a quest'Ufficio in data 12-05-95  
da parte della ditta [REDACTED]  
ed acquisita al n° 11642 di protocollo;

VERIFICATO che gli atti progettuali risultano visti dai Tecnici incaricati dell'accertamento di completezza degli atti stessi, ai sensi dell'art. 62 della Legge Regionale 16.5.1985 n°27;

VISTO l'art. 62 - comma 4 - della sopra citata Legge 16.5.1985 n°27

A T T E S T A

che il progetto, inerente i lavori di (1) sopraelevazione a 1° e 2° piano  
e vol. tec. al 3° piano sui p.t. esistenti

in via, piazza, località SS. Ausiliatrice, 90

del Comune di Cinquefrati

a firma dei Tecnici:

- geom. Matteo Porta

progettista;

- ing. Gilberto Russo

calcolatore;

- h h h

Direttore dei Lavori;

è stato depositato presso quest'Ufficio in data 19-05-95 e, ad esso

è stato assegnato il n° 1438 di protocollo, nel registro delle opere di edilizia privata del Comune di cui sopra.

Il suddetto Deposito di VARIANTE ~~di~~ anche per la denuncia di cui all'art. 4 della legge 5.11.1971 n°1086.

IL COORDINATORE D'UFFICIO  
(Dott. Ing. Francesco Di Stilo)



(1) costruzione, ricostruzione, sopraelevazione, adeguamento, miglioramento.

UFFICIO DALLA  
CANTIERA COMUNALE  
22 FEB 1955



Studio tecnico: geom. Matteo PORTA - Cerignola - (FG)

progetto di sopraelevazione a primo e secondo piano con volumi tecnici al terzo piano e variazione della destinazione del piano terra esistente.

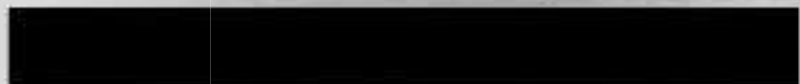
scala 1:100

data

ubicazione

Via S. SS. Ausiliatrice

proprietà

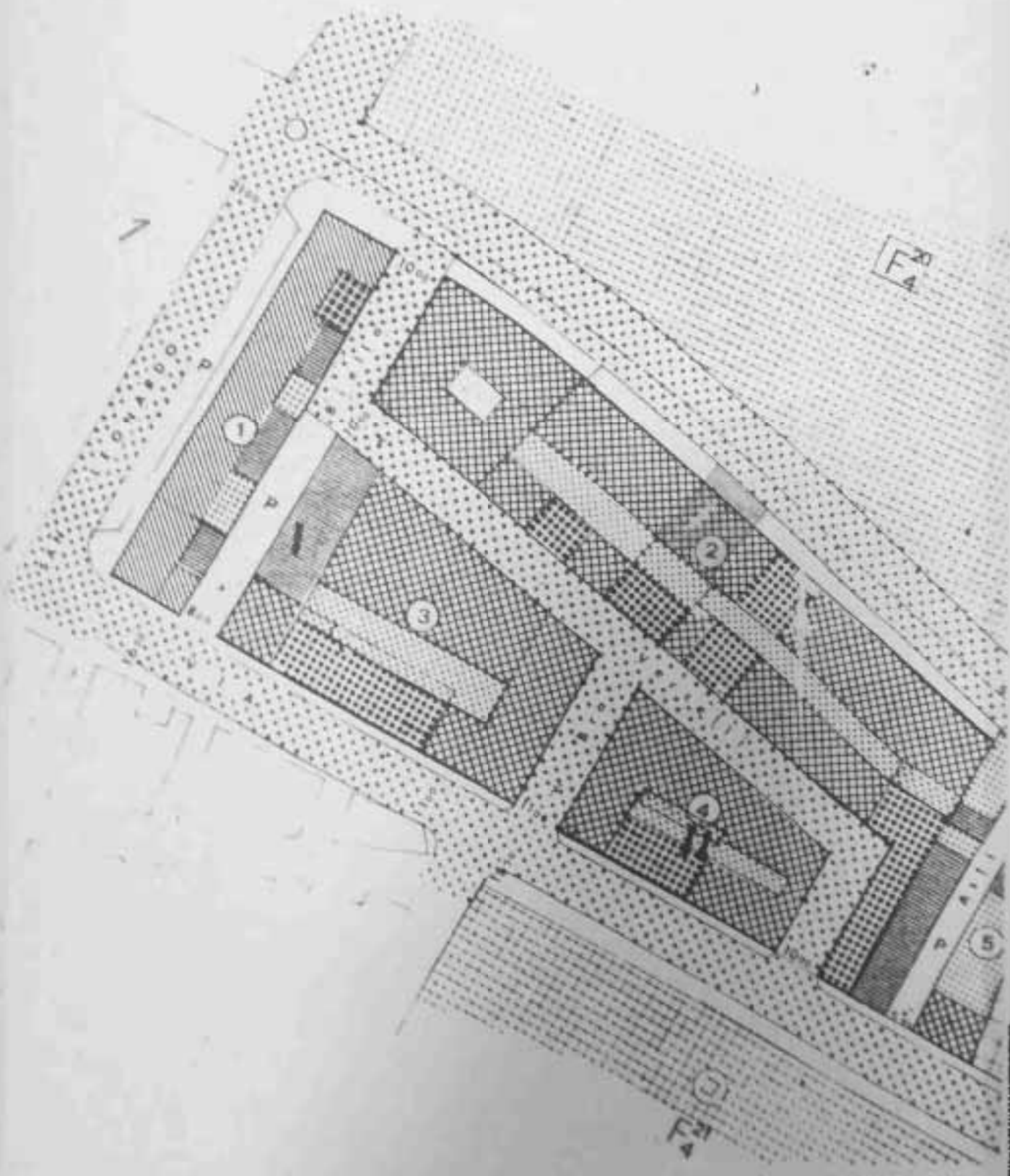


Il progettista

Matteo Porta



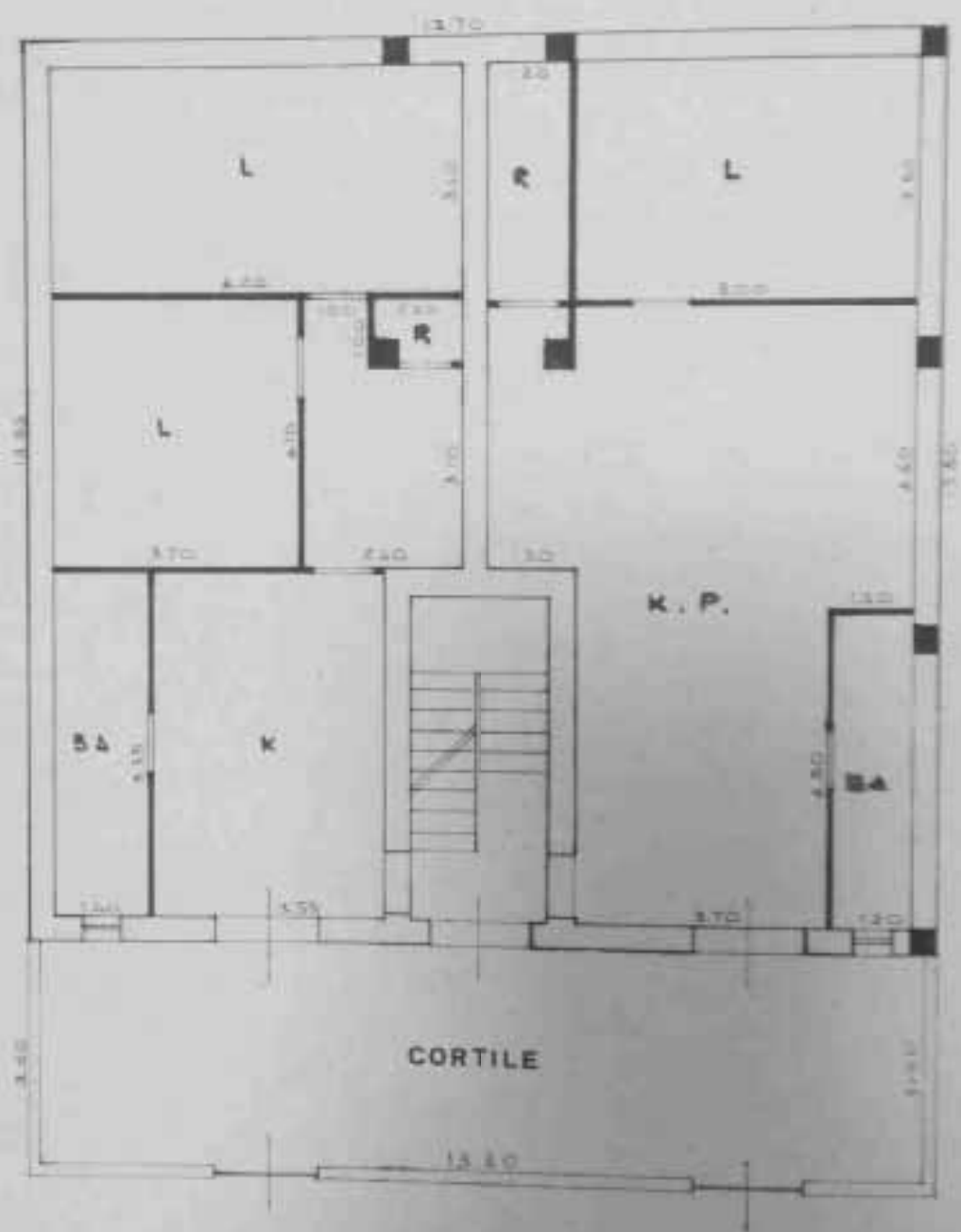
PREVISIONE S.P.





PIANTA PIANO TERRA

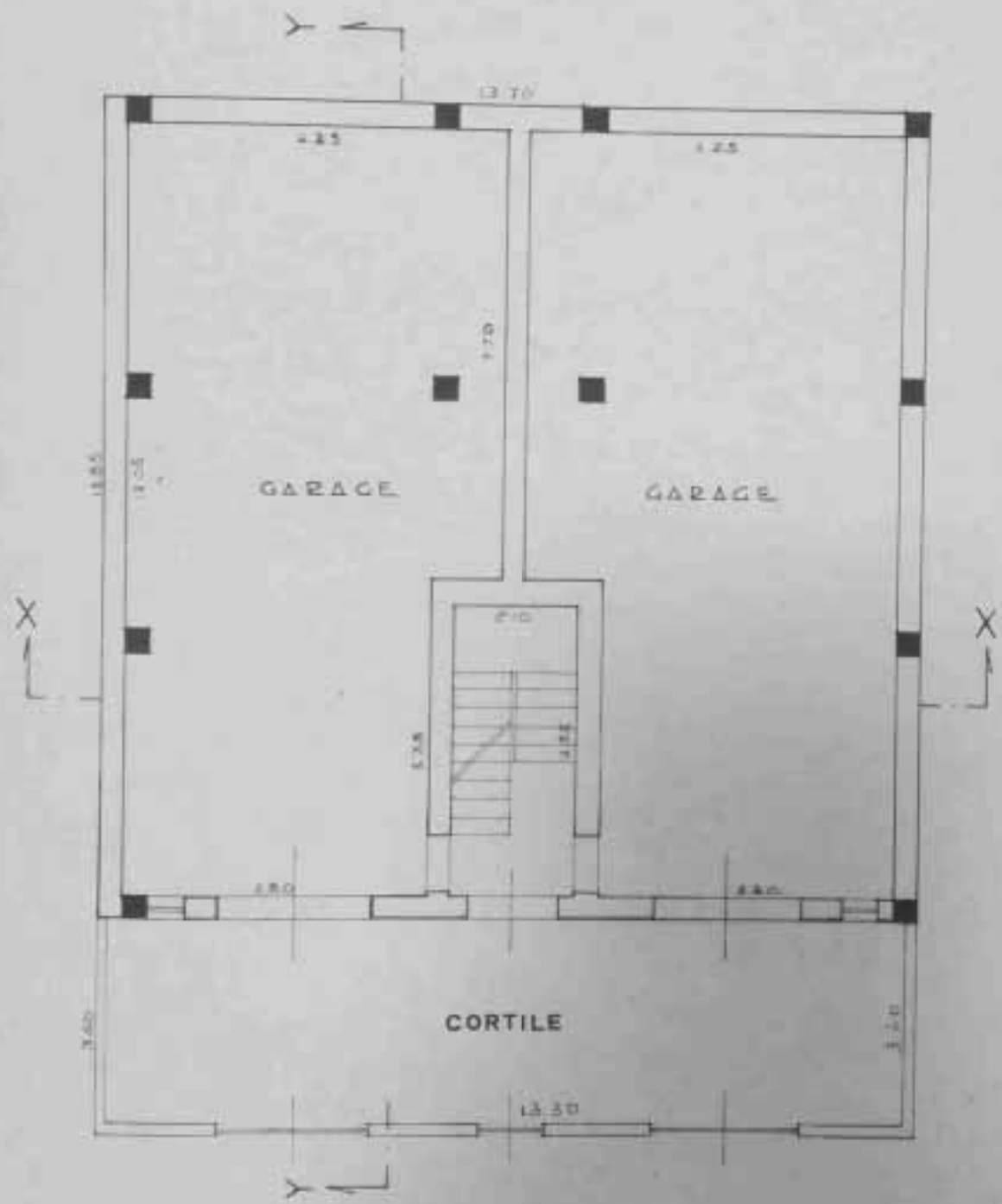
STATO ATTUALE



VIALE M. SS. AUSILIATRICE

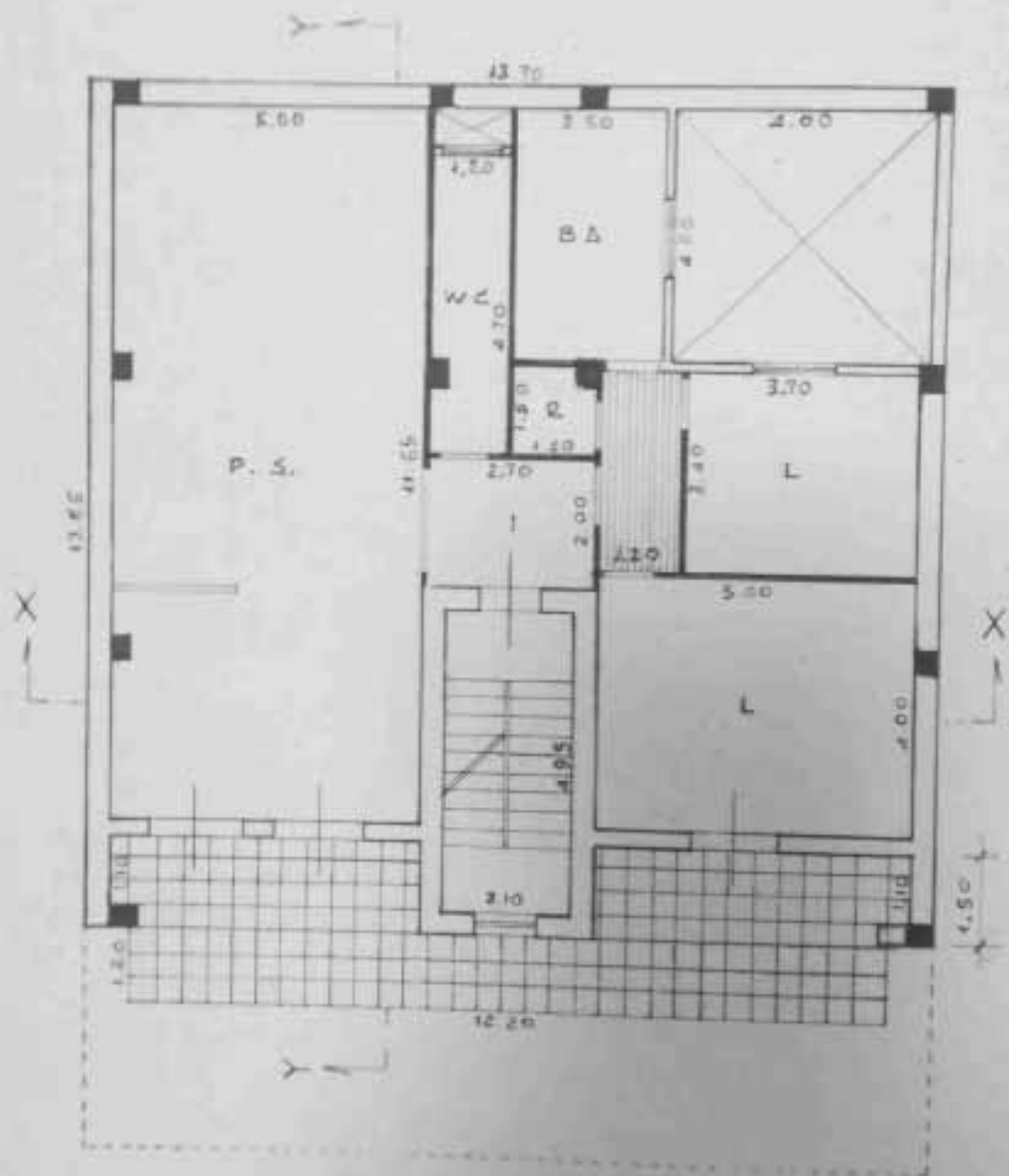
# PIANTA PIANO TERRA

NUOVA SISTEMAZIONE



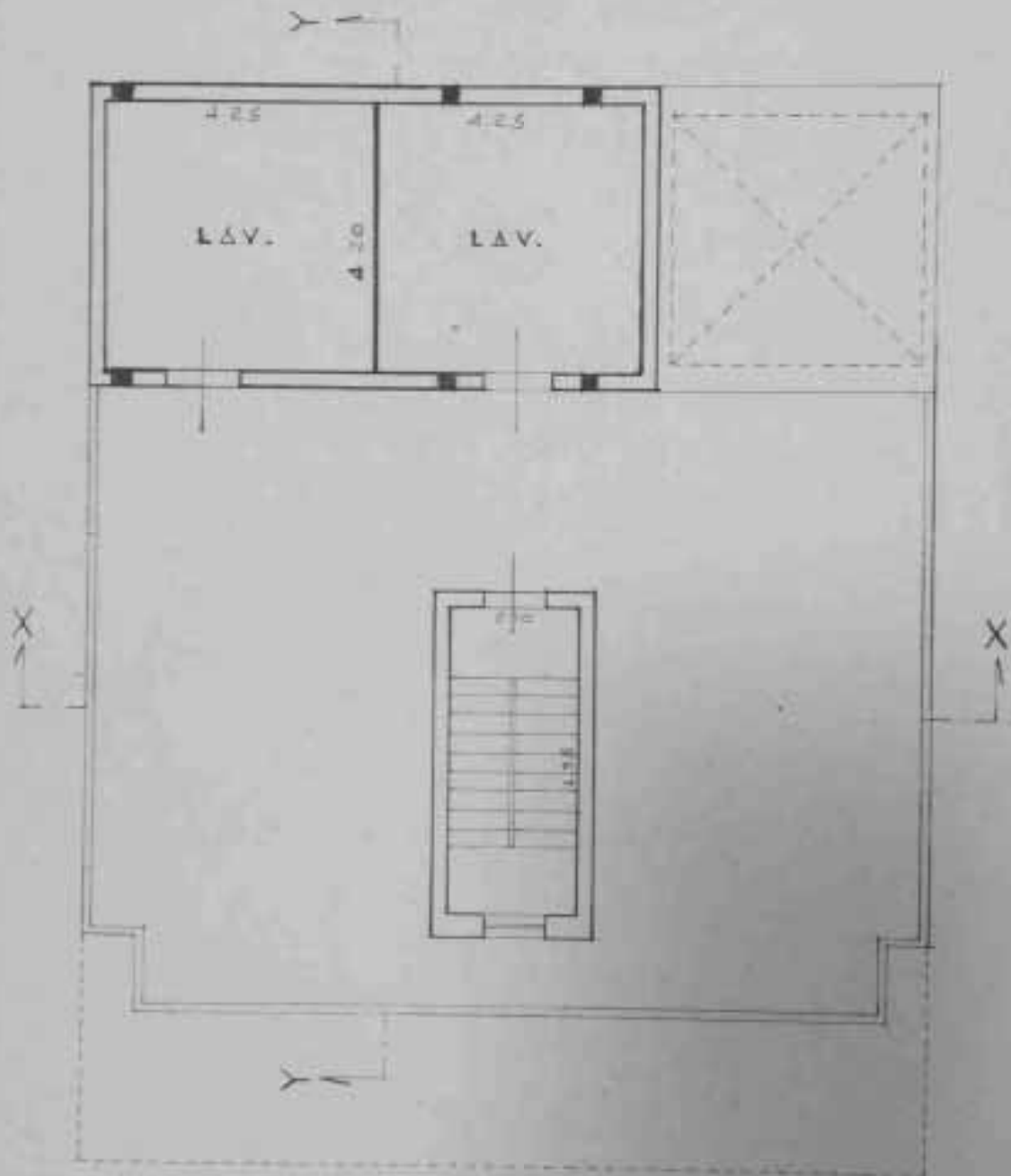
VIALE M. SS. AUSILIATRICE

PIANTA PRIMO E SECONDO PIANO



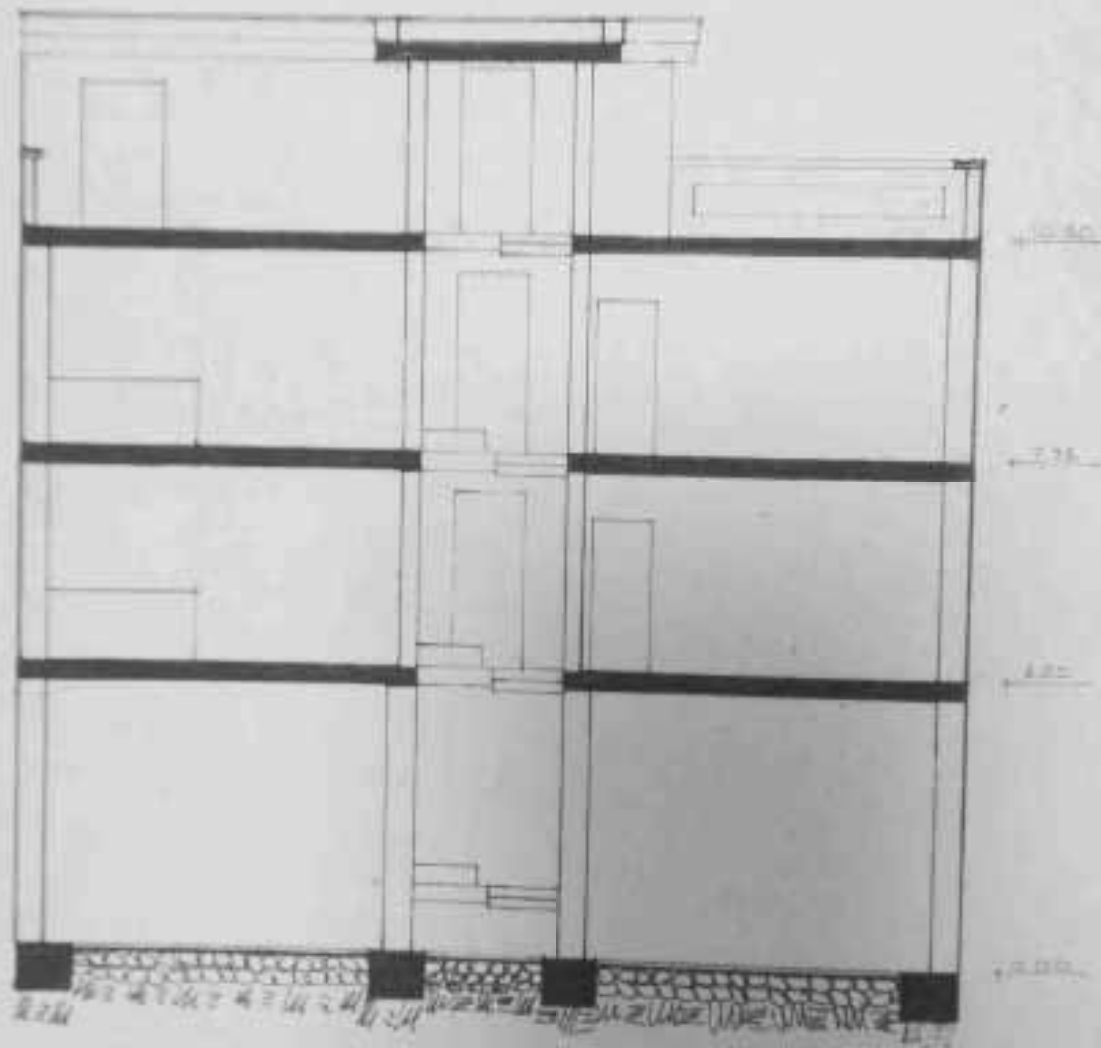
VIALE M. S. S. AUXILIATRICE

PIANTA VOLUMI TECNICI

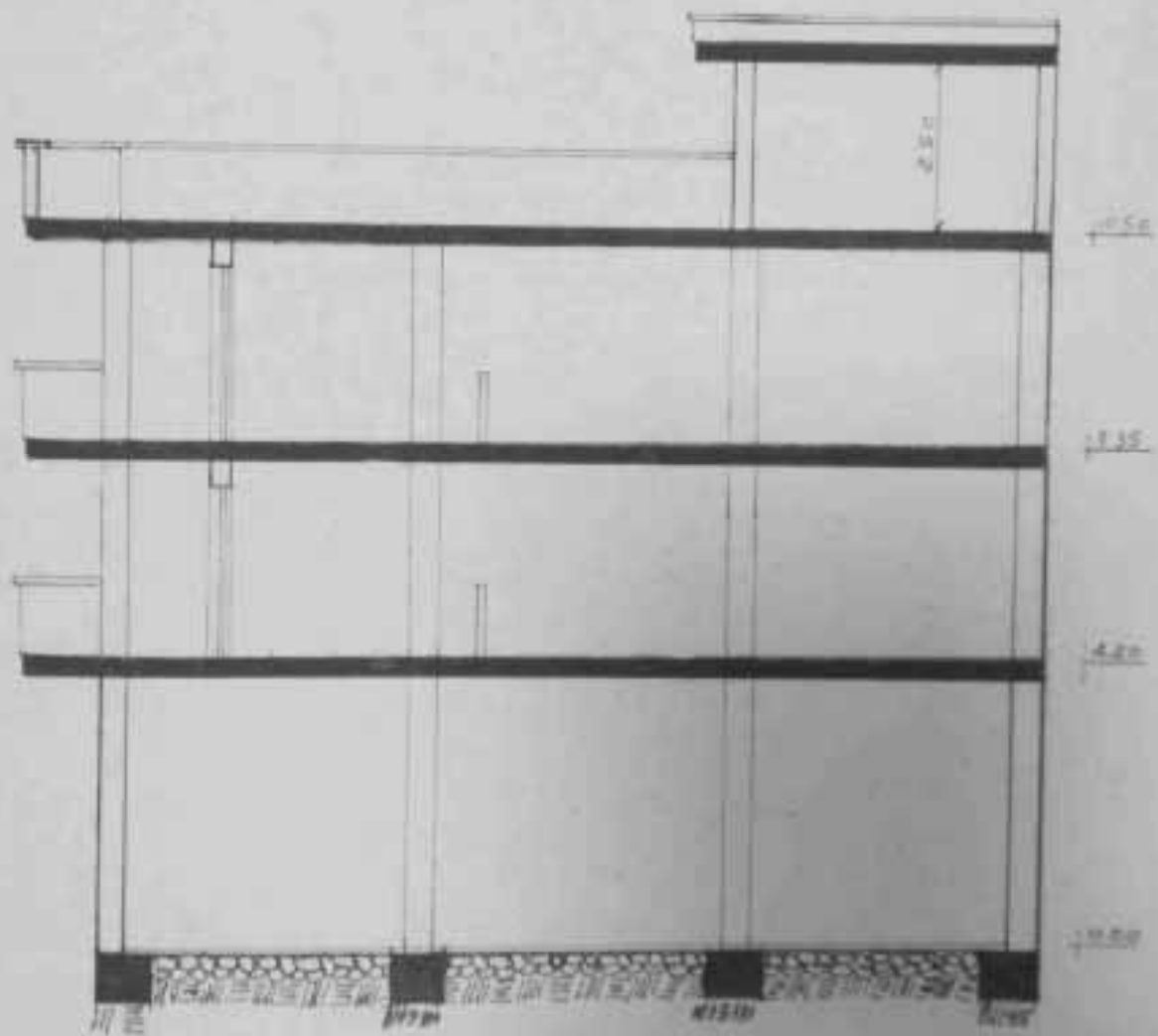


VIALE M SA. AUSILIATRICE

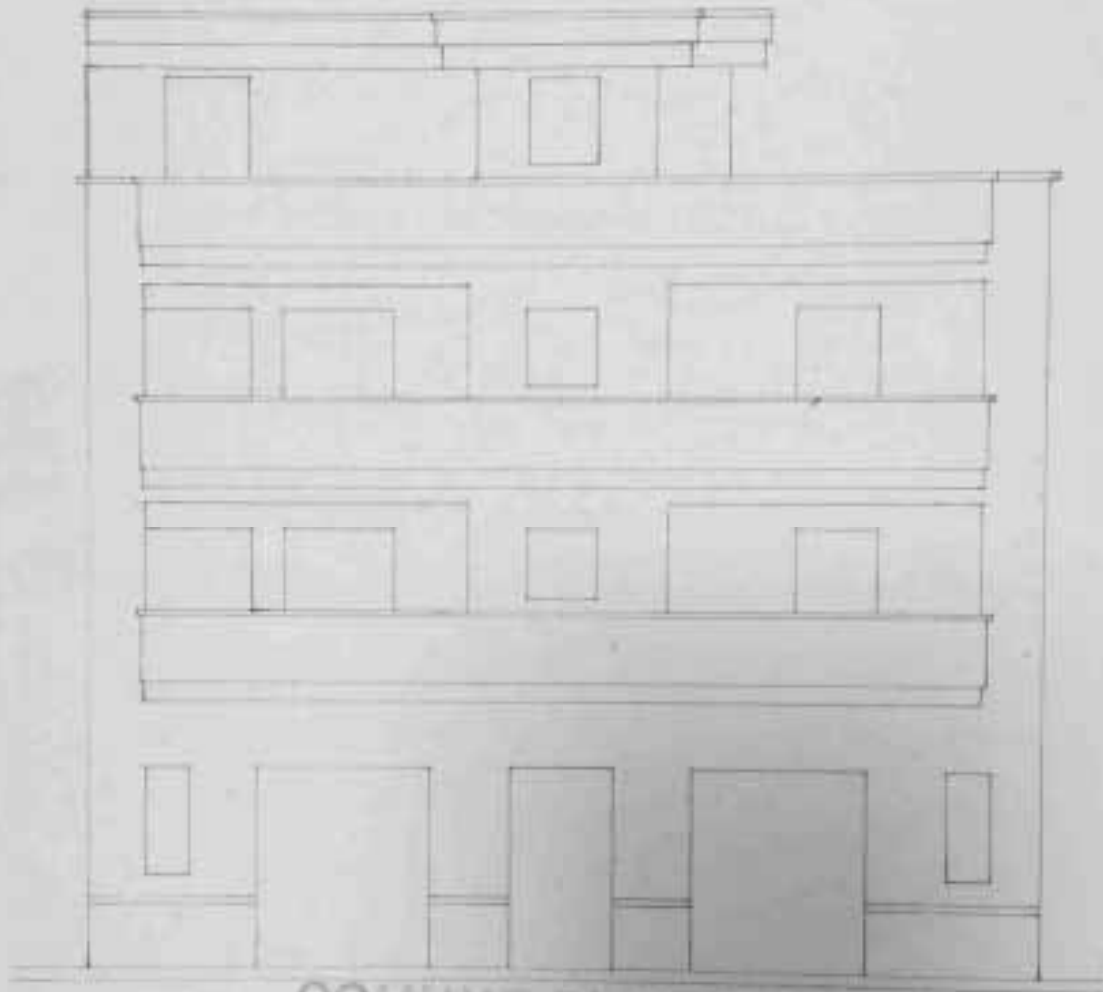
SEZIONE X-X



SEZIONE Y-Y



PROSPETTO



COMUNE DI GERIGNOLA

Prot. 24/94

H-2-94

Sezione di Urbanistica e Edilizia  
nella tornata del 22-02-95

APPROVA

a condizione che

IL DIRETTORE DE L'UFFICIO TECNICO

(Ing. Vincenzo Micino)

L'ASSE SINDACO

(Dott. Michele Edna)





Studio Tecnico  
di INGEGNERIA  
Ing. GILBERTO RUSSO  
Via S. Marco n° 2  
71042 - Cerignola - (FG)

COMUNE DI CERIGNOLA

PROV. FGG 25/85 20 GIU. 1995

10/81

COMUNE DI CERIGNOLA  
(prov. Foggia)

PROGETTO: Prog. n° 24/94 Conc. 5/1/95  
Calcolo dispersioni termiche di  
fabbricati per civile abitazione  
SITO n° 0 MSA Ausiliatrice  
LEGG. N° 10/91

COMITENTE



IL TECNICO



*Gilberto Russo*  
Ing. Gilberto Russo

1995

SOLAIO H= 20+5 cm

STRUTTURA N°	S	L	C	Calcolo K (Kcal/hm20)
N° MATERIALE	M	$\frac{Kcal}{hmC}$	$\frac{Kcal}{hm2C}$	
addutt. interna			7	$K = \frac{1}{S1/L1+S2/L2+...+Sn/Ln}$ K=1.29 (soffitto) K=0.92 (pavimento)
lat. solaio			2.3	
cls soletta	.05	2		
malta	.01	1.4		
ceramico	0.007	2.9		
addutt. esterna			20	

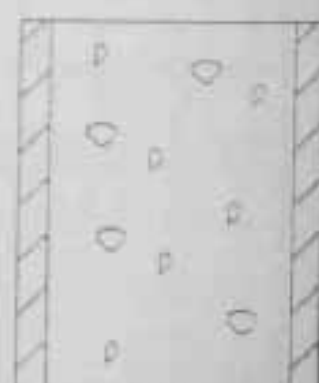
Technical drawing showing a cross-section of a slab on a wall. The slab has a thickness of 5 cm. The wall has a height of 20 cm and a width of 50 cm. A detail shows a brick with a height of 1.5 cm.

# CALCOLO TRASMITTANZA UNITARIA (UNI7357)

## PONTE TERMICO PILASTRO

STRUTTURA N°	S	L	C	Calcolo K (Kcal/m <sup>2</sup> C)
N° MATERIALE	m	$\frac{Kcal}{hmC}$	$\frac{Kcal}{hm^2C}$	
addutt. interna			7	$K = \frac{1}{S_1/L_1 + S_2/L_2 + \dots + S_n/L_n}$ K=2,31
intonaco interno	0,05	0,75		
cla/annato	0,4	2		
intonaco esterno	0,05	0,75		
addutt. esterna			20	

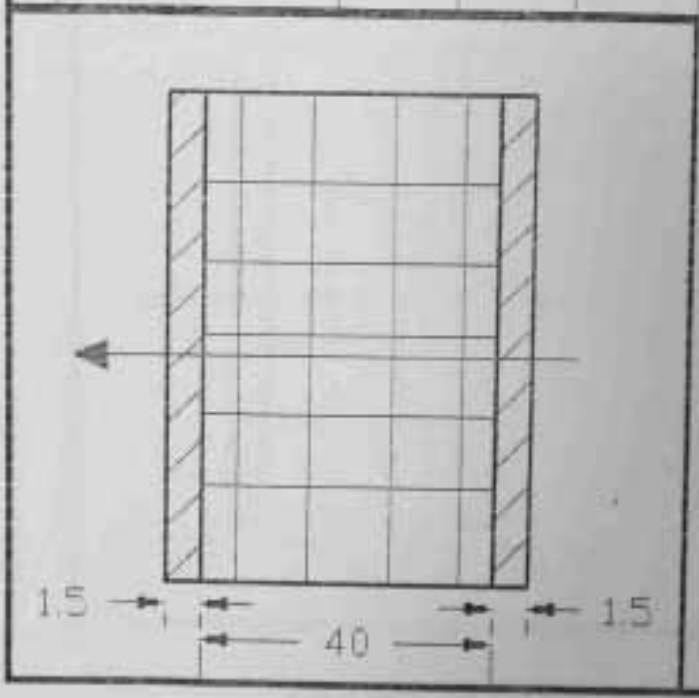


# CALCOLO TRASMITTANZA UNITARIA (UNI7357)

## MURATURA TOMPAGNO ESTERNO

STRUTTURA N°	S	L	C	Calcolo K (Kcal/hm²C)
N° MATERIALE	m	$\frac{Kcal}{hmC}$	$\frac{Kcal}{hm²C}$	
addutt. interna			7	$K = \frac{1}{S1/L1 + S2/L2 + \dots + Sn/Ln}$
intonaco interno	015	075		
laterizio			07	
intonaco esterno	015	075		
addutt. esterna			20	

K=06

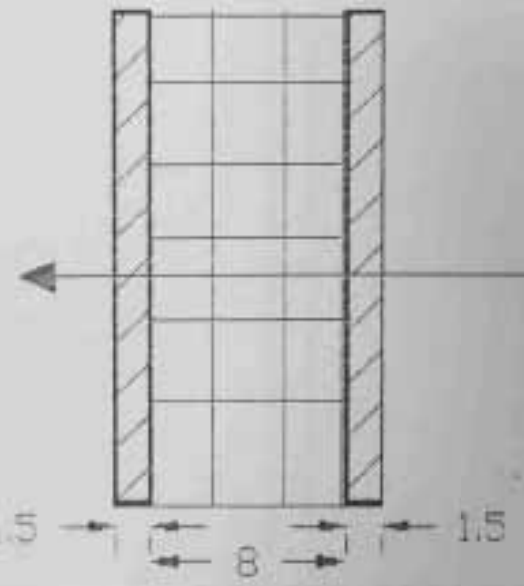


# CALCOLO TRASMITTANZA UNITARIA (UNI7357)

## MURATURA TOMPAGNO INTERNO

STRUTTURA N°	S	L	C	Calcolo K (kcal/m <sup>2</sup> C)
N° MATERIALE	m	$\frac{\text{kcal}}{\text{hm}^2\text{C}}$	$\frac{\text{kcal}}{\text{hm}^2\text{C}}$	
				$K = \frac{1}{S_1/L_1 + S_2/L_2 + \dots + S_n/L_n}$ K=1,98
addutt. interno			7	
intonaco interno	0,15	0,75		
laterizio			0,65	
intonaco esterno	0,15	0,75		
addutt. esterno			20	



# CALCOLO TRASMITTANZA UNITARIA (UNI7357)

## VETRI FINESTRE

STRUTTURA N°	S	L	C	Calcolo K (Kcal/hm2C)
N° MATERIALE	m	$\frac{Kcal}{hmC}$	$\frac{Kcal}{hm2C}$	
addutt interna			7	
vetro finestra	0.002	8		K=5.1
addutt esterna			20	

\*\*\*\*\*  
 - DENOM. VANO -lung. (mt)-larg. (mt)-sup. (mq)-alt. (mt)-vol. (mc)-  
 \*\*\*\*\*  
 LETTO1                    4            5            20           3,15           63  
 \*\*\*\*\*

Vettori disperdenti  
 \*\*\*\*\*

Muro esterno	-lung. (mt)-	sup. (mq)-	EI	Calorie/ora
*****	9	28,35		340,20
Muro interno	9	28,35		807,98
*****				
Pavimento		20		276
*****				
Soffitto		20		360
*****				
Finestre		1		100
*****				
Ricambio aria				378
Ponte termico pilastri	1,14			52,44

\*\*\*\*\*  
 Totale calorie/ora                    2314,62

Equivalenti a Watt 2691,41  
 \*\*\*\*\*



\*\*\*\*\*  
 - DENOM. VANO -lung. (mt)-larg. (mt)-sup. (mq)-alt. (mt)-vol. (mc)-  
 \*\*\*\*\*  
 LETTO2                    3,70        3,40        12,50        3,15        39,63  
 \*\*\*\*\*

Vettori dipendenti  
 \*\*\*\*\*

Muro esterno	-lung. (mt)-sup. (mq)-	EX	Calorie/ora
*****	3,40        10,71		128,52
Muro interno	10,60        34,02		967,07
*****			
Pavimento	12,50		170,40
*****			
Soffitto	12,50		226,44
*****			
Finestre			119
*****			
Riscaldamento			234,76
Fonte termico (p) (astro)	1,14		52,44

\*\*\*\*\*  
 Totale calorie/ora                    1888,34  
 Equivalenti a Watt 2195,74  
 \*\*\*\*\*

CAV  
 1/1/1984

1/1/1984

\*\*\*\*\*  
 - DENOM. VANO -lung. (mt)-larg. (mt)-sup. (mq)-alt. (mt)-vol. (mc)-  
 \*\*\*\*\*  
 BAGNO                    4,70            1,20            5,64            3,15            17,77  
 \*\*\*\*\*

Vetusti dipendenti

\*\*\*\*\*  
 muro esterno    -lung. (mt)-sup. (mq)-    EQ    Coloritura  
                           1,20            3,78                                    45,36  
 \*\*\*\*\*  
 muro interno            10,60            33,35                                    951,62  
 \*\*\*\*\*  
 Pavimento                                    5,64                                    77,83  
 \*\*\*\*\*  
 soffitto                                    5,64                                    101,52  
 \*\*\*\*\*  
 Finestre                                    1                                    109  
 \*\*\*\*\*  
 Escalini area                                                                       106,60  
 Fonte termico (pilastro)            1,14                                    52,44  
 \*\*\*\*\*

Totale coloritura                    1435,36

Equivalenti a Watt 1669,03

\*\*\*\*\*

data  
 e luogo

data  
 e luogo

```

*****
- DENOM. VANO -lung. (mt)-larg. (mt)-sup. (mq)-alt. (mt)-vol. (mc)-
*****
SOGGIORNO      11,65      5      58,25      3,15      183,47
*****

```

Vettori dipendenti:

```

*****
Muro esterno  -lung. (mt)-sup. (mq)-  m%  Calorie/ora
*****
              16,65      52,45
*****
Muro interno  16,65      52,45      1494,75
*****
Pavimento    =          58,25      803,65
*****
Soffitto     =          58,25      1048,50
*****
Finestre     =          2          200
*****
Ricambio aria
Ponte termico (pilastro)  1,14      52,44
*****

```

Totale calorie/ora 5329,84

Equivalenti a Watt 197,49

\*\*\*\*\*

```

*****
- DENOM. VANO -lung.(mt)-larg.(mt)-sup.(mq)-alt.(mt)-vol.(mc)-
*****
PRANZO          2,50          4          10          3,15          31,50
*****
Vettori disperdenti
*****
Muro esterno   -lung.(mt)-sup.(mq)-  E%   Calorie/ora
                2,50          7,88
*****
Muro interno   10,50          33,08          442,64
*****
Pavimento     =              10          138
*****
Soffitto      =              10          180
*****
Finestre      =              1          100
*****
Riscambio aria              189
Ponte termico (pilastro)   1,14          52,44
*****
Totale calorie/ora          1696,58

Equivalenti a Watt 1972,76
*****

```

\*\*\*\*\*  
 - DENOM. VANO -lung. (mt)-larg. (mt)-sup. (mq)-alt. (mt)-vol. (mc)-  
 \*\*\*\*\*  
 INGRESSO                   2       2,70       5,40       3,15       17,01  
 \*\*\*\*\*

Vettori disperdenti:

\*\*\*\*\*

Muro esterno	-lung. (mt)-sup. (mq)-	E%	Calorie/ora
	2,70       8,51		102,06
*****			
Muro interno	6,70       21,11		601,49
*****			
Pavimento =	5,40		74,52
*****			
Soffitto	5,40		97,20
*****			
Finestre	0		0
*****			
Ricambio aria			102,06
Ponte termico (pilastro)	1,14		52,44

\*\*\*\*\*

Totale calorie/ora                   1029,77

Equivalenti a Watt 1197,41

\*\*\*\*\*

Verifica consumi energetici (legge 373)

Superficie totale disperdente =sq	503
Volume lordo edificio =mc	2072
Gradi giorno zona	1380

Coefficiente dispersione volumico  $E_d$  (kcal/hm<sup>3</sup>C) ,68

Quantità di calore max. disperdibile (kcal/h) 28179,20

VERIFICA

Totale Kcal/h disperse 27382







**DESKINZIOE PARTICOLARIZZATA DELLE OPERE**

REGOLAMENTO COMUNICAZIONE DI PROGETTO E REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Specifiche esecutive opere della costruzione

nr. 4578

Valore base per piano del piano di campagna

nr. 4578

**RIPARTIZIONE DEI LOCALI NELLA INTERA COSTRUZIONE ED IMPIANTI INSTALLATI**

P.L.A. N.º	Ripartizione dei locali nella costruzione							Servizi annessi (coperte e a/c)			TOTALE
	spazi aut.	sa	Spazi S	Spazi S	Spazi S	Spazi S	Spazi S	sp	sp	Spazi S	
Celle abitative											
Spazi comuni e servizi											
Spazi per	1	5	4		1						
Spazi per	1	5	4		1						
Spazi per							2				
Spazi per											
<b>TOTALE</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>8</b>		<b>2</b>	<b>1</b>					
	N. 2	da	5		locali	N. 1	da			locali	
Appartamenti	N. 1	da			locali	N. 1	da			locali	
	N. 1	da			locali	N. 1	da			locali	

**ALTEZZA DELL'EDIFICIO IN RELAZIONE ALLA LARGHEZZA DELLA STRADA**

Larghezza della strada (mt)	Altezza massima consentita (mt)	Abitamento (mt)	Altezza della fronte		Altezza dei singoli piani (in metri strati)			
			altezza in metri	altezza in metri	1°	2°	3°	4°
15,00	4,00		10,50	10,50	4,20	3,45	3,45	

**CALCOLO DEL CORTILE**

Dimensione del cortile	Larghezza del cortile	Area della parte coperta	Area della parte scoperta	Area del cortile	
				coperta	scoperta

**STRATO COERENTE DELLA UMIDITA'**

Materiale usato per lo strato coerente della umidità da porri alle fondamenta appena affioranti dal terreno.

Il Comune di ...

**Opere di urbanizzazione primaria**

da costruire a cura del ( )

Come da progetto	DESCRIZIONE	Costo presunto
	Strade residenziali, spazi di sosta e di parcheggio	
	Fognature: scarico delle acque chiare e nere e delle materie nere (*)	
	Rete idrica, fornitura dell'acqua potabile	
	Reti di distribuzione della energia elettrica e del gas	
	Pubblica illuminazione delle vie di accesso al fabbricato	
	Spazi di verde attrezzato	
<b>TOTALE</b>		

L'attuale progetto delle opere da eseguire è stato compilato in base alle determinazioni di legge in materia, alle particolari norme contenute nei locali regolamenti di igiene e di sanità e agli effetti della commisurazione dei contributi di cui all'art. 3 della legge 28 gennaio 1977, e in base alla propria personale responsabilità che le opere da eseguire potranno importare, in via presunta, le seguenti somme:

- a) spese per opere di urbanizzazione
- b) spese complessive di costruzione

Con osservazioni



PROGETTISTE



DIRETTORE DEI LAVORI

Scritto all'Ufficio di ...

**Parere dell'Ufficio Sanitario**

N. prot. ...

Visto, si trasmette all'Ufficio sanitario per il parere.

IL SINDACO

Visto, si restituisce all'Ufficio municipale esprimendo parere

*Handwritten signature*  
2543



Add. 22/2/95

UFFICIALE ...

PARERE DEL TECNICO COMUNALE

N. \_\_\_\_\_ prot.

Adel \_\_\_\_\_

Visto e trasmette al Tecnico comunale Sig. \_\_\_\_\_  
per il parere \_\_\_\_\_

IL SINDACO

Visto e restituisce all'Ufficio municipale esprimendo parere *non si pronuncia per  
carezza di documentazione, si rimanda al progettista a completare  
la pratica secondo prassi prevista dal Regolamento comunale.*

Acc. *20/5/96*

IL TECNICO COMUNALE

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA

La Commissione edilizia, in seduta del \_\_\_\_\_  
ha espresso il seguente parere: \_\_\_\_\_

*Parere favorevole, si esclude la competenza professionale per  
la solidazione c.a.  
Leyd 2/2/95*

IL SEGRETARIO

IL PRESIDENTE

(Bollo)

ISTRUZIONI VARIE

L'art. 1 della legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 emanata dall'art. 10 della legge 8 agosto 1967, n. 765, prescrive che «quando si ha l'abbandono del territorio comunale occorre nuove costruzioni, ampliare, modificare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere alla esecuzione di opere di urbanizzazione del terreno, deve chiedere apposita licenza (concessione) al Sindaco».

L'art. 1 della nuova legge 23 gennaio 1977, n. 30 sulla edificabilità dei suoli, prescrive a sua volta che «ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della presente legge» e il successivo art. 3 prescrive che «la concessione comporta la situazione di un contributo oneroso all'incidenza delle spese di amministrazione nonché al costo di costruzione».

Con la legge 22 ottobre 1967, n. 1210, fu infine precisata che «l'estensione del potere comunale è esercitato dal Sindaco necessaria soltanto per le nuove costruzioni e per l'ampliamento o la modifica di quelle esistenti, ma anche per le demolizioni e le opere di urbanizzazione del terreno. Le modifiche per le quali occorre la licenza (concessione) sono, a parere di questo Ministero, soltanto quelle che interessano la struttura o l'aspetto delle costruzioni».

Praticamente le opere permanenti, semipermanenti o in itinere, pubbliche o private, soggette a concessione del Sindaco dovrebbero essere le seguenti:

a) costruzioni, ampliamento, riduzione, restauro, riattamento, modifica, trasformazione strutturale o estetica, demolizione, ricostruzione, sia a parti, sia all'esterno, di fabbricati;

b) costruzioni, restauro, modifica, demolizione, ricostruzione di muri di cinta, cancellate, recinzioni;

c) altre opere e modifiche al suolo pubblico e privato, opere e costruzioni sotterranee, alterazioni degli alberi ornamentali d'alto fusto;

d) opere di urbanizzazione primaria (strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione elettrica, rete del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato);

e) modifiche, restauri, rifacimenti parziali o totali di intonaci, coloriture, decorazioni sui prospetti esterni degli edifici, sia che s'affaccino su aree, piazze o aree pubbliche che su aree private;

f) collocazione e rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, monumenti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico, chioschi, distributori di carburanti e simili;

g) collocamento o modifica di tende e tettoie sporgenti su spazio pubblico o privato.

Non dovrebbero però essere soggette a concessione tutte le opere di manutenzione ordinaria, sempre che non debbano essere eseguite in spazi dichiarati, a norma di legge, d'interesse artistico o storico, in modo particolare:

a) le demolizioni e costruzioni di pavimenti interni;

b) coloriture e decorazioni interne e in genere lavori di manutenzione interna, che non comportino variazioni alcuna alla disposizione del suolo;

c) dipinti, restauri e restauro di dipinti, fogli interni, fognoli, pozzi e fosse settiche e biologiche già esistenti;

d) impianti e servizi accessori, come illuminazione, energia industriale, telefono, radio-televisione, riscaldamento, ventilazione, ascensori, non ammessi ed opere inerti, salva l'osservanza di speciali prescrizioni di legge in materia o contenute in altri specifici regolamenti, e ciò nel caso che tali impianti non comportino l'esecuzione di opere visibili dall'esterno.



Pratica edilizia n. 514-PS

# COMUNE DI CERIGNOLA

UFFICIO TECNICO

## CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI LAVORI EDILIZI

### IL SINDACO

Vista la domanda in data 4.2.1994, con la quale il Sig. [redacted]  
nato a Cerignola il [redacted] e qui residente in Via Maria SS. Ausiliatrice, 80  
C.F. [redacted]

chiede la concessione di poter eseguire i lavori di sopraelevazione a 1° e  
2° piano con volumi tecnici a piano attico e variazione di destinazione  
d'uso del piano terra esistente in Via Maria SS. Ausiliatrice

in conformità degli strumenti urbanistici regionali e locali vigenti in questo Comune e del progetto redatto  
dal geom. Matteo Porta

Visto i pareri espressi dall'Ufficiale Sanitario in data 22.02.95, dal Veterinario Comunale  
in data ===== dal Direttore dell'Ufficio Tecnico Comunale in data 22.02.95 (nota 1722/UT)  
e dalla locale COMMISSIONE EDILIZIA nella seduta del 22.02.95 al n. 24/94;

Viste le disposizioni vigenti in materia, le particolari norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti  
urbanistici in vigore in questo Comune, nonché la legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed  
integrazioni, e la legge 28 gennaio 1977, n. 10, recante norme per la edificabilità dei suoli;

Visto l'attestato di deposito dell'Ufficio del Genio Civile di Foggia, ai sensi della L.R. n. 27/85 art. 62  
Prot. n. ==== del =====

Vista la legge 2 febbraio 1974, n. 64 - DM del 3 marzo 1975 - DM 21 gennaio 1981 - DM 7 marzo 1981;

Vista la legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni;

Visto la ricevuta n. 01485 - 01484 in data 7.4.95 di L. 2.720.700 + 6.348.300

rilasciata dal Tesoriere Comunale - Banco di Napoli di Cerignola, attestante l'avvenuto pagamento del contributo  
successorio, previsto dalla legge n. 10 del 28 gennaio 1977;

Il Sindaco  
Ing. [redacted]  
Custode Abato

Vista la delibera di G. M. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di ratificazione degli oneri concessivi previsti

con polizza fiduciaria come di seguito specificare:

a) fiduciaria assicurativa di garanzia con polizza n. \_\_\_\_\_ emessa presso \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di L. \_\_\_\_\_ per l'importo di L. \_\_\_\_\_

a garanzia del pagamento da parte del concessionario degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, rilasciati secondo il seguente schema:

prima rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____
seconda rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____
terza rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____
quarta rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____

b) fiduciaria assicurativa di garanzia con polizza n. \_\_\_\_\_ emessa presso \_\_\_\_\_

in data \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ di L. \_\_\_\_\_ per l'importo di L. \_\_\_\_\_

a garanzia del pagamento da parte del concessionario del contributo oneroso al posto di costruzione, secondo lo schema seguente:

prima rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____
seconda rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____
terza rata di L. _____	da versare entro e non oltre il _____

- Vista la dichiarazione del tecnico ai sensi della Legge 13/89;
- Vista la dichiarazione del tecnico ai sensi della L. 48/90 e D.P. 447/91;
- Vista la sanatoria di opere edilizie abusive n. 3/M/93 del 6.4.93 in Ditta Meloniando Luigi;
- Vista la sanatoria di opere edilizie abusive n. 2/M/93 del 6.4.93 in Ditta Mastino Pasquale;
- Vista la relazione geologica a firma del dott. Salvatore Di Leo

**CONCEDE**

al Sig. \_\_\_\_\_ in premessa generalizzata

la facoltà di poter eseguire lavori di soprallevazione a 1° e 2° piano con volumi tecnici  
a piano attico e variazione di destinazione d'uso del piano terra esistente  
in via Maria SS. Ausiliatrice

in conformità del progetto degli altri documenti esposti a questa Amministrazione, osservando le vigenti disposizioni di legge e le speciali norme contenute nei regolamenti locali e negli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune secondo le migliori regole d'arte, affinché la costruzione sia solida, igienica e duratura, atta alle sue destinazioni. Tutto per i materiali usati, quanto per i sistemi di costruzione adottati.

Nella esecuzione dei suddetti lavori si dovrà avere speciale riguardo a che:

1) i lavori siano iniziati non oltre il giorno \_\_\_\_\_ e ultimati entro tre anni dall'inizio dei lavori, termine entro il quale l'opera dovrà essere dichiarata abilitata o agibile salvo proroghe da concordarsi per fatti estranei alla volontà del concessionario, sopravvenuti a rientrare i lavori durante la loro esecuzione; e salvo la richiesta di una nuova concessione;

2) siano salvi e rispettati i diritti di terzi, prevedendo in ogni caso il Comune da qualsiasi responsabilità verso i proprietari, artigiani o verso altre persone, dai quali sono salvi e rispettati ogni eventuale diritto ad azione in sede assicurativa e giudiziaria;

3) non siano mai ingombrati le aree gli spazi pubblici o strade da essere riservati alla circolazione, adempendo ogni le opere con a terminare ogni periodo di danno alle persone ed alle cose, evitando, quanto più è possibile, gli inconvenienti che si potrebbero derivare dalla esecuzione delle opere;

4) siano osservate e rispettate tutte le leggi, decreti, circolari, ordinanze e regolamenti emanati dalle competenti autorità;

5) siano rispettate le autorizzazioni alle occupazioni autorizzate per la concessione occupazione del suolo pubblico o privato in materia di pubblica prerogativa e che non siano in qualsiasi modo compromesse le prerogative occupazione del suolo pubblico e soprattutto connessi della stessa autorità. La area occupata in dipendenza dei lavori suddetti devono essere liberata in qualsiasi momento appena gli stessi lavori saranno ultimati, in anche prima nel caso che la costruzione venga abbandonata o sospesa oltre il tempo stabilito dalla autorità e dai regolamenti comunali;

6) sia cura ogni licenza per non danneggiare le opere esistenti nei limiti, circostanze e sottoposti, di pertinenza della pubblica amministrazione e di primo concessionario;

7) siano rispettati gli oneri previsti al precedente comma 5) ed ogni altro onere per come la legge stessa prevede il onere di una licenza non da considerarsi onere del comune all'alba, secondo l'intero tenore della deliberazione della ex e parte pubblica. Tale licenza dovrà essere rilasciata in modo da rendere facilmente mobile il suolo e il rapporto con le costruzioni;

- 8) a cura del concessionario devono essere indicate le seguenti cose:
  - a) prima dell'inizio dei lavori, per la determinazione dei punti fissi, allineamenti e linee di livello; del che sarà redatto apposito verbale, nel quale verrà fissata la data d'inizio dei lavori;
  - b) la copertura dell'edificio, per l'accertamento della rispondenza della volumetria generale dell'edificio rispetto a quella di progetto;
  - c) della fine dei lavori per le verifiche finali.

8) i lavori di soprallevazione, soprallevarsi dell'impianto di pubblica illuminazione e, successivamente, quelli di ripristino eseguiti fatti a cura e spese del titolare della concessione C.E. a persona regola d'arte e venga esibita in ciascuna di detto fasi la relativa attestazione a firma dello stesso titolare della concessione C.E., dal Direttore dei Lavori e dell'Impresa incaricata, così della ditta appaltatrice del servizio di manutenzione dell'impianto di pubblica illuminazione in appalto e, ove l'appalto non è in corso, da una ditta idonea e autorizzata per lavori di pubblica illuminazione e a cura dell'U.T.C., e conforme della regolare esecuzione dei lavori.

9) si appone il numero e i numeri civici all'immobile in argomento, prima di richiedere il verbale di fine lavori, a pagina con e dopo aver acquisito il nulla-osta dell'Ufficio Tecnico Comunale sulle caratteristiche della costruzione proposta.

**AUTORIZZA**

4) legittimare l'occupazione del materiale di costruzione necessario per i lavori di cui sopra, nonché il materiale di risulta, sulla spazio concessione l'immobile stesso alle seguenti condizioni:

- a) non sia occupato più di un terzo della sede stradale;
  - b) non sia occupato il defluente delle acque;
  - c) l'occupazione della sede stradale sia segnalata con barre rosse nelle ore notturne e l'alba e con la presenza segnalazione stradale;
  - d) il materiale di risulta sia trasportato presso la discarica pubblica;
- e) venga rispettato il Regolamento per la Tassa di occupazione di spazi ed aree pubbliche.

1) Che il proprietario Sig. [redacted] e l'impresa di lavoro [redacted] (Matteo Portolopere murarie) Ing. Gilberto Puzosi Struc. e Arch. [redacted] e l'assunzione del lavoro in economia

sino responsabile di ogni eventualità inosservanza delle disposizioni contenute nel presente atto di concessione, la cui inosservanza darà luogo alle sanzioni previste nella legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, in particolare quelle contenute nella legge 28 gennaio 1977, n. 40 e nella legge 20-2-81 n. 47.

2) Che ai sensi dell'art. 47 della legge regionale 31-5-1990, n. 16, comma «b», in caso di mancata esecuzione da parte del concessionario, dell'autorizzazione all'apportabilità e abitabilità della costruzione, entro un anno dalla data di ultimazione del lavoro, il Sindaco applica una sanzione amministrativa da Lire 100.000 a L. 1.000.000.

Alla presente concessione si allega in visione copia del progetto approvato, visionato in visione documentata che lo compone.

Cerignola, 5 GIU, 1995

IL DIRUTTORE ALL'UFFICIO TECNICO  
IL DIRUTTORE ALL'UFFICIO TECNICO  
Adott. Ing. [redacted] CHENINO

L'IMPRESA E L'ESPOSANTE  
[redacted]

(spazio per i bolli)

La presente concessione viene ritirata in data odierna dal Sig.

che autorizzava la [redacted] per ricevuta.

Cerignola, 5 GIU, 1995

[redacted]

La presente concessione viene consegnata per i provvedimenti di competenza al Comando VVVF, nella persona del

Cerignola, \_\_\_\_\_ per ricevuta

La presente concessione viene affissa all'albo pretorio per giorni quindici a partire dal giorno \_\_\_\_\_ fino al giorno \_\_\_\_\_

Cerignola, 5 GIU, 1995

L'IMPIEGATO ADDETTO  
[redacted]

[redacted]





# COMUNE DI CERIGNOLA

C.A.P. 71042

*02/10/17*

*PRO N° 1954/17*

*Importo 1.500.000*

PRODOTTO DA N. 100

N. 100

## OGGETTO

Proposta motivata (art.4, Legge 4.12.93 n.493 e successive modificazioni) per l'emanazione del provvedimento di concessione edilizia a favore della Ditta



*relativa al progetto n. 177 del 22-02-95, per sopralcevements e 1° - 2° e S.T. con soubstant distribuzione 1.400 l.p.t. in S.V. III SS. S. Maria, S. Andrea*

Al Sig. Assessore Delegato  
al rilascio della concessione edilizia

SEDE

In riferimento alla pratica di cui in oggetto, il sottoscritto nella qualità di responsabile del procedimento, comunica che:

- l'ing. *A. Motta - ing. C. Motta (delegato)*, ai sensi dell'art.7 del vigente regolamento esaminata la pratica, in data 22-02-95 ha espresso il seguente parere:

*"favorevole"*

avuto riguardo anche alla disposizione del 1° comma dell'art.8 del D.L. n.468/94 e successive modificazioni;

- il Capo Servizi Igiene Pubblica della U.S.L. FG/10, ai sensi dell'art. 7 del vigente regolamento edilizio, esaminata la pratica, in data 22-02-95 ha espresso il seguente parere: "favorevole";

- la Commissione Edilizia Comunale, ai sensi degli artt.9 e 10 del vigente regolamento edilizio, esaminata la pratica, in data 22-02-95 ha espresso il seguente parere:

*"favorevole (con + minus)"*

avuto riguardo anche alla disposizione del 1° comma dell'art.8 del D. L. n.468/94 e successive modificazioni. Pertanto, il sottoscritto formula la seguente motivata proposta ai fini dell'emanazione del provvedimento di concessione edilizia:

"preso atto dei pareri preventivi obbligatori resi come sopra dall'Ufficio Tecnico Comunale, dal Capo Servizi Igiene Pubblica e dalla Commissione Edilizia Comunale, propone l'emanazione del provvedimento di concessione edilizia, in quanto è stata seguita la procedura richiesta e, quindi, nulla-osta al rilascio della medesima.

La presente si trasmette alla S.V., unitamente alla pratica edilizia, per le determinazioni di competenza.

*Il sottoscritto: Del. Provinciale 1910  
per il rilascio ed il controllo della  
concessione edilizia n. 100-  
02/10/17  
Ing. Equale Alicia*

Dott. Geologo Salvatore Dileo

Via Puglie, 2 - tel. (0885) 4.9957

71042 CERIGNOLA

PROGETTO DI SOPRAELEVAZIONE A PRIMO E SECONDO PIANO  
CON VOLUMI TECNICI AL TERZO PIANO E VARIAZIONE DEL-  
LA DESTINAZIONE DEL PIANO TERRA ESISTENTE IN VIA  
M.SS. AUSILIATRICE. COMUNE DI CERIGNOLA.

UFFICIO DEL GENIO CIVILE - FOGGIA

Comune di *Cerignola*

Pratica n. 1438

RELAZIONE GEOLOGICA

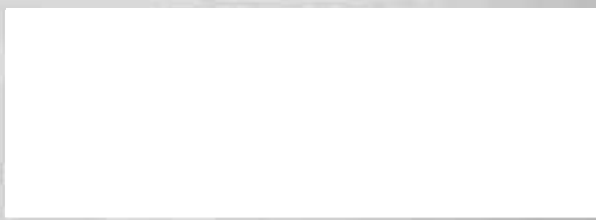
Deposita presso l'Ufficio

ai sensi dell'art. 52 dell' n. 27/985 ed  
acquisita al n. 11642 di prot.

19 MAG. 1995



IL COMMITTENTE



IL GEOLOGO

Dott. Salvatore DILEO

*Salvatore Dileo*

IMPRESA EDILE  
GRIECO NICOLA  
Via S. Ferdinando, 66  
71042 CERIGNOLA (FG)  
C.Fisc. GRC NCL 36708 CB14H  
Partita IVA: 01003880718

PREMESSA

Su incarico conferitomi dal Sig. [REDACTED] ho svolto uno studio geologico e geotecnico sull'area interessata dal progetto di sopraelevazione a primo e secondo piano con volumi tetti- ci al terzo piano e variazione della destinazione del piano terra esistente in via Maria SS. Ausiliatrice, nel territorio urbano di Cerignola.

Lo studio è stato finalizzato, in particolare, alla caratterizzazione dei terreni di fondazione e alla individuazione dei parametri geotecnici da utilizzare nella progettazione delle strutture di fondazione.

La presente relazione è stata redatta sulla base dei dati della cartografia ufficiale e delle note scientifiche pubblicate in letteratura specifica per quanto riguarda le formazioni affioranti nel territorio di Cerignola e facendo riferimento a relazioni geologiche e geotecniche esistenti, a studi per piani territoriali e per la costruzione di edifici ricadenti nella zona studiata. Tale studio è stato accompagnato e integrato da ricognizioni in sito e da indagini di superficie sull'area circostante.

La relazione viene elaborata secondo le norme e le istruzioni emanate con il D.M. del 21.01.81, in attuazione della Legge 64/1974, modificate ed aggiornate dal D.M. del 11.03.88, punto 8.5, e relative circolari esplicative del Min.LL.PP.



CONCLUSIONI

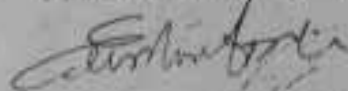
L'andamento suborizzontale della superficie del sito, l'assenza di particolari condizioni strutturali e la bassa sismicità assegnata alla zona (  $S = 9$  ), insieme alle dimensioni e alle caratteristiche fisico-meccaniche dei depositi superficiali, fanno escludere, in via preliminare, qualsiasi rischio sismico per le strutture e problemi di dissesto.

Sulla base di quanto esposto, il sito si può ragionevolmente considerare idoneo per la realizzazione delle opere progettate.

Cerignola, 20 Aprile 1995

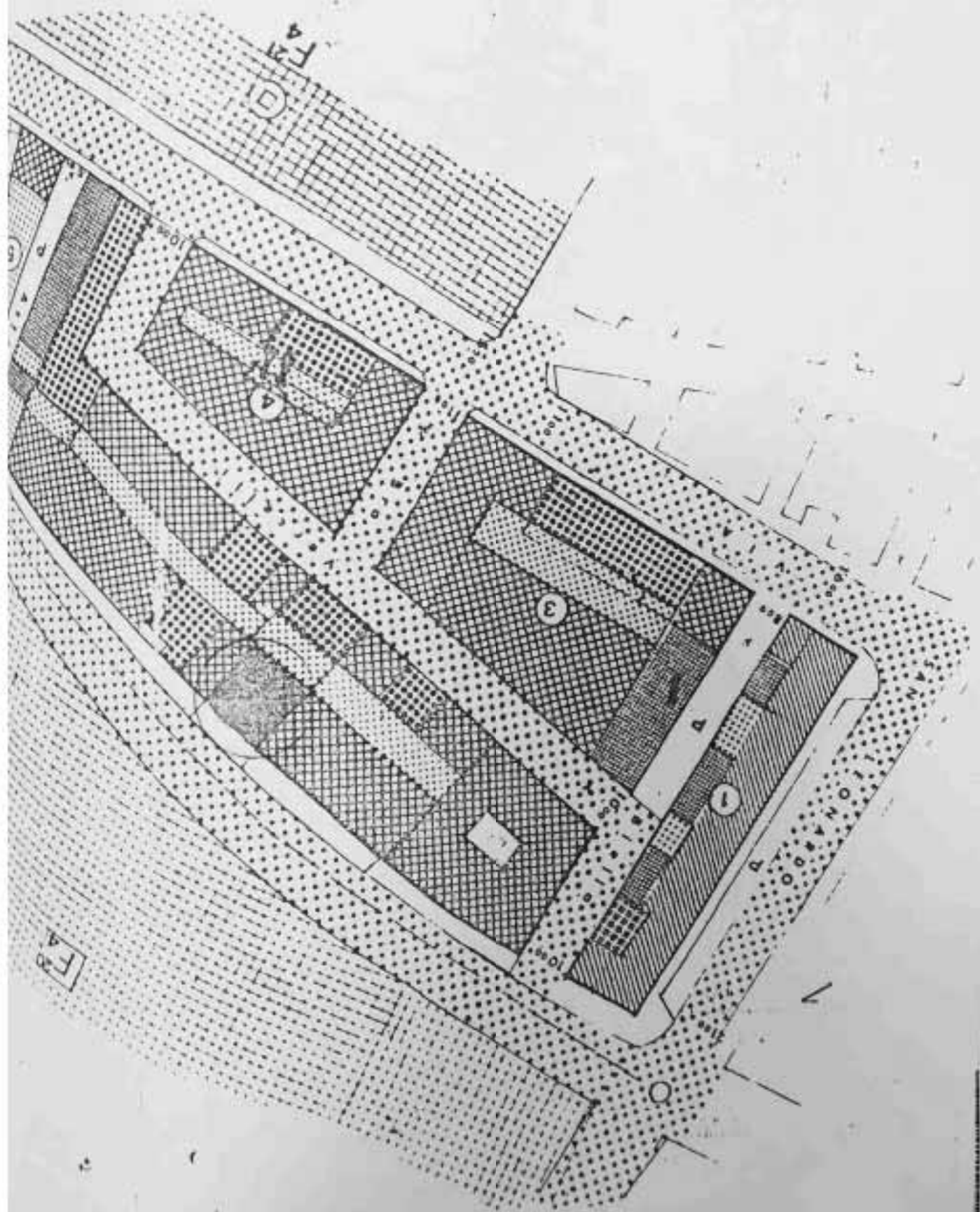
il geologo

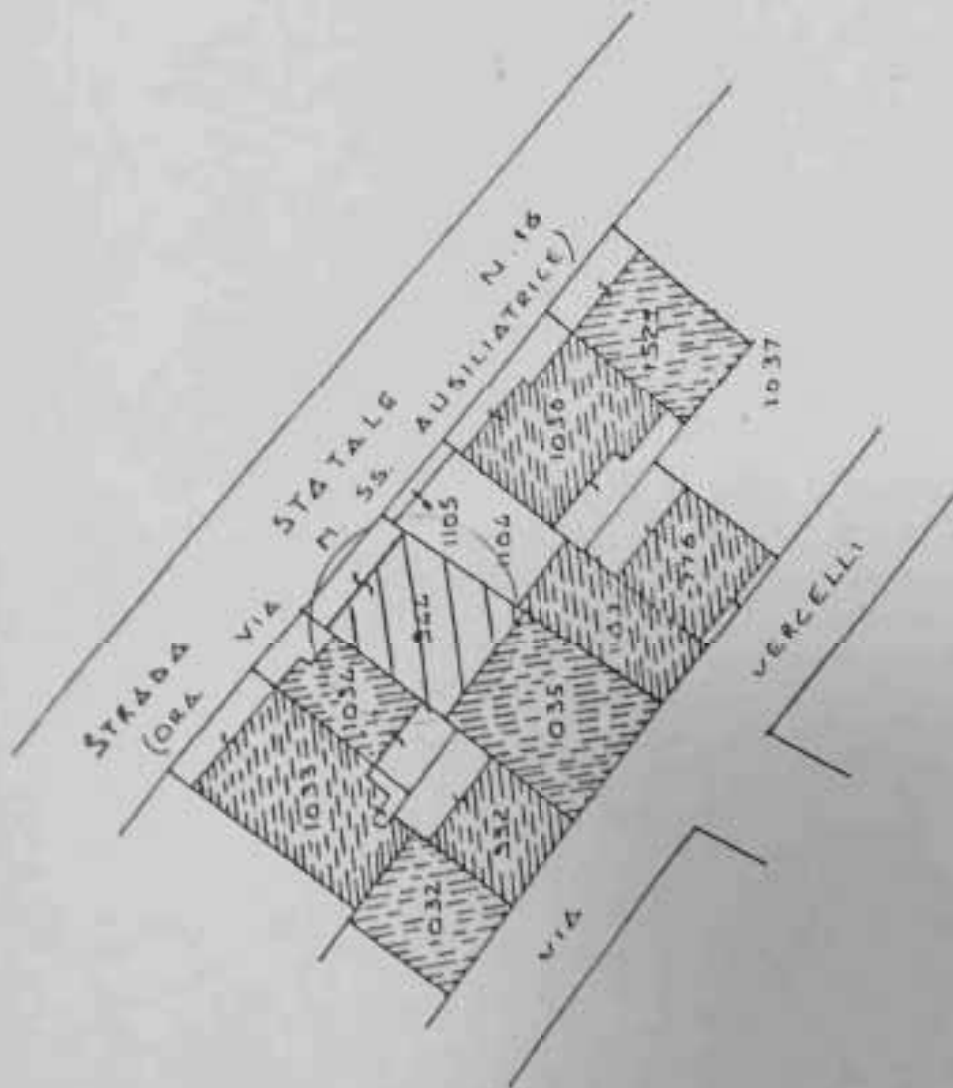
dott. Salvatore DILEO





PREVISIONE S.P.





INQUADRAMENTO GEOLOGICO, GEOMORFOLOGICO E STRUTTURALE

L'area indagata è posta ai margini NE del F° 175 - CERIGNOLA - del S.G.I. e, dal punto di vista geologico, rientra nel quadro generale della " Fossa Bradanica " che è stata interessata da un sistema di fasi sedimentarie marine continue, sviluppatesi a partire dal Calabriano o dal Pleistocene inferiore, la cui serie affiora soprattutto lungo il margine murgiano della Fossa e sul versante a SO della valle ofantina. In seguito, poi, alla regressione post-calabriana, l'Ofanto ha cominciato ad incidere il suo corso nei sedimenti sopra citati, abbandonando lungo le rive materiali alluvionali debolmente cementati e disposti a luoghi in terrazzi, di età progressivamente più recente a mano a mano che ci si allontana dalle Murge, costituendo una facies continentale riferibile, forse, al Siciliano. In quest'ultimi depositi prevalgono sabbie fini e calcareniti grossolane.

La zona settentrionale del F° 175, di maggior interesse per lo scopo della presente relazione, occupata da depositi plio-pleistocenici, evidenzia un assetto pressoché orizzontale, attestante un sollevamento in blocco nella storia tettonica della zona.

La parte a Sud e a SE del territorio di Cerignola, è occupata dalla bassa valle dell'Ofanto. In essa la morfologia è quella tipica di tutta la Capitanata, caratterizzata, cioè, da vaste spianate

Ing. Gilberto RUSSO  
Via S. Martino n.2/A  
CERIGNOLA

COMUNE DI CERIGNOLA  
UFFICIO PROTOCOLLO E  
ARCHIVIO

RECEVUTO  
- 8 MAG. 1995

DEL

SINDACO

ASS. BILANCIO

ASS. PUBBL. LAVORI

ASS. PERSONALE

ASS. LL.PP.

ASS. SERVIZI COMUN.

ASS. AREE PRODUTTIVE

SEGR. GENERALE

COMUNE DI CERIGNOLA

010254 - 8 MAG 95

UFFICIO

Ill.mo Signor Sindaco  
CERIGNOLA  
(Uff. Tecnico)

Oggetto : Assunzione direzione lavori.  
Progetto n.24/94  
Ditta [REDACTED]

Il sottoscritto ing. Gilberto RUSSO dichiara di aver assunto la direzione dei lavori di cui al progetto in epigrafe e relativamente alle strutture in cemento armato.

Precisa che detto incarico si intendera' assunto sia dopo il rilascio della Concessione Edilizia da parte della S.V., come previsto dalla Legge n.10/77, che dopo l'avvenuta redazione del verbale di inizio lavori da parte dell'Ufficio Tecnico.

Dichiara altresì che la ditta committente intende procedere alla esecuzione delle opere di che trattasi direttamente in economia.

Con osservanza

Cerignola, 08/05/95

*all. h*

COMUNE DI CERIGNOLA

11 MAG. 1995

4850

IL TECNICO  
(ing. Gilberto RUSSO)





# COMUNE DI CERIGNOLA

PROVINCIA DI FOGGIA

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA PRIVATA

## SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE



N. 3/M/93 del Registro

### IL SINDACO

Vista la domanda del Sig. [redacted] nato a CERIGNOLA residente in CERIGNOLA via G. DA BORMIDA 22 cod. fisc. [redacted] tendente ad ottenere, ai sensi del Capo IV della legge 28/2/1985, n. 47 e successive modifiche la SANATORIA di opere abusive realizzate in questo Comune alla via EX S.S. 16 N. 154 e consistenti in realizzazione di un immobile a piano terra.

Accertata la regolarità della documentazione prodotta ed in particolare di quella prevista dall'art. 35, terzo comma della richiamata legge n. 47/1985 e successive modificazioni;

Visto che per la sanatoria in argomento, l'oblazione definitiva è stata determinata, in complessive Lire 578720.00

Visto che l'interessato ha presentato ricevute di versamento, a titolo di oblazione, per complessive Lire 621716.00

Vista la ricevuta n.1732/1733 in data 140691/140691 di Lire 129595.00/55541.00

rilasciata dal Tesoriere Comunale - Banco di Napoli Cerignola -, attestante l'avvenuto pagamento del contributo concessorio, previsto dalla legge n. 10 del 21/1/77;

Vista l'ordinanza di sospensione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Vista l'ordinanza di demolizione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Visto che le opere abusive sopraspecificate sono condonabili ai sensi della legge 28/2/1985, n. 47;

Vista la domanda di condono edilizio avente protocollo numero 552 dell'ufficio abusivismo e condono edilizio

### REVOCA

le precitate ordinanze di sospensione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

e di demolizione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Visto l'articolo 35, nono comma della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visti gli strumenti urbanistici vigenti in questo Comune;

### ACCORDA

Il Sindaco [redacted] nato a [redacted] ai sensi del Capo IV della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni,

### IN SANATORIA LA CONCESSIONE

per le seguenti opere edilizie abusive:

realizzazione di un immobile a piano terra, destinato a residenza, messo in via Maria SS. Ausiliatrice n.84 (ex via SS.16).

Copia del presente provvedimento, in relazione al disposto dell'art. 38, IV comma, della legge :  
febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni sarà inviata all'Ufficio distrettuale del  
imposte dirette di Corignole

Dalla Residenza municipale, n. 6. h. 93



IL SINDACO

*[Handwritten signature]*

### RELATA DI NOTIFICA

Il sottoscritto Messo Comunale

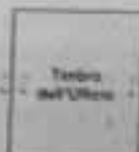
**DICHIARA**

di avere notificato, in data odierna, la presente ordinanza mediante consegna di copia fatta a mani di

nella sua qualità di

Data

00.05.1985  
00.05.1985  
00.05.1985



**Il Messo Notificatore**

1102101201

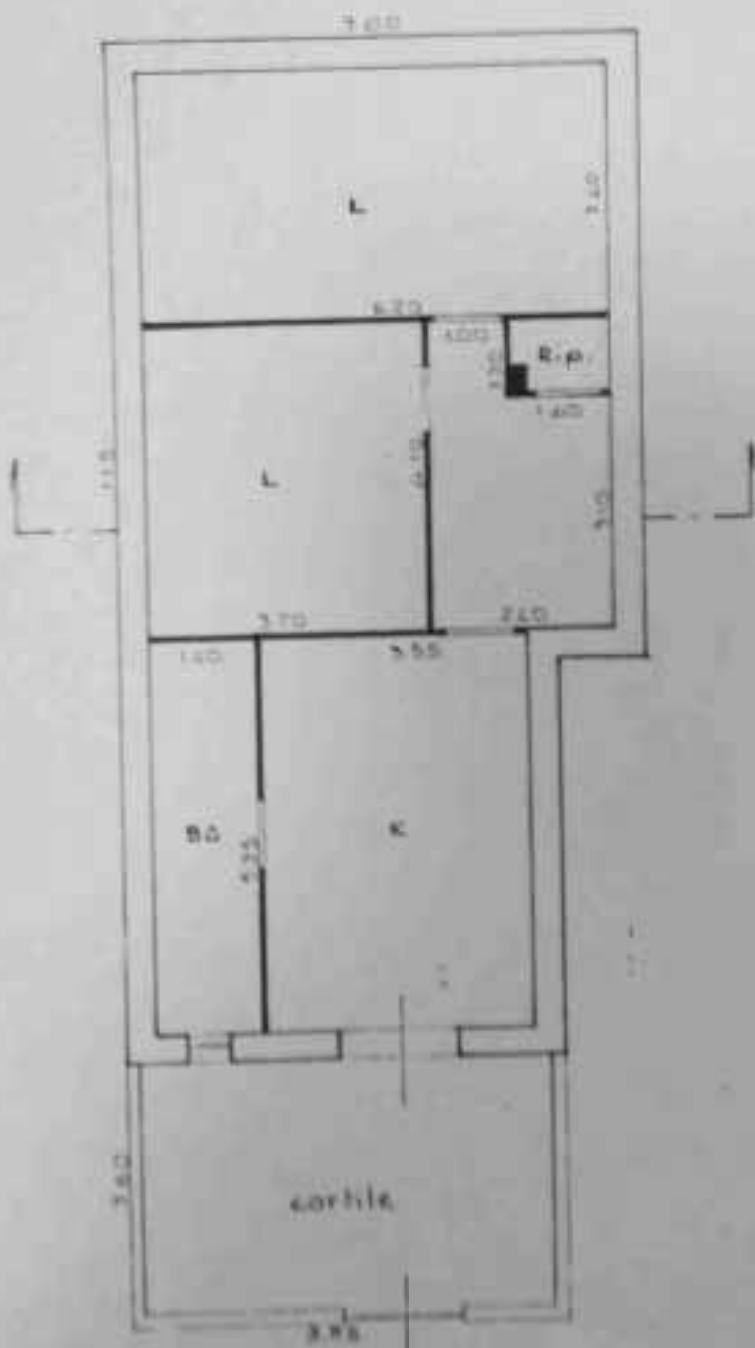
1102101201

IN SANATORIA LA CONCESSIONE

...in via ...  
...destinato a residenza, meno in via ...  
...in via ...  
...in via ...



PIANTA



COMPRAVENDITA

L'anno millenovecentottantasette il giorno sei del  
mese di ottobre ( 6 = 10 = 1987 ) in Cerignola.

-Da una parte-I coniugi Signori [redacted] ed  
[redacted], nati rispetti-  
vamente il [redacted] a Ce-  
rignola-[redacted]

[redacted] quivi residenti alla Strada Statale  
Sedici nn.150/152, il primo operaio e l'altra casa-  
linga.

-E dall'altra-I coniugi Signori [redacted]  
[redacted] nati  
rispettivamente il [redacted]  
a Cerignola-rispet

[redacted] residenti al [redacted]  
[redacted] primo pompista e l'altra casalin-  
ga,

premessi che:

-con atto per Notar Ruo del 27 dicembre 1972, registra-  
to al n.2859, esso Signor [redacted] acquistò  
dalla [redacted] suolo in Cerignola  
alla Strada Statale Sedici;

-su tale suolo nel periodo 1972/1976, costruì con pro-  
pri <sup>(4)</sup> capitale, il pianterreno in oggetto, in assenza di  
alcuna licenza edilizia;



-con atto autentificato nelle firme dal Notaio Ruo in data 30 settembre 1975, registrato al n. 3085, trascritto al nn. 11905/19581, sempre esso [redacted] vendette il menzionato immobile ai coniugi [redacted]

-con atto per Notar Carbone in data 19 dicembre 1978, registrato al n. 65, trascritto ai nn. 18344/74666, questi ultimi trasferirono il pianterreno di cui sopra ad esso [redacted]

-per la costruzione abusiva del ripetuto pianterreno, è stata inoltrata a questo Comune in data 21 marzo 1986 la relativa domanda di sanatoria, annotata al n. 552 di prot. ed al n. 0144077801 progressivo, ed è stato effettuato nelle date 18 marzo 1986, 11 luglio 1986 e 6 settembre 1986, con rispettivi bollettini di c/c postale n. 086, n. 028 e n. 194, il versamento dell'intero importo della oblazione, giusta quanto risulta dalla copia della citata domanda rilasciata dal detto Comune in data 14 settembre 1987 e dalla copia autentica a ministero del Notaio Capotorto in data odierna dei detti bollettini, che si allegano al presente atto sotto le rispettive lettere "A" e "B".

Tutto ciò premesso, le parti danno atto di aver convenuto quanto appresso:

-1°) La narrativa che precede forma parte integrante e

sostanziale del presente atto.

-2°) I coniugi [redacted]

[redacted] con la più ampia garanzia di fatto e di diritto vendono, cedono ed alienano a favore dei coniugi signori [redacted] e co-

cettano e comprano:

la casa a pianterreno di due vani ed accessori, sita nel Comune di Cerignola alla Strada Statale Sedici numero centocinquantaquattro (già n. 90), priva di impianto rognante, confinante con proprietà di esso [redacted]

[redacted] esclusione dell'area sovrastante e dell'annesso vano per chiamata di gradinata, già di proprietà di esso [redacted]

Detto immobile non è ancora riportato in catasto, ma è stato denunciato all'U.T.E. di Foggia, per l'accatastamento nel N.C.E.U. del Comune di Cerignola, con scheda registrata in data 21 luglio 1976 al n. 797 del Mod. 97, in ditte di esso [redacted]

-3°) quanto innanzi resta trasferito con tutte le accessioni, pertinenze, dipendenze, azioni e regioni relative, servitù attive e passive dipendenti dallo stato di fatto dello stabile del quale fa parte, particolarmente con l'impianto idrico, niente altro escluso ed eccettuato nel senso più lato di legge, nello stato di



fatto e di diritto in cui attualmente si trova e si possiede dai venditori, ai quali è pervenuto come innanzi detto.

-4\*) Il prezzo è stato convenuto <sup>13)</sup> Bolla somma di lire ~~venticinquemilioni (25.000.000)~~, che i venditori dichiarano di aver ricevuto in moneta contante dalla parte acquirente, prima della firma del presente, per cui ne rilasciano ampia e liberatoria quietanza di saldo con dichiarazione di non avere altro a pretendere per l'oggetto.

-5\*) Il possesso legale si trasferisce da oggi nella parte acquirente, obbligandosi i venditori di trasferire quello materiale entro la fine del mese di ottobre 1987, rispondendo, in mancanza verso la medesima di tutti i danni, interessi e spese.

Tutti gli altri effetti utili ed onerosi della presente compravendita decorrono da oggi, ad esclusione delle imposte, tasse, tributi e contributi relativi che vengono assunti dalla parte acquirente, con decorrenza dal 1° gennaio 1988.

-6\*) Il signor [REDACTED] assume a proprio ed esclusivo carico le spese relative alla pratica di condono in promessa indicata, e comunque per la inosservanza di qualsiasi norma tecnica e giuridica riguardante la nuova costruzione a suo tempo effettuata, con

particolare riferimento <sup>14)</sup> all'articolo 25 febbraio 1985 n. 47 e successive integrazioni e modifiche, nonché ogni altro onere di qualsiasi genere e natura, direttamente ed indirettamente collegato con la sanatoria richiesta; esonerando i venditori da ogni e qualsiasi responsabilità in merito.

-7\*) I venditori garantiscono quanto innanzi venduto libero da qualsiasi gravame ipotecario, canone e onere ed altre onere oneroso o pregiudizievole al libero e legittimo trasferimento.

-8\*) Le parti dichiarano di esonerare il competente Signor Conservatore dei Registri Immobiliari dall'iscrivere qualsiasi ipoteca legale o di ufficio e che tra loro non intercorre alcun rapporto previsto dall'art. 26 del T.U. 26.4.1986 n. 131 per quanto riflette la presunzione di liberalità.

-9\*) I coniugi [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] dichiarano, ciascuno per quanto di propria spettanza, di essere soggetti al regime della comunione legale dei beni.

-10\*) Le spese del presente atto e conseguenti cedono a carico della parte acquirente.

Le parti, infine, richiedono il Notaio che procederà alla autenticazione delle firme, di voler conservare il presente nella raccolta dei suoi atti.



- (1) Si confermi "quivi", -  
(2) Si cancelli "capitale" sostituendovi "capitali", -  
(3) Si cancelli "bella" sostituendovi "nella", -  
(4) Si cancelli "alla legge" sostituendovi le due parole  
"alla legge".

N. 34955 del Repertorio N. 2788 della Raccolta

AUTENTICA DI FIRMA

REPUBBLICA ITALIANA

Certifico io sottoscritto AVV. Giuseppe Capotorto, Nota-  
ro alla residenza di Corignola, iscritto presso il Col-  
legio Notarile del Distretto di Foggia, che i coniugi  
Signori:





A

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI LUCCA

## NOTA DI TRASCRIZIONE

derivante dall'istrumento di compravendita per Notaio  
Ada BO, residente in Cerignola, della data 27 dicembre  
1972, registrato il 30/12/1972 al N° 2859.

a favore di

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

596.000

contenuta vendita a favore del trascrivente, della  
zona di suolo edificatorio messa allo estremo dell'abi-  
tato di Cerignola, in località Casavecchia, della esten-  
sione di metri quadrati duecentotrentasette (mq.237)±,  
comprensiva, detta estensione della rata di strada di  
nuova formazione, ora Via Vercelli, confinante ad est  
con parte della "4" di proprietà della venditrice, e  
ad con il suolo acquistato da [REDACTED]

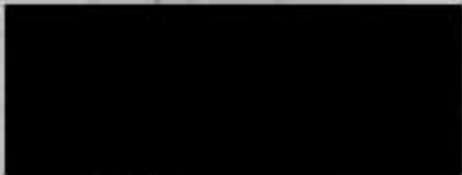
[REDACTED]

riportato in catasto alla partita 5213 foglio di mappa  
162 particella 244 (ex particella 83/g) di ha. 0,02,37  
censuale di I°, coi redditi dominicale ed agrario di  
lire 11,65 e di lire 2,37M; con tutte le accessioni e  
pertinenze, diritti e vagioni, servitù attive e passive

apparenti e non apparenti, come si trova e si possiede.  
L'acquirente dichiara di essere a conoscenza delle  
norme di legge e dei regolamenti comunali restrittivi  
in tema di costruzioni ed in particolare per tutto  
quanto riguarda gli indici di fabbricabilità, per cui  
espressamente disarcia da ogni responsabilità la  
venditrice anche (in ordine alla mancata utilizzazione  
del suolo in oggetto, derivante da leggi attuali o future  
e di ciò si è tenuto conto nella determinazione del  
prezzo.

Per il prezzo pagato e quietanzato di lire ottocoto-  
ventinove milia duecento (Lire 829.500).

L'acquirente chiede i benefici fiscali di cui alla  
legge 2 luglio 1949, n. 408 e successive modifiche e  
proroghe. -



CONTRATTO DI VENDITA DI TERRENI DI LUCERA

17 GEN. 1973

La vendita è fatta per atto pubblico n. 2805  
a 297083 con il foglio Particolare, col pagamento della  
somma di L. 1.000 (lire mille)



CONSERVATORE  
Giovanni Casaroli



162

121



*John Paul*





COMUNE DI CERIGNOLA  
 27 APR. 1995  
 4568

COMUNE DI CERIGNOLA  
 UFFICIO PROTOCOLLO E  
 ARCHIVIO

ARRIVO \_\_\_\_\_

DEL 21 APR. 1995

SINDACO

ASS. BILANCIO

ASS. PIZZOL. ISTRUZIONE

ASS. PERSONALE

ASS. L. P.

ASS. SERVIZI SOCIALI

ASS. AMB. PRODUTTIVE

SEGR. GENERALE

Ill. mo Signor Sindaco  
 CERIGNOLA  
 (Uff. Tecnico)

Oggetto: Progetto n. 24/94  
 Esecuzione lavori

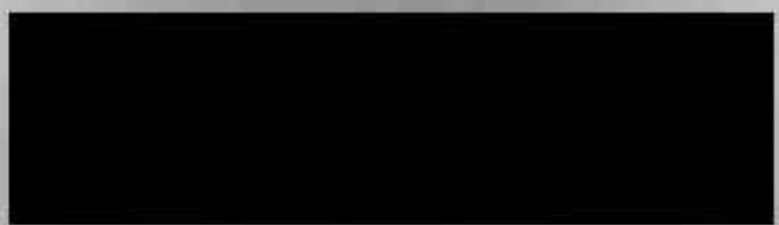
Il sottoscritto [redacted] ciliato in Cerignola  
 alla via Maria SS. Ausiliatrice n. 80, quale committente della pratica  
 edilizia riportata in epigrafe,

D I C H I A R A

che i lavori, per la realizzazione delle opere di cui al progetto di  
 che trattasi, saranno eseguiti direttamente in economia.

Con osservanza

Cerignola, 21/04/95



COMUNE DI CERIGNOLA  
 011984 21 APR 95  
 CMT \_\_\_\_\_ FASC \_\_\_\_\_  
 UFFICIO



Geom. Matteo PORTA  
Via Omero n. 11-13  
CERIGNOLA

COMUNE  
ANNO

PER *Assunzione*

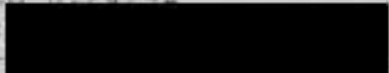
B. 09 MAR. 1995

*[Signature]* L.P.P.

COMUNE DI CERIGNOLA		
007351	- 8 MAR. 95	
CAT.	CL.	FASC.
UFFICIO		

Ill.mo Signor Sindaco  
CERIGNOLA

(Uff. Tecnico)

Oggetto : Assunzione direzione lavori.  
Progetto n. 24/94  
Ditta : 

Il sottoscritto geom. Matteo PORTA dichiara di aver assunto la direzione dei lavori di cui al progetto in epigrafe e relativamente alle sole opere murarie.

Precisa che detto incarico si intendera' assunto sia dopo il rilascio della Concessione Edilizia da parte della S.V., come previsto dalla Legge n. 10/77, che dopo l'avvenuta redazione del verbale di inizio lavori da parte dell'Ufficio Tecnico.

Dichiara altresì che la ditta committente intende procedere alla esecuzione delle opere di che trattasi direttamente in economia.

Con osservanza

Cerignola, 08/03/95

COMUNE DI CERIGNOLA  
UFFICIO PROTOCOLLO E  
ARCHIVIO

REPIVO  
8 MAR. 1995

IL TECNICO  
(geom. Matteo PORTA)

*[Signature]*

COMUNE DI CERIGNOLA	
UFF. TECNICO	
09 MAR. 1995	
CL.	2416
Prot. n.	

*[Signature]*



# COMUNE DI CERIGNOLA

C. A. P. 71042

Prot. N. 1422/UT

MINUTA

22 FEB. 1995

Risposta a nota del

*Cerignola*

N. Allogati

OGGETTO: - Proposta motivata relativa al provvedimento da adottare a seguito della richiesta di concessione edilizia.

- Progetto n. 24 del 1-2-94

- Richiedente: CH

AL Sig. Assessore Delegato  
al rilascio della concessione edilizia

SEDE

Il sottoscritto, nella qualità di responsabile del procedimento per il rilascio della concessione edilizia, comunica che detto progetto, esaminato dall'ufficio tecnico in relazione alla normativa vigente in materia, è meritevole di approvazione alle seguenti condizioni e prescrizioni:

Pertanto, propone, ai sensi del comma 3 dell'art.8 del D.L. 26/7/94, n.468 reiterato con modifiche dal D.L. n.551/94 e dal D.L.n.649/94, salva diversa e motivata determinazione della S.V. ill.ma, di rilasciare la relativa concessione edilizia, in conformità a detto parere e dopo avere acquisiti i pareri del CSIP e della CEC.

Si fa presente che l'interessato se non riceve la comunicazione sull'esito della sua richiesta di concessione edilizia entro il \_\_\_\_\_, può fare ricorso al silenzio assenso.

Il Dirigente dell'Area Tecnica  
(dott.ing. Pasquale Alicino)



# COMUNE DI CERIGNOLA

C. A. P. 71042

MINUTA

Prot. N.

6108

1877 UT

28 FEB. 1995

Cerignola.

Risposta a nota del

N. - Allegati

OGGETTO: Comunicazione relativa al rilascio della concessione edilizia.

- Progetto n. 24 del 4.2.94

RACCOMANDATA A.R.

A1

A1

Si fa seguito alla domanda di concessione edilizia, presentata in data 4.2.94 e relativa a lavori di sopraelevazione a 1° e 2° piano e volumi tecnici al terzo piano e variazione della destinazione del piano terra esistente

comunicando che:

- il responsabile del procedimento per il rilascio di detta concessione edilizia, dott. ing. Pasquale Alicino, con nota n. 1722/UT del 22.2.95 ha formulato la sua proposta motivata, ai sensi del comma 3 dell'art.8 del D.L. 26/7/1994, n.468 reiterato con modifiche dal D.L. n.551/94 e D.L. n.649/94;
- il C.S.I.P. della USL FG/10 ha espresso il seguente parere: da esprimere;
- la Commissione Edilizia, nella seduta del 22.2.95 verbale n. 24, ha espresso il seguente parere: Favorevole prima del rilascio della concessione edilizia venga presentata la relazione geologica.

Per quanto sopra, si comunica che il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla esecuzione degli adempimenti di rito.

Distinti saluti.

L'ASSESSORE DELEGATO  
(dott. Michele TELERA)

11-ESAM CERIGNOLA (FG)  
 COMMISSIONE PIAZZA LOMU LALE  
 Cerignola,  
 22 FEB 1995  
 IL CAPOCOMUNE \_\_\_\_\_ PRESIDENTE

RELAZIONE

L'oggetto della presente relazione riguarda la sopraelevazione a primo e secondo piano e volumi tecnici al terzo piano, sui pianterreni esistenti in via M. SS. Ausiliatrice.

Come si rileva dai grafici di progetto, i pianterreni, che allo stato attuale sono adibiti a residenza, saranno destinati invece a garage ai sensi della legge n. 122/89.

Detti pianterreni sono stati regolarizzati con pratiche di condono edilizio n.552 e 1906 a fronte delle quali sono state rilasciate in data 6/4/93 le relative concessioni edilizie in sanatoria n. 2/M/93 e 3/M/93.

Il progetto e' stato redatto in ossequio agli strumenti urbanistici in vigore e la soluzione che viene prospettata e' alternativa alle previsioni edificatorie generalizzate degli Studi Particolareggiati.

Infatti, la maggiore volumetria derivante dal minore arretramento del secondo piano (m.1.50 anziche' m.3.00), viene ampiamente compensata dall'arretramento di m.1.50 del primo piano e dal cavedio, cosi' come si evince dal calcolo che segue :

VOLUMETRIA CONSENTITA

- piano terra	: 13.70x13.85x4.00	= mc. 758.98
- piano primo	: 13.70x13.85x3.25	= " 616.67
- piano secondo	: 13.70x(13.85-3.00)x3.25	= " 483.09
	TOTALE	mc. 1858.74

VOLUMETRIA DI PROGETTO

- piano terra	: 13.70x13.85x4.20	= mc. 796.92
- piano primo	: 13.70x(13.85-1.50)x3.15	= " 532.96
- piano secondo	: 13.70x(13.85-1.50)x3.15	= " 532.96
		mc. 1862.84
a detrarre cavedio:	4.20x4.20x6.30	= mc. 111.13
	TOTALE	mc. 1751.71

Sia il primo che il secondo piano saranno destinati a residenza mentre al piano attico sono stati ricavati due piccoli locali da adibirsi a lavatoio.

Prima di procedere ai lavori di sopraelevazione, si provvederà a rendere la struttura del piano terra conforme alle leggi vigenti in zone sismiche.

Le opere di finitura saranno costituite da :  
- tamponature esterne in blocchi termici in laterizio - tramezzi di mattoni forati - intonaci interni ed esterni del tipo tradizionale - pavimenti e rivestimenti di ceramica - porte interne in legno e serramenti esterni in P.V.C. rigido antiurto.

L'immobile sarà inoltre completo di impianti idrico, elettrico, fognante e smaltimento acque meteoriche ed il prospetto sarà realizzato con materiali e tinte che rispettino le caratteristiche ambientali.

IL TECNICO  
(geom. Matteo PORTA)







24/94



SUPERFICIE RESIDENZIALE (Sr)

PIANO PRIMO	INGRESSO	2.00*2.70	= mq.	5.40
	FRANZO	9.00*11.65	= mq.	58.25
	W.C.	1.20*4.70	= mq.	5.64
	RIPOSTIGLIO	1.40*1.50	= mq.	2.10
	DISIMPEGNO	1.20*3.40	= mq.	4.08
	BAGNO	2.50*4.00	= mq.	10.00
	LETTO	3.40*3.70	= mq.	12.58
	LETTO	4.00*5.00	= mq.	20.00
PIANO SECONDO	SUPERF. IDEM PIANO PRECED.		= mq.	118.05
			TOTALE (Sr)	mq. 236.10

SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (Snr)

PIANO PRIMO	VERANDA	2*1.50*5.00	= mq.	15.00
	BALCONE	1.20*12.20	= mq.	14.64
	VANO SCALA	2.10*4.95	= mq.	10.39
PIANO SECONDO	SUPERF. IDEM PIANO PRECED.		= mq.	40.04
PIANO TERZO	LAVATOIO	2*4.20*4.25	= mq.	35.70
			TOTALE (Snr)	mq. 115.77

SUPERFICIE COMPLESSIVA (Sc)

(Sc) = (Sr) + 50% (Snr)  
 (Sc) = mq. 236.10 + 0.50 x mq. 115.77  
 (Sc) = mq. 236.10 + mq. 57.89 = mq. 293.99

ONERI DI URBANIZZAZIONE:

UP + US = mq. 293.99 X €. /mq. 20474 = €. 6019048



TABELLA PER LA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO COMMISURATO AL COSTO DI COSTRUZIONE

4/54

LEGGI 23 marzo 1971, n. 38  
Determinazione del costo di costruzione.

PROSPETTO  
Art. 23

TABELLA 1 - Incremento per superficie utile abitata (art. 2)

Classe di superficie (mq)	Altezza (m)	Superficie utile abitata (mq)	Importo di base (L. 1)	% Incremento (Art. 2)	% Incremento per classe di superficie
(1)	(2)	(3)	(4) = (3) x L. 1	(5)	(6) = (4) x (5)
≤ 70				0	
> 70 → 100				0	
> 100 → 120	2	236,10		12	
> 120 → 140				20	
> 140				20	
Totale			236,10	SOMMA	

TABELLA 2 - Spese per servizi e consumi relativi alla parte residenziale (art. 2)

DESTINAZIONI	Spese (mq)
(1)	(2)
Canone, bolli, luce, gas, acqua, riscaldamento, telefono, acqua calda, lavaggio comuni, servizi comuni, ed altri servizi e relative utenze della residenza	35,70
Acquedotto <input type="checkbox"/> acqua <input type="checkbox"/> calore	
Canone d'energia e petroli (mq)	59,28
Altre utenze	
Totale	
84,98	

TABELLA 3 - Incremento per servizi ed consumi relativi alla parte residenziale (art. 2)

Importo di riferimento al rapporto percentuale (L. 1) x (2)	mq di base	% Incremento
(1)	(2)	(3)
≤ 30	<input type="checkbox"/>	0
> 30 → 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	20

SPESSE RESIDENZIALI E RELATIVI SERVIZI ED ACCESSORI

Spese	Denominazione	Spese (mq)
(1)	(2)	(3)
1	Da (art. 2)	Superficie utile abitata 236,10
2	Da (art. 2)	Spese per servizi non residenziali 84,98
3	Da art. 2	Spese per servizi residenziali 59,28
Totale	Da (art. 2)	380,36

TABELLA 4 - Incremento per servizi (art. 2) - Commerciali (art. 2)

Importo di riferimento	mq di base	% Incremento
(1)	(2)	(3)
≤ 30	<input type="checkbox"/>	0
> 30 → 50	<input type="checkbox"/>	0
> 50 → 100	<input type="checkbox"/>	20
> 100	<input type="checkbox"/>	20

SPESSE PER ATTIVITA' TURISTICHE COMMERCIALI E RESIDENZIALI E RELATIVI ACCESSORI

Spese	Denominazione	Spese (mq)
(1)	(2)	(3)
1	Da (art. 2)	Superficie utile non residenziale
2	Da (art. 2)	Spese per servizi
3	Da art. 2	Spese per servizi residenziali
Totale	Da (art. 2)	Superficie utile non residenziale

TOTALE INCREMENTI IMMOBILIARE

Classe utile	% Incremento
(1)	(2)
	0

- A - Costo medio e del 40% della somma . . . . . 250.000 Lire
- B - Costo e del 40% della somma per 40% di A . . . . . 212.500 Lire
- C - Costo e del 40% della somma maggiorata di  $(1 + \frac{M}{M})$  . . . . . 212.500
- D - Costo di costruzione dell'edificio (B+C) x C . . . . . 61.004.500
- E - Alzata costi di costruzione . . . . . 5%
- F - Costo medio maggiorato di 40% di costruzione = D x E . . . . . 3.050.225



PROG. N. \_\_\_\_\_  
AL \_\_\_\_\_  
PER *adempimenti*  
D. 09 MAR. 1995  
L'ASSESSORE AI LL.PP. *[Signature]*

TESORERIA DEL COMUNE DI CERIGNOLA

N.º 01485

Il sottoscritto Tesoriere dichiara di aver ricevuto per conto del Comune di Cerignola

da [redacted] la somma di

Lire duecentoventiseicento

per

30% di f. 9069000

come da ordinativo di riscossione n. 1532

Cerignola, 7/4/95

L. 27209004

IL TESORIERE COMUNALE  
Banco di Napoli

[Signature]

TESORERIA DEL COMUNE DI CERIGNOLA

N.º 01484

Il sottoscritto Tesoriere dichiara di aver ricevuto per cassa dal Comune di Cerignola

da [redacted] la somma di

Lire duecentoventiseicento

per

30% di f. 9069000

come da ordinativo di riscossione n. 1531

Cerignola, 7/4/95

L. 63283008

IL TESORIERE COMUNALE  
Banco di Napoli

[Signature]

Geom. Matteo PORTA  
via Omero n. 11-13  
CERIGNOLA  
-----

Ill.mo Signor Sindaco  
CERIGNOLA

-----  
(Uff. Tecnico)

Oggetto : Legge N.13 del 09/01/1989

Progetto n.

Ditta: [REDACTED]

-----  
Il sottoscritto geom. Matteo PORTA, nella qualita' di progettista dei lavori di sopraelevazione a primo e secondo piano con volumi tecnici al terzo piano e variazione della destinazione del piano terra esistente, da realizzarsi in Cerignola alla Via M. S.S. Ausiliatrice, 80,

D I C H I A R A

che il progetto e' stato redatto in conformita' alle prescrizioni tecniche previste dalla legge in epigrafe.

Con osservanza



IL TECNICO  
(geom. Matteo PORTA)

Geom. Matteo PORTA  
Via Omoro n.11-13  
CERIGNOLA

Ill.ma Signor Sindaco  
CERIGNOLA

(Off.Tecnico)

Oggetto : Legge n.46/90 e D.P.R. n.447/91

Progetto

Ditta: [REDACTED]

Il sottoscritto geom. Matteo PORTA, nella qualita' di progettista dei lavori di sopraelevazione a primo e secondo piano con volumi tecnici al terzo piano e variazione della destinazione del piano terra esistente, in Cerignola alla via M. S.S. Ausiliatrice,80,

#### D I C H I A R A

che il progetto in argomento non prevede impianti contemplati dall'art. 1 lettere a - b - c - d - e - f - g della legge n.46/90 e che lo stesso non rientra nei limiti dimensionali di cui all'art.4 del D.P.R. N.447/91.

La ditta committente, pertanto, e' dispensata dal presentare il relativo progetto degli impianti.

In ogni caso si ritiene opportuno precisare che gli impianti elettrici saranno realizzati secondo le norme CEI ed UNI e che, ai sensi dell'art.7 della legge N.46/90, saranno dotati di impianti di messa a terra e di interruttori differenziali ad alta sensibilita'.

Con osservanza

IL TECNICO

(geom. Matteo PORTA)



[Handwritten signature]

COMUNE DI CERIGNOLA  
PROVINCIA DI F O G G I A

ANNO 1994

PRATICA EDILIZIA N. 24/94

relativo al Sig. [REDACTED]  
residente in Cerignola Via M. SS. Ausiliatrice, 80  
per la esecuzione dei lavori di sopraelevazione a 1° e 2° piano e v.t. al 3° piano  
in Cerignola e variazione della destinazione del p.t. esistente  
giusta progetto del geom Matteo PORTA Via M. SS. Ausiliatrice  
impresa in economia  
direttori dei lavori \_\_\_\_\_

Domanda per il rilascio della concessione edilizia

Presentata all'Ufficio comunale . . . . .	il <u>h-2-94</u>	N
Inviata all'Ufficiale sanitario . . . . .	il _____	N
Restituita dall'Ufficiale sanitario . . . . .	il _____	N
Inviata al Tecnico comunale . . . . .	il _____	N
Restituita dal Tecnico Comunale . . . . .	il _____	N
Sottoposta al parere della Commissione edilizia . . . . .	il _____	N
Parere favorevole della Commissione edilizia . . . . .	il _____	N
Rilasciata la concessione edilizia . . . . .	il _____	N

Domanda per il rilascio del certificato di abitabilità

Presentata all'Ufficio comunale . . . . .	il _____	N
Inviata al Tecnico comunale . . . . .	il _____	N
Restituita dal Tecnico comunale . . . . .	il _____	N
Inviata all'Ufficiale sanitario . . . . .	il _____	N
Restituita dall'Ufficiale sanitario . . . . .	il _____	N
Rilasciato il certificato di abitabilità . . . . .	il _____	N
Sped. mod. 39 al Catasto urbano . . . . .	il _____	N

Domanda per l'opposizione dei numeri civici

Presentata all'Ufficio comunale . . . . .	il _____	N
Alla costruzione sono stati apposti i seguenti numeri civici _____	il _____	N

(1) Tipo della costruzione: villa signorile, palazzina, istruzione, ecc.

15795

REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI FOGGIA

## CITTÀ DI CERIGNOLA

# VARIANTE DI PRG 2012

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

redattore

arch. Umberto Bloise

consulente

SETTORE URBANISTICA E P.R.G.

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Vito MASTROSERIO

Adottata

Approvata:

PROGETTISTA

arch. Umberto Bloise







## INDICE

	pag.
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1 Applicazioni e contenuti del PRG	1
Art. 2 Finalità delle norme	1
Art. 3 Deroghe	1
Art. 4 Obiettivi, criteri e metodi del Piano e della normativa	1
Art. 5 Elaborati costituenti il PRG	2
Art. 6 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici	2
6.1 St = Superficie territoriale (mq)	2
6.2 It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq - mc/ha)	2
6.3 Sf = Superficie fondiaria (mq o ha)	2
6.4 If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq - mc/ha)	3
6.5 Ife = Indice di fabbricabilità fondiaria esistente (mc/mq - mc/ha)	3
6.6 Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	3
6.7 Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq - mq/ha)	3
6.8 Sc = Superficie coperta (mq)	3
6.9 Rc = Rapporto di copertura (%)	3
6.10 SIp = Superficie lorda di pavimento (mq)	3
6.11 V = Volume (mc)	4
6.12 He = Altezza degli edifici (m)	4
6.13 Dc = Distacchi dai confini (m)	4
6.14 De = Distacchi dagli edifici (m)	5
6.15 Ds = Distanza dalla strada (m)	5
6.16 S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)	5
6.17 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)	5
6.18 Sm = Superficie minima di intervento (mq)	5
6.19 Isolato	5
6.20 Campana	5
Art. 7 Utilizzazione degli indici e parametri urbanistici; aree di pertinenza	5
Art. 8 Classificazione degli interventi edilizi	6
Art. 9 Urbanizzazione primaria e secondaria	6
9.1 Urbanizzazione primaria	6
9.2 Opere di urbanizzazione secondaria	7
Art. 10 Parcheggi	7
10.1 Parcheggio privato (Pp)	7
10.2 Parcheggio pubblico (PP)	7
<b>TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>8</b>
Art. 11 Modalità e strumenti di attuazione	8
Art. 12 Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	8
12.1 Finalità e durata	8
12.2 Elaborati	8
Art. 13 Intervento urbanistico preventivo	9
13.1 Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.) e Piani di Recupero (P.R.)	9
13.2 Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)	9
13.3 Piani delle Aree per gli Insediamenti Produttivi (P.A.P.)	9
13.4 Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.) ed elaborazione d'ufficio	10
Art. 14 Intervento edilizio diretto	10
14.1 Permesso di Costruire (PdC), Denuncia di inizio attività (DIA) e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	10



	pag.
TITOLO III - ARTICOLAZIONE IN ZONE OMOGENEE:	11
CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE	11
Art. 15 Zone omogenee	11
Art. 16 Zona A: storico ambientale	12
16.1 A1: Centro antico (Terra Vecchia)	13
16.2 Zona A2: prima espansione del centro antico	14
16.3 Zona A3: espansione ottocentesca	15
16.4 Zona A4: complessi di edifici rurali	16
Art. 17 Zone B di completamento	17
17.1 Zone B1 <sup>1</sup> e B1 <sup>2</sup> di primo ampliamento urbano	18
17.2 Zona B2/ru di riassetto urbano	19
17.3 Zona B2/tu di trasformazione urbanistica ed edilizia	20
17.4 Zona B3 di recente formazione	21
17.5 Zona B4 esterna al centro edificato	23
17.6 Zona B5 consolidate nelle frazioni (borghi)	24
Art. 18 Zona C di espansione	24
18.1 Zona C1 residenziale ad iniziativa pubblica	25
18.2 Zona C2 di espansione ad iniziativa privata	26
18.3 Zona C3 di espansione residenziale nelle frazioni	27
18.4 Zona C3/r di espansione ricettiva nelle frazioni	28
Art. 19 Zone produttive D	29
19.1 Zona D1 per insediamenti industriali	29
19.2 Zona D1/Pap per l'espansione del PAP	29
19.3 Zona D2 per insediamenti artigianali e commerciali con residenza annessa	30
19.4 Zona D3 industriale, artigianale e commerciale	30
19.5 Zona D4 mista	30
19.6 Zona D5 mista	31
Art. 20 Zona E agricola	31
20.1 Obiettivi generali	31
20.2 Destinazioni d'uso	32
20.2.1 Usi dedicati alla attività agricola e zootecnica	32
20.2.2 Ricettività in zona agricola	33
20.2.3 Usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro	33
20.3 Prescrizioni generali	34
20.4 Prescrizioni particolari	35
20.5 Modalità di attuazione degli interventi	35
Art. 21 Zona F per attrezzature di interesse generale	37
21.1 F1 per attrezzature pubbliche di livello comunale	37
21.1.1 F1/C: attrezzature d'interesse comune	37
21.1.2 F1/I: attrezzature per l'istruzione	38
21.1.3 F1/P: parcheggi	38
21.1.4 F1/V: verde pubblico attrezzato	38
21.2 F2 per attrezzature e servizi pubblici a livello sovracomunale	39
21.2.1 F2/S per servizi sovracomunale	39
21.2.2 F2/PAP per attrezzature al servizio delle attività produttive	39
21.3 F3 per attrezzature d'interesse comune in regime privato	39
21.4 F4 Comparto destinato a verde pubblico urbano	40
21.5 F5 Comparto per attrezzature urbane e comprensoriali	40



	pag.
Art. 22 Zone inedificabili	41
22.1 Zone per la rete viaria	41
22.2 Zone di rispetto stradale e cimiteriale	41
22.2.1 Fasce di rispetto stradale	41
22.2.2 Zone di rispetto cimiteriale	42
<b>TITOLO IV - AMBITI TERRITORIALI</b>	<b>43</b>
Art. 23 Caratteristiche degli ambiti	43
Art. 24 Ambiti territoriali di elevato interesse archeologico	43
Art. 25 Ambiti territoriali di interesse archeologico	44
Art. 26 Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici	44
Art. 27 Ambiti territoriali di rispetto urbano	45
Art. 28 Ambiti territoriali di interesse faunistico	45
Art. 29 Ambiti territoriali di interesse biologico - naturalistico	46
Art. 30 Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche	47
30.1 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di fiumi, laghi, canali, marane	48
30.2 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di pozzi, sorgenti, prese	49
Art. 31 Ambito territoriale con caratteri geografici, geomorfologici, ecologici di rilevante interesse sociale: il Parco Agricolo dell'Ofanto	50
Art. 32 Ambito di tutela geoidraulica del territorio e degli insediamenti	50
32.1 Area di pertinenza	50
32.2 Area annessa	50
<b>TITOLO V - AREE ED ELEMENTI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE</b>	<b>51</b>
Art. 33 Beni sottoposti a tutela integrale	51
Art. 34 Edifici ed aree vincolate	51
Art. 35 Aree di rilevante interesse biologico naturalistico	52
Art. 36 Componenti dell'assetto idrogeologico	53
Art. 37 Siti di importanza Comunitaria	54
37.1 Sito di Importanza Comunitaria Zone umide della Capitanata	54
37.2 Sito di Importanza Comunitaria Valle Ofanto - Lago Capacciotti	55
Art. 38 Aree instabili o di probabile instabilità	56
<b>SCHEDE NORMATIVE ALLEGATE</b>	<b>58</b>
Allegato 1 - SCHEDA n. 1AB (Zone A1-A3 e B1)	59
Allegato 2 - SCHEDA n. 2A (Zone rurali A4)	63
Allegato 3 - SCHEDA n. 3B (Compendio territoriale B2/tu "Villa Ducale")	64
Allegato 4 - SCHEDA n. 4C (Zone C1 PEEP)	66
Allegato 5 - SCHEDA n. 5C (Zone C2 PL)	70
Allegato 6 - SCHEDA n. 6E (Zone agricole E)	73
<b>ELENCO DEI BENI IMMOBILI VINCOLATI EX-ART-5 D.LGS. N. 490/99 TITOLO I</b>	<b>74</b>
<b>ELENCO DEI BENI IMMOBILI VINCOLATI CON DD.M EX-L. N. 1089/39</b>	<b>76</b>



## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1    Applicazioni e contenuti del PRG**

Il Piano Regolatore Generale Comunale organizza e disciplina l'intero territorio comunale.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica e edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri regolamenti comunali.

### **Art. 2    Finalità delle norme**

Le presenti Norme tecniche di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano.

### **Art. 3    Deroghe**

I poteri di deroga al Piano Regolatore Generale e al Regolamento Edilizio comunale possono essere esercitati nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dall'art. 30 della L.R. 31.5.1980 n.56, nonché dalle altre normative vigenti.

La deroga al PRG, esercitabile limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, può riguardare gli indici e parametri urbanistici e non può modificare le destinazioni di zona delle aree.

### **Art. 4    Obiettivi, criteri e metodi del Piano e della normativa**

L'illustrazione degli obiettivi generali e particolari del PRG e dei criteri e metodi seguiti per la loro individuazione, la motivazione circa la coerenza con i piani territoriali sono specificate nella Relazione Illustrativa secondo quanto previsto dalla Legge Urbanistica Regionale (L.U.R.).

Il Piano, come stabilito dall'art. 14 della L.R. 31.5.1980, n.56:

- 1) prevede al soddisfacimento delle esigenze dei settori produttivi, di quelle abitativo e infrastrutturali a scala urbana;
- 2) individua e disciplina le aree destinate a soddisfare le esigenze di ciascun settore;
- 3) individua e sottopone a norme specifiche, nell'ambito delle zone produttive primarie, i suoli utilizzati o da utilizzare per colture specializzate e irrigue;
- 4) recepisce, quali indicazioni vincolanti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 28.10.1977, n.32, le previsioni contenute nei piani agricoli di zona approvati a norma della legislazione regionale vigente;
- 5) prescrive norme per la difesa del suolo, per la tutela di ambienti o di edifici di valore storico-artistico;
- 6) perimetra e sottopone a norme specifiche le parti urbanizzate o da urbanizzare del territorio;
- 7) delimita le aree riservate ad edifici o impianti pubblici o di uso pubblico ed individua gli edifici, gli impianti, le aree sottoposti a vincoli di interesse pubblico;
- 8) perimetra le zone nelle quali operare, per le condizioni di degrado, il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente ed individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree da sottoporre a piani di recupero;
- 9) prevede le norme del Regolamento Edilizio.



#### **Art. 5 Elaborati costituenti il PRG**

Il PRG è costituito dagli elaborati, dalle tavole e dai fascicoli di seguito elencati:

- Tav.1.1 Inquadramento territoriale Scala 1:250.000
- Tav.1.2 Inquadramento territoriale. Propensioni progettuali Scala 1:250.000
- Tav.2 Quadro di sintesi degli strumenti urbanistici dei comuni confinanti Scala 1:50.000
- Tavv.3.1-3.2 Aree di interesse naturalistico e ambiti territoriali estesi del PUTT Scala 1:25.000
- Tavv.4.1/4.16 Vincoli ambientali, idrogeologici, archeologici Scala 1:10.000
- Tavv.5.1.1-5.1.2 Azzonamento (a colori) Scala 1:5.000
- Tavv.5.2.1-5.2.2 Azzonamento (in bianco e nero) Scala 1:5.000
- Tavv.5.3.1/5.3.7 Azzonamento. Centro urbano Scala 1:2.000
- Tav.5.4.1 Azzonamento. Borgo Tressanti Scala 1:2.000
- Tav.5.4.2 Azzonamento. Tenuta il Quarto Scala 1:2.000
- Tav.5.4.3 Azzonamento. Borgo Moschella Scala 1:2.000
- Tav.5.4.4 Azzonamento. Borgo Libertà Scala 1:2.000
- Tavv.6.1/6.16 Azzonamento Scala 1:10.000
- Norme tecniche di attuazione
- Regolamento edilizio
- Relazione tecnica.

#### **Art. 6 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici**

##### **6.1 $St =$ Superficie territoriale (mq)**

E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione particolareggiata esecutiva ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate all'edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

In essa non sono comprese:

- le aree e gli spazi già pubblici o di uso pubblico;
- le aree destinate alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché ai relativi nodi e svincoli;
- le strade private aperte al pubblico transito.

In essa sono comprese:

- le aree destinate ad uso pubblico dal PRG incluse nella perimetrazione del comparto;
- le aree di rispetto stradale, se incluse nella perimetrazione del comparto.

##### **6.2 $It =$ Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq - mc/ha)**

E' il volume costruibile per mq o ha di superficie territoriale ( $St$ ).

##### **6.3 $Sf =$ Superficie fondiaria (mq o ha)**

Essa è costituita dalla superficie edificabile, dedotti gli spazi previsti o già di uso pubblico nonché le aree destinate dalle tavole di P.R.G alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli. Le aree comprese in zone di rispetto della viabilità costituiscono Superficie fondiaria e pertanto contribuiscono alla determinazione



delle grandezze urbanistiche, attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici della zona omogenea di loro appartenenza.

**6.4  $I_f =$  Indice di fabbricabilità fondiaria ( $mc/mq - mc/ha$ )**

E' il volume costruibile per ogni mq o ha di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**6.5  $I_{fe} =$  Indice di fabbricabilità fondiaria esistente ( $mc/mq - mc/ha$ )**

È il volume ( $V$ ) costruito per mq o ha di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**6.6  $U_t =$  Indice di utilizzazione territoriale ( $mq/mq$ )**

È la superficie lorda di pavimento ( $Slp$ ) costruibile per ogni mq di superficie territoriale ( $St$ ).

**6.7  $U_f =$  Indice di utilizzazione fondiaria ( $mq/mq - mq/ha$ )**

E' la superficie lorda di pavimento ( $Slp$ ) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**6.8  $Sc =$  Superficie coperta ( $mq$ )**

È la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili.

**6.9  $Rc =$  Rapporto di copertura (%)**

È il rapporto, espresso in percentuale, fra la superficie coperta ( $Sc$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

**6.10  $Slp =$  Superficie lorda di pavimento ( $mq$ )**

E' la somma delle superfici di tutti i piani dei fabbricati, comprese entro il profilo esterno delle pareti e delle strutture portanti perimetrali, sia fuori terra che in sottosuolo, al netto delle esclusioni di seguito indicate.

Dal computo della  $Slp$  sono escluse:

- 1) le superfici degli spazi aperti quali porticati, logge, balconi, terrazzi, cavedi, piani pilotis;
- 2) le superfici degli spazi di collegamento verticale: vani scala, ascensori e montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco;
- 3) le superfici degli spazi di collegamento e transito orizzontale comuni a più unità immobiliari: locali di ingresso, disimpegni, corridoi, ballatoi;
- 4) le superfici degli spazi destinati al ricovero ed alla sosta degli autoveicoli, indipendentemente dal loro carattere pertinenziale, realizzati in sottosuolo o ai piani terra, compresi gli spazi di accesso e di manovra;
- 5) nell'ambito dei fabbricati residenziali, le superfici degli spazi comuni di pertinenza dell'intero edificio, permanentemente destinati mediante specifico vincolo di asservimento, da trascriversi sui Registri Immobiliari: al ricovero di biciclette, motocicli, carrozzine per bambini e mezzi di trasporto per persone fisicamente impedite; nonché a sale riunioni, guardiole di portineria, completi dei relativi servizi igienici e compresi i relativi spazi di accesso, fino ad un massimo del 4% della  $Slp$  residenziale;
- 6) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati;



- 7) le superfici degli spazi strettamente necessari ai fini del rispetto delle norme di sicurezza e prevenzione incendi a ciò specificamente dedicati, quali zone filtro e luoghi sicuri statici;
- 8) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati, senza requisiti di abitabilità, con altezza interna media inferiore a m 2,40 e altezza massima inferiore a m 2,70, sprovvisti di servizi igienici e nei quali non venga svolta alcuna funzione che preveda la permanenza anche temporanea di persone;
- 9) le superfici dei piani sottotetto, non aventi i requisiti di abitabilità e con altezza interna media inferiore a m 2,40 e altezza massima inferiore a m 2,70;
- 10) le cantine poste a piano terreno aventi superficie inferiore a 12 mq cadauna e del tutto prive dei requisiti di abitabilità;
- 11) le superfici dei vani attigui a terrazze destinate a "serra", adibite esclusivamente al ricovero di piante e fiori, chiuse da pareti vetrate, nel limite di 1/3 della superficie del terrazzo interessato e con altezza interna media inferiore a m 2,40, e le superfici destinate a serre solari, per le quali sussista atto di vincolo circa tale destinazione e che abbiano dimensione comunque non superiore a quanto previsto dalla normativa e/o regolamento regionali in materia di contenimento dei consumi energetici vigenti; all'interno delle serre è possibile realizzare gli impianti idrici e fognari necessari alla manutenzione del verde, non è invece ammessa la realizzazione di servizi igienici;
- 12) le superfici coperte da serre o da protezioni stagionali a difesa delle colture realizzate in zona E.
- 13) per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti le superfici delle murature esterne, siano esse tamponature o muri portanti, per la sola parte eccedente lo spessore di trenta centimetri; tale esclusione non si effettua ai fini della determinazione delle consistenze della SIp degli edifici esistenti.

#### **6.11 $V = Volume (mc)$**

E' la somma del volume di tutti i piani del fabbricato, calcolato come prodotto della SIp di ogni piano per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento tranne che per l'ultimo piano ove l'altezza è computata all'intradosso della soletta di copertura; qualora l'andamento dell'ultima soletta non sia orizzontale la superficie utile dell'ultimo piano va moltiplicata per l'altezza media ponderale di quest'ultimo. Per le sole zone A e B il volume del piano terra può essere calcolato come prodotto della SIp per l'altezza virtuale di m 3, purché l'altezza reale del piano terra sia contenuta entro la massima altezza dei piani terra dei fabbricati adiacenti.

#### **6.12 $He = Altezza degli edifici (m)$**

E' la distanza tra la quota media del marciapiede stradale antistante il fabbricato e l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; quando manchi il marciapiede stradale si computa dalla quota media naturale del terreno; nel caso in cui il solaio di copertura sia inclinato si considera la quota media; non sono computati i volumi tecnici costruiti sopra la copertura del fabbricato quando le loro dimensioni e caratteristiche siano giustificate da esigenze tecnologiche, funzionali e di sicurezza; non sono altresì computati i parapetti, anche pieni, delle coperture praticabili.

#### **6.13 $Dc = Distacchi dai confini (m)$**

E' la distanza tra la proiezione sul terreno della sagoma del fabbricato, misurata nel punto di massima sporgenza e la linea di confine della proprietà; ai fini della verifica delle distanze non si tiene conto di sporti, aggetti e balconi, ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse (*bow-windows*, verande, porticati, logge, etc.).





#### **6.14 De = Distacchi dagli edifici (m)**

E' la distanza tra le pareti di edifici antistanti; ai fini della verifica non si tiene conto di sporti, aggetti e balconi, ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse, secondo quanto definito al punto che precede.

Le distanze non vanno verificate quando nessuna delle pareti che si fronteggiano sia finestrata oppure quando vi siano aperte esclusivamente finestre per l'aeroilluminazione del vano scala o luci.

#### **6.15 Ds = Distanza dalla strada (m)**

E' la distanza tra la proiezione sul terreno della sagoma del fabbricato, misurata nel punto di massima sporgenza ed il confine stradale, definito dall'art. 3, punto 10, del D.Lgs 285/1992, quale: limite della proprietà stradale risultante dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Ai fini della verifica delle distanze non si tiene conto di sporti, aggetti e balconi, ma soltanto di strutture anche parzialmente chiuse (*bow-windows*, verande, porticati, logge, etc.).

#### **6.16 S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alle urbanizzazioni primarie.

#### **6.17 S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**

E' la superficie delle aree destinate o da destinare alle urbanizzazioni secondarie, da reperire di norma all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione particolareggiata esecutiva.

#### **6.18 Sm = Superficie minima di intervento (mq)**

E' la superficie minima da assoggettare ad intervento di attuazione del PRG, con o senza preliminare approvazione di PUE.

#### **6.19 Isolato**

Porzione di suolo urbano, edificato e non, delimitato da strade di pubblico transito su tutti i lati.

#### **6.20 Campana**

Porzione di suolo, recintato o non, in cui è localizzata la masseria ed i rustici ad essa funzionali.

### **Art. 7 Utilizzazione degli indici e parametri urbanistici; aree di pertinenza**

1) Negli interventi subordinati a pianificazione urbanistica esecutiva o Permesso di Costruire concorrono alla produzione degli indici It, If, Ut, Uf e Rc anche i volumi, le superfici lorde di pavimento e le superfici coperte preesistenti che si intendono mantenere, calcolate in conformità alle definizioni di cui alle presenti norme.

2) Sono aree di pertinenza quelle utilizzate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità o di utilizzazione territoriale o fondiaria definiti dal PRG.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando sia stato completamente utilizzato l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione per essa previsto, indipendentemente da frazionamenti od alienazioni successive.

3) Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di SIp tra le aree ricadenti in diverse zone omogenee nonché fra aree non contigue, fatta eccezione per le aree comprese in zona agricola, per le



quali è ammesso, ai sensi dell'art. 51 della L.R. 31.5.1980 n. 56, l'accorpamento delle stesse, tramite il loro asservimento regolarmente trascritto e registrato a cura e spese del richiedente.

#### **Art. 8** *Classificazione degli interventi edilizi*

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme gli interventi edilizi sono quelli definiti all'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### **Art. 9** *Urbanizzazione primaria e secondaria*

##### **9.1** *Urbanizzazione primaria*

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi, aree ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree. Essi sono, ai sensi dell'art. 16 del D.Lgs 380 del 2001 e dell'art. 19 della L.R. 12.2.1979 n. 6:

a) *Sedi viarie*

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

b) *Spazi di sosta o di parcheggio*

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o destinati all'uso collettivo.

c) *Fognature*

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

d) *Rete idrica*

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessori, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

e) *Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas*

Le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriale e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

f) *Pubblica illuminazione*

Le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

g) *Rete telefonica*

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

h) *Spazi di verde attrezzato*

Le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature.



i) *Impianti cimiteriali*

Le opere ed i servizi indicati all'articolo 54 e seguenti del Regolamento di polizia mortuaria, approvato con d.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e successive modificazioni.

l) *Infrastrutture di comunicazione elettronica*

Impianti ed opere per la comunicazione elettronica, quali cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni.

## **9.2 Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 4 della L. 29.9.1964, n. 847, dell'art. 16 del D.Lgs 380 del 2001 e dell'art. 19 della L.R. 12.2 1979 n. 6 e ss. mm. e ii.:

- a) Asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
- b) Edifici di culto;
- c) Attrezzature socio - culturali;
- d) Attrezzature sanitarie e assistenziali, comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- e) Attrezzature amministrative e di pubblico servizio;
- f) Attrezzature commerciali e di mercato;
- g) Spazi pubblici a parco e per sport di quartiere e verde attrezzato.

## **Art. 10 Parcheggi**

S'intendono per parcheggi gli spazi per la sosta ed il ricovero delle vetture e di ogni mezzo di locomozione, realizzati all'aperto o coperti, fuori od entro terra, anche pluripiano e con autorimesse singole, anche in corpi separati dall'edificio principale.

Quando siano realizzati fuori terra essi dovranno essere previsti prioritariamente al piano terreno degli edifici od in aderenza agli stessi; se vengono previsti a confine con la proprietà di terzi, non potranno avere altezza netta interna superiore a m 2,50.

### **10.1 Parcheggio privato (Pp)**

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi nella misura di un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione. Per le nuove strutture di vendita i parcheggi a servizio dell'utenza dovranno essere riservati nella misura prevista dalla legislazione di settore.

La realizzazione di parcheggi privati su aree di proprietà dell'amministrazione comunale sarà consentita con le modalità previste dall'art. 9 della Legge 24.3.1989 n. 122 ss. mm. e ii.

### **10.2 Parcheggio pubblico (PP)**

Oltre alla dotazione di spazi per parcheggio privato deve essere riservata nei PUE una dotazione di parcheggi pubblici – o subordinati all'uso pubblico – nella quantità minima prevista dalle presenti Norme in relazione alla destinazione d'uso dei fabbricati. In mancanza di specifiche previsioni saranno applicati i parametri previsti dagli artt. 3, 4 e 5 del D.I. 2.4.1968 n. 1444.



## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **Art. 11    *Modalità e strumenti di attuazione***

I titoli abilitativi per l'attuazione degli interventi sono quelli definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, agli artt. 6 e seguenti del Titolo II e all'art. 28 bis. del Titolo IV.

### **Art. 12    *Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)***

#### **12.1 Finalità e durata**

Il Programma Pluriennale di Attuazione ha durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque; esso ha le finalità ed i contenuti di cui alle leggi in vigore.

In vista della redazione del pubblico avviso, che l'Amministrazione deve emanare per consentire - attraverso la più larga partecipazione democratica- l'acquisizione di ogni elemento utile alla predisposizione del P.P.A., l'Amministrazione definisce i criteri generali, di carattere urbanistico o programmatico, utili ad indirizzare positivamente la partecipazione di cui sopra. Tali criteri verranno indicati nel pubblico avviso stesso.

In conformità ai disposti di cui al comma 1 dell'art. 19 della L.R. 27.7.2001 n. 20, L'obbligo di formazione del programma pluriennale di attuazione dello strumento urbanistico generale è comunque sospeso sino alla data di entrata in vigore della legge regionale di cui all'articolo 20 della legge 30 aprile 1999, n. 136.

#### **12.2 Elaborati**

I programmi pluriennali di attuazione sono costituiti da:

- 1) relazione illustrativa comprendente, fra l'altro, le seguenti indicazioni:
  - andamento dell'attività edilizia nel territorio comunale;
  - stato di avanzamento degli interventi previsti nei programmi precedenti;
  - coordinamento degli interventi per impianti ed attrezzature pubbliche, con riferimento all'utilizzo delle aree destinate al servizio;
  - criteri di scelta seguiti;
- 2) elenco delle richieste e delle proposte di iniziative pervenute da enti pubblici o privati, associazioni e singoli cittadini, con specifica valutazione della loro compatibilità con le previsioni del PRG;
- 3) elenco delle opere pubbliche da realizzarsi nel periodo considerato;
- 4) documentazione cartografica, in scala non inferiore a quella delle tavole di PRG con l'individuazione delle aree relative agli interventi pubblici e privati, con la specificazione degli strumenti di attuazione applicabili in ciascuna area, della superficie e della volumetria oggetto della previsione;
- 5) verifica dell'osservanza degli standard urbanistici in riferimento al complesso degli interventi posti in attuazione;
- 6) relazione finanziaria con l'indicazione delle spese presumibili a carico del Comune e con la previsione delle relative fonti di finanziamento, pubbliche e private.



### **Art. 13 Intervento urbanistico preventivo**

Il PRG perimetra, all'interno delle zone omogenee, i comparti - edificati e non - nei quali il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato all'approvazione di Piani urbanistici esecutivi (PUE) d'iniziativa pubblica, privata o mista.

Fatte salve specifiche prescrizioni, le soluzioni tipologiche e morfologiche previste dal presente PRG nonché la localizzazione delle aree di cessione, quando indicate nelle tavole di azionamento, non devono considerarsi tassative, salvo quelle pertinenti la viabilità principale esterna al comparto.

Nella predisposizione dei PUE dovranno essere rispettati gli indici e i parametri edilizi nonché la quantificazione delle aree di cessione previste nelle presenti N.T.A.

Nei PUE è consentita la conservazione della volumetria preesistente; se questa fosse inferiore rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale della zona è consentito l'incremento fino al raggiungimento della massima volumetria costruibile, a condizione che siano reperiti e ceduti gli standard urbanistici ex DM 1444/1968 correlati allo stesso incremento volumetrico, secondo le modalità disposte dallo stesso PUE.

Sono fatti salvi tutti i Piani urbanistici esecutivi già approvati e convenzionati fino alla data di scadenza della loro efficacia.

#### **13.1 Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.) e Piani di Recupero (P.R.)**

I Piani Particolareggiati ed i Piani di Recupero sono costituiti dagli elaborati grafici necessari, da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso, nonché dalle Norme di Attuazione che regolano i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P. o del P.R. in relazione alle competenze, ai tempi ed alle modalità di attuazione degli interventi edificatori, delle opere e dei servizi e di corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

I P.P. ed i P.R. devono essere predisposti secondo del regolamento edilizio.

Nei P.P. e nei P.R. è consentita la conservazione della volumetria preesistente; se questa fosse inferiore rispetto a quella derivante dall'applicazione dell'indice territoriale della zona è consentito l'incremento fino al raggiungimento della massima volumetria costruibile; i lotti liberi - ossia quelli ineditati alla data di adozione del presente piano regolatore- saranno edificabili con applicazione dell'indice previsto nel presente piano.

#### **13.2 Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)**

I Piani di zona per l'edilizia economica e popolare sono redatti ai sensi della legge 18.4.1962 n.167 e succ. modd. ed integrazioni, per il raggiungimento delle finalità indicate dall'art. 1 della legge 167 citata.

La predisposizione dei P.E.E.P. è disciplinata dagli artt. 19, 20, 21 e 37 della L.R. 31 maggio 1980 n. 56, oltre che dal precedente art. 13.1.

#### **13.3 Piani delle Aree per gli Insediamenti Produttivi (P.A.P.)**

I piani per gli insediamenti produttivi artigianali, industriali, commerciali e turistici sono redatti ai sensi dell'art. 27 della L. 22.10.1971, n. 865 e per il raggiungimento delle finalità ivi indicate. La predisposizione dei P.A.P. è disciplinata dagli artt. 19, 20, 21 e 37 della L.R. 31 maggio 1980 n. 56, oltre che dal precedente art. 13.1.



### **13.4 Piani di Lottizzazione convenzionata (P.L.) ed elaborazione d'ufficio**

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Amministrazione Comunale apposita domanda.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari e la domanda sia sottoscritta solo da uno od alcuni di essi, alla stessa dovrà unirsi un atto notarile nel quale tutti i proprietari dei lotti dichiarino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a consentire l'eventuale passaggio nei propri fondi delle opere di urbanizzazione necessarie all'intervento edilizio.

Nei P.L. le aree di cessione devono essere cedute secondo l'entità e la localizzazione indicata all'interno del perimetro del comparto di P.L. così come predisposto dai Lottizzanti: esse saranno individuate in modo da consentire la loro adeguata fruizione pubblica. Fatta eccezione qualora l'amministrazione comunale ne chieda la monetizzazione, totale o parziale.

In caso d'inerzia dei proprietari delle aree fabbricabili, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942, n. 1150 e successive integrazioni il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari a presentare entro un congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono il Sindaco dispone per la compilazione d'ufficio.

Il progetto di lottizzazione compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree interessate, con invito a dichiarare entro 30 giorni se l'accettano o se intendono attuarlo.

Ove i proprietari non siano consenzienti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di variare il progetto in conformità con le eventuali richieste degli interessati o di procedere all'espropriazione delle aree.

Le disposizioni che precedono sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo accettato di presentare un progetto di lottizzazione, non lo presentino nel termine assegnato o lo presentino incompleto degli elaborati richiesti, o con previsioni difformi rispetto alle norme degli strumenti urbanistici vigenti.

### **Art. 14 Intervento edilizio diretto**

#### **14.1 Permesso di Costruire (PdC), Denuncia di inizio attività (DIA) e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

Sono interventi edilizi diretti tutti gli interventi la cui attuazione non è subordinata alla preliminare formazione di un Piano urbanistico esecutivo. L'esecuzione di tali interventi, tranne quelli riconducibili ad attività edilizi libera secondo la definizione del Regolamento edilizio, necessita di un apposito titolo abilitativo, secondo quanto disciplinato dal d.P.R. n. 380 del 2001 e dallo stesso Regolamento edilizio. I titoli per l'esecuzione degli interventi edilizi diretti sono:

- a) il Permesso di costruire;
- b) la Denuncia di inizio di attività;
- c) la Segnalazione certificata di inizio attività;
- d) il Permesso di costruire convenzionato.



**TITOLO III - ARTICOLAZIONE IN ZONE OMOGENEE:  
CLASSIFICAZIONE, REGOLE E PARAMETRI DI TRASFORMAZIONE**

**Art. 15 Zone omogenee**

Il territorio comunale è suddiviso in zone omogenee - nel rispetto di quanto previsto dalla Legge 1150/1942 e dal Decreto Interministeriale 1444/1968 - in funzione delle caratteristiche storiche, morfologiche e funzionali del territorio stesso ed in relazione al diverso grado di urbanizzazione, sulla base della seguente classificazione:

Zone residenziali:	
Zona storico ambientale	A1-A4
Zona di primo ampliamento urbano	B1
Zona di riassetto urbano	B2/ru
Zona di trasformazione urbanistica ed edilizia	B2/tu
Zona di recente formazione	B3
Zona esterna al centro edificato	B4
Zona consolidata nelle frazioni	B5
Zona di espansione residenziale ad iniziativa pubblica	C1
Zona di espansione residenziale ad iniziativa privata	C2
Zona di espansione residenziale nelle frazioni	C3
Zona di espansione ricettiva nelle frazioni	C4
Zone produttive:	
Zona per insediamenti industriali e per il trasporto intermodale	D1
Zona per insediamenti artigianali e commerciali con residenza annessa	D2
Zona per insediamenti industriali, artigianali e commerciali	D3
Zona per insediamenti misti	D4
Zone agricole	E
Zone di interesse generale:	
Zona per attrezzature pubbliche di livello comunale:	F1
Zona per attrezzature d'interesse comune	F1/C
Zona per attrezzature connesse con l'istruzione	F1/I
Zona per parcheggi	F1/P
Zona per verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport	F1/V
Zona per attrezzature e servizi pubblici a livello comprensoriale:	F2
Zona per servizi di larga e generale fruizione	F2/S
Zona per i servizi connessi alle attività produttive	F2/PAP
Zona per attrezzature d'interesse generale in regime privato	F3
Zone inedificabili:	
Zone per la rete viaria e trasporti in genere	



## Zone di rispetto stradale e cimiteriale

### **Art. 16 Zona A: storico ambientale**

La zona omogenea A, individuata ai sensi dell'art. 2 del D.I. 1444/1968, comprende le parti del territorio comunale interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico e di pregio ambientale.

La perimetrazione della zona A costituisce individuazione della zona di recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 5.8.1978 n. 457.

Nella zona omogenea A ogni intervento deve essere coerente con l'interesse generale alla conservazione e al mantenimento dei caratteri tipologici dell'architettura.

La riqualificazione urbanistica ed edilizia deve esplicarsi mediante organici interventi pubblici e privati volti soprattutto al risanamento dell'ambiente storico, alla conservazione e realizzazione di infrastrutture e di servizi, nonché degli impianti tecnologici necessari alla odierna vivibilità dell'ambiente, alla protezione da improprie accessibilità veicolari con l'istituzione di parti completamente pedonali o riservate all'accessibilità veicolare dei soli residenti.

#### *1) Criteri generali per gli interventi nella zona A*

Nelle operazioni di recupero, da attuarsi con intervento edilizio diretto ovvero con P.R., vanno osservate le seguenti prescrizioni:

- a) le densità edilizie di zona per le trasformazioni conservative, non devono superare quelle preesistenti, computate senza tenere conto delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico - ambientale; qualora le volumetrie preesistenti siano inferiori agli indici indicati in ogni sottozona per gli interventi di nuova costruzione, sarà consentito il raggiungimento dei maggiori limiti volumetrici
- b) per le operazioni di restauro e risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali diverse trasformazioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
- c) per le operazioni di restauro e risanamento conservativo e per le ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- d) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, il rapporto di copertura, le distanze dai confini, dagli edifici e dalle strade saranno corrispondenti a quelli previsti per gli interventi di nuova costruzione.

Per ogni sottozona le norme tecniche dettano la disciplina specifica da applicarsi sia negli interventi di recupero e sostituzione, sia negli interventi di nuova costruzione.

#### *2) Criteri particolari per l'edificazione*

Puntuale prescrizioni morfologiche e tipologiche sono contenute nelle schede allegate al presente Piano n. IAB.





### 3) Usi consentiti

Quando non diversamente disposto, le funzioni insediabili nella zona A sono le seguenti:

abitazioni, residenze collettive, scuole dell'obbligo, scuole superiori, verde attrezzato, verde pubblico, attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, pubblici esercizi, attrezzature culturali, parcheggi, attrezzature tecnologiche, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante, attrezzature per soggiorno temporaneo, attrezzature di servizio al turismo, terziario in genere.

I fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PRG che abbiano destinazione non conforme a quelle sopra indicate potranno essere sottoposti ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, fatta salva la facoltà di modificare in qualunque tempo la destinazione esistente per renderla conforme a quelle previste per la zona A.

### 4) Articolazione in sottozone

La zona A è articolata nelle seguenti sottozone:

- A1: centro antico (Terra Vecchia);
- A2: prima espansione del centro antico;
- A3: espansione ottocentesca;
- A4: complessi di edifici rurali.

#### 16.1 A1: Centro antico (Terra Vecchia)

Il Piano definisce zona del centro antico A1 la parte di città delimitata tra: Via Torrione, Via Palmisano, Via Osteria Ducale, Corso Antonio Gramsci, Piazza Pasquale Bona, Via Napoli, Via Tredici Italiani.

Concerne l'edificazione di particolare valore, storico, artistico e ambientale.

In tale zona va prevista la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (facciate e coperture) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei. Può essere consentita la modificazione dell'impianto distributivo interno per dotare gli edifici di tutti i servizi tecnologici necessari.

#### 1) Modalità di attuazione

Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico, architettonico e ambientale:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Sono subordinati alla preliminare approvazione di un Piano di Recupero, esteso all'intero perimetro della zona A1, i seguenti interventi:

- demolizione delle volte ("lamié") con variazione della quota dei solai;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia, previa dimostrazione dell'impossibilità di recupero statico, ovvero in caso di crollo;



- ristrutturazione urbanistica;
- ampliamento mediante sopraelevazione.

Nella redazione del P.R. le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 3,5 mc/mq;
- *Rc max* = pari al preesistente;
- *He max* = nei limiti dell'altezza dei fabbricati circostanti aventi valore storico, artistico od ambientale;
- *De min.* = in aderenza o non inferiore a 5 m;
- *Ds min.* = secondo gli allineamenti esistenti o in arretramento a richiesta dell'amministrazione comunale.

## 2) *Prescrizioni particolari*

Si applicano i Criteri generali ed i Criteri particolari contenuti nell'art. 16 che precede e si fa rinvio alle relative schede allegate alle presenti norme n. **1AB**.

### 16.2 *Zona A2: prima espansione del centro antico*

Concerne l'edificazione di particolare valore architettonico, con incorporati interventi aventi valore di documento.

In tale zona va prevista la conservazione di alcuni elementi esterni o interni (facciate, parti di strutture quali, atri, androni, corti, portici, scale ecc.) ovvero elementi di arredo urbano interno ed esterno.

#### 1) *Modalità di attuazione*

Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi, purché finalizzati alla conservazione del patrimonio storico architettonico:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

Sono subordinati alla preliminare approvazione di Piano di Recupero, esteso almeno all'intero isolato, da intendersi quale porzione di suolo, edificato e non, delimitato da strade su tutti i lati, i seguenti interventi:

- demolizione delle volte e dei solai;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento mediante sopraelevazione;
- ristrutturazione urbanistica.

Nella redazione del P.R. le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 4 mc/mq;
- *Rc max* = pari al preesistente;
- *He max* = nei limiti dell'altezza dei fabbricati circostanti aventi valore storico, artistico od ambientale;



- *De min* = in aderenza o non inferiore a 5 m;
- *Ds min* = secondo gli allineamenti esistenti o in arretramento a richiesta dell'amministrazione comunale.

## 2) *Prescrizioni particolari*

Si applicano i Criteri generali ed i Criteri particolari contenuti nell'art. 16 che precede e si fa rinvio alle relative schede allegate alle presenti norme.

### 16.3 *Zona A3: espansione ottocentesca*

Concerne l'edificazione di modesto valore architettonico in stato di degrado o alterata da successive trasformazioni.

In tale zona vanno previsti:

1. il mantenimento dei caratteri formali della città, dal punto di vista dell'assetto morfologico;
2. ipotesi di ristrutturazione urbanistica con diversa distribuzione dell'edificazione per consentire l'individuazione di spazi per uso pubblico ed attrezzature d'interesse collettivo, quali piazze, parcheggi anche interrati, servizi;
3. mantenimento degli attuali allineamenti stradali.

#### 1) *Modalità di attuazione*

Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- ampliamento mediante sopraelevazione degli edifici ad un solo piano, fino all'altezza massima degli edifici contermini più alti, a condizione che il piano terreno non sia destinato a residenza;
- nuova costruzione su lotti liberi;

Le nuove costruzioni eseguibili mediante intervento edilizio diretto dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 3 mc/mq;
- *Rc max* = 70% o nei limiti del preesistente;
- *He max* = 10,50 m, nei limiti dell'altezza dei fabbricati circostanti aventi valore storico, artistico od ambientale;
- *De min* = in aderenza o non inferiore alla distanza tra i volumi edificati preesistenti per gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione; non inferiore a 5 m per le eventuali nuove costruzioni;
- *Ds min* = secondo gli allineamenti preesistenti o in arretramento a richiesta dell'amministrazione comunale.

Sono subordinati alla preliminare approvazione di Piano di Recupero, esteso almeno all'intero isolato, i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;



- ristrutturazione urbanistica.

Nella redazione del P.R. le nuove costruzioni dovranno rispettare gli stessi indici e parametri urbanistici previsti per le nuove costruzioni attuabili mediante intervento edilizio diretto.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale imporre specifici arretramenti per consentire la creazione di spazi di uso pubblico.

#### 2) *Prescrizioni particolari*

Si applicano i *Criteri generali* ed i *Criteri particolari* contenuti nell'art. 16 che precede e si fa rinvio alle relative schede allegate alle presenti norme n. 1AB

### 16.4 *Zona A4: complessi di edifici rurali*

Complessi di edifici rurali di elevato contenuto storico ed ambientale, che costituiscono un segno distintivo della campagna circostante la città. Gli interventi consentiti sono quindi volti alla loro conservazione, sotto il profilo sia edilizio, sia funzionale, consentendosi attività che, pur se rivolte in via prioritaria al soddisfacimento degli obiettivi di piano inerenti le zone agricole E, permettano tuttavia anche il riuso del patrimonio edilizio verso funzioni diversificate.

#### 1) *Usi consentiti*

Sono riservate all'esercizio delle attività agricole elencate all'art. 20.2 delle presenti norme, nonché alle attività connesse con la ricettività turistica, quali:

- alberghi;
- residences;
- ostelli;
- ristoranti;
- servizi connessi agli usi sopra descritti.

#### 2) *Modalità di attuazione*

Sono consentiti interventi di ristrutturazione.

Gli interventi finalizzati alla trasformazione della destinazione attuale degli immobili verso l'attività di ricettività turistica sono subordinati ai seguenti indici e prescrizioni:

P.R. o P.L. - entrambi ad iniziativa privata - estesi al comparto denominato "campana", della cui estensione dovrà essere fornita prova documentale (mediante attestazioni, certificazioni, dichiarazioni autenticate ed ogni altro atto idoneo) da depositare unitamente agli elaborati costituenti il progetto di PUE;

- *St* = pari all'ampiezza della "campana"
- *It max* = 1,5 mq/mq;
- *He max* = pari all'altezza media degli edifici preesistenti, con esclusione di edifici produttivi con altezze eccezionali (silos, magazzini, ecc.);
- *Dc min* = 3 m
- *De min* = 10 m tra pareti finestrate di edifici antistanti
- *Ds min* = m 20 per strade di categoria D, secondo la classificazione del D.Lgs 285/1992; m 10 per strade di categoria E ed F.



### 3) *Prescrizioni particolari*

Gli interventi consentiti nella presente zona, ivi compresi quelli rivolti al mutamento della destinazione d'uso, devono prevedere in via prioritaria il recupero dei fabbricati esistenti e la conservazione delle caratteristiche salienti dell'insediamento.

Qualora l'intervento di modificazione riguardi una limitata porzione dei fabbricati esistenti e sia finalizzato alla sola funzione della ristorazione, le opere di recupero ed il mutamento della destinazione d'uso sono subordinati al rilascio del Permesso di Costruire con convenzione o atto d'obbligo con cui il richiedente s'impegna ad individuare uno spazio per la sosta ed il parcheggio delle vetture in misura pari al 200% della SIp destinata a ristorante, prevedendo altresì un'adeguata pavimentazione permeabile ed opportuna piantumazione, consona ai caratteri naturalistici circostanti. Ai fini della quantificazione dei parcheggi si computano anche le superfici esterne destinate stagionalmente all'attività di ristorazione.

Le prescrizioni specifiche per le modalità del recupero degli edifici e della nuova costruzione sono contenute nella scheda n. 2A

### **Art. 17** *Zone B di completamento*

La zona omogenea B, individuata ai sensi dell'art. 2 del D.L. 1444/1968, comprende le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate diverse dalla zona A, a prevalente funzione residenziale.

Nella zona omogenea B sono ammessi interventi di conservazione, riqualificazione, trasformazione degli insediamenti esistenti, oltre che interventi di realizzazione di nuovi insediamenti, nei limiti indicati per ciascuna sottozona di cui ai seguenti articoli.

#### 1) *Prescrizioni particolari per l'edificazione*

Le prescrizioni relative alle modalità degli interventi di recupero, ai criteri finalizzati alla conservazione morfologica e tipologica ed alle caratteristiche esteriori dei fabbricati sono contenuti nella scheda allegata al n. **1AB**

#### 2) *Usi consentiti*

Abitazioni, residenze collettive, scuole dell'obbligo, scuole superiori, verde attrezzato, verde pubblico, attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, pubblici esercizi, parcheggi, attrezzature tecnologiche, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, centri commerciali e direzionali nei limiti massimi di mq 1500 di SIp esercizi commerciali al dettaglio, artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante, attrezzature per soggiorno temporaneo, attrezzature di servizio al turismo.

#### 3) *Articolazione in sottozone*

La zona B è articolata nelle seguenti sottozone:

- B1<sup>1</sup> e B1<sup>2</sup> di primo ampliamento urbano;
- B2/ru di riassetto urbano;
- B2/tu di trasformazione urbanistica ed edilizia;
- B3 di recente formazione;
- B4 esterna al centro edificato;



- B5 consolidata nelle frazioni.

### 17.1 Zone B1<sup>1</sup> e B1<sup>2</sup> di primo ampliamento urbano

Le zone si caratterizzano per la presenza di un tessuto urbano prevalentemente residenziale costruito su regole tipomorfologiche analoghe a quelle della zona A e formatosi entro la prima metà di questo secolo.

La sottozona B1<sup>1</sup> è costituita da edificazione caratterizzata da sostituzioni e trasformazioni anche recenti, mentre la zona B1<sup>2</sup> è costituita da edificazione consolidata di epoca più recente.

Gl'interventi modificativi del patrimonio edilizio esistente e la nuova costruzione dovranno salvaguardare e ripetere, per quanto possibile, l'impianto storico del nucleo urbano della città.

#### 1) Modalità di attuazione

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Le nuove costruzioni eseguibili mediante intervento edilizio diretto dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Nella sottozona B1<sup>1</sup>:

- *If max* = 3,5 mc/mq;

Nella sottozona B1<sup>2</sup>:

- *If max* = 2,75 mc/mq;

In entrambe le sottozone:

- *Rc max* = 60% o pari al preesistente;
- *He max* = m 13,50;
- *Dc min* = m 5 o in aderenza a edifici preesistenti sul confine;
- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso.

2. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un P.P. o di un P.R., esteso almeno all'intero isolato e, per quanto attiene i Piani urbanistici esecutivi già individuati, all'intero ambito perimetrato: gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

Nella redazione dei P.P. e dei P.R. dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *V max* = pari al preesistente;
- *Rc max* = 80% o pari al preesistente;



- *He max* = m 13,50;
- *Dc min* = m 5 o in aderenza a edifici preesistenti sul confine;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *Ds min* = m 10, salvi gli allineamenti prevalenti da conservare.

## 2) Usi consentiti

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2) che precede.

### 17.2 Zona B2/ru di riassetto urbano

E' costituita dalle parti del tessuto urbano prevalentemente residenziali per le quali, in considerazione dello stato di degrado, sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Per essa il PRG assume principalmente fini di recupero urbanistico ed edilizio, in considerazione della carenza di servizi, dell'elevata densità insediativa, della dissonanza e frequente cattiva qualità dell'edilizia realizzata negli anni recenti rispetto al tessuto storico originario della città. Vanno pertanto previsti interventi finalizzati alla ristrutturazione - anche urbanistica - in funzione dell'individuazione di nuova viabilità e spazi per attrezzature pubbliche e d'interesse collettivo, quali piazze, parcheggi e servizi.

#### 1) Modalità di attuazione

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Sono consentiti mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 11, lett. d) delle presenti NTA i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 2 mc/mq, anche per gli interventi di sopraelevazioni;
- *Rc max* = 60% o nei limiti del preesistente;
- *He max* = m 13,50;
- *Dc min* = m 5 o in aderenza a edifici preesistenti sul confine;
- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso.

3. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un P.P. o di un P.R., esteso ad almeno un isolato, gli interventi di ristrutturazione urbanistica.



Nella redazione dei P.P. e dei P.R. dovranno essere rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **V max** = pari al preesistente;
- **Rc max** = 60% o pari al preesistente;
- **He max** = m 13,50;
- **Dc min** = m 5 o in aderenza, in caso di edifici preesistenti sul confine;
- **De min** = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- **Ds min** = m 10, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall'amministrazione comunale.

Qualora detti interventi siano estesi a più di un isolato e subordinatamente al reperimento all'interno del comparto delle quantità minime di spazi per attrezzature pubbliche, per come definite dagli artt. 3, 4 e 5 del D.L. 2 aprile 1968, n. 1444, è ammesso un incremento volumetrico rispetto alle quantità massime altrimenti previste, corrispondente al 25% della volumetria esistente

## 2) Usi consentiti

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2).

### 17.3 Zona B2/tu di trasformazione urbanistica ed edilizia

Il Piano classifica zona urbana di trasformazione urbanistica ed edilizia le parti di territorio per le quali, indipendentemente dallo stato di fatto, sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, finalizzati al recupero residenziale di aree oggi a destinazione prevalentemente industriale ed artigianale.

#### 1) Modalità di attuazione

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo.
2. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un PUE, esteso all'intero comparto perimetrato, salva l'individuazione di unità minime d'intervento, i seguenti interventi:
  - ristrutturazione edilizia;
  - sostituzione edilizia;
  - ristrutturazione urbanistica;
  - nuova costruzione.

Nella redazione del PUE gli interventi di nuova costruzione dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- **It max** = 1,5 mc/mq;
- **Rc max** = 70%;
- **He max** = m 13,50, o nei limiti dell'altezza massima degli edifici preesistenti per gli interventi di sostituzione;
- **Dc min** = m 5 o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti;





- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

#### 2) *Prescrizioni particolari*

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà, nell'approvazione dei PUE, di imporre distanze diverse da quelle sopra prescritte in relazione a nuovi allineamenti ed arretramenti.

Le aree per l'urbanizzazione secondaria, indicate nella misura minima dovuta, saranno obbligatoriamente identificate all'interno dei comparti e non potrà esserne offerta la monetizzazione nemmeno parziale quale alternativa alla cessione diretta.

#### 3) *Prescrizioni particolari per il compendio territoriale già denominato "Villa Ducale"*

I tre comparti B2/tu compresi nel compendio territoriale denominato *'Villa Ducale'*, secondo l'individuazione di cui alla scheda normativa n. 3B, sono subordinati alla preliminare approvazione di PUE, singolarmente attuabili.

#### 4) *Usi consentiti*

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2) che precede.

### 17.4 *Zona B3 di recente formazione*

Il piano definisce zona urbana di recente formazione l'insieme delle aree edificate prevalentemente in attuazione del precedente PRG del 1972, nel quale erano anche comprese le zone C di espansione residenziale. Poiché si evidenzia l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione di servizi, carenti o inadeguati, il presente PRG assume finalità di recupero urbanistico ed edilizio, soprattutto in considerazione della necessità di procedere all'adeguamento dei servizi. Subordina quindi a Permesso di Costruire accompagnata da convenzione o da atto unilaterale d'obbligo gli interventi che hanno carattere innovativo o che comunque sono in grado, da un lato, di non incrementare il peso insediativo e, dall'altro lato, di non gravare ulteriormente sulla dotazione dei servizi esistenti.

#### 1) *Modalità di attuazione*

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Sono consentiti mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 11, lett. d) delle presenti NTA, i seguenti interventi:

- interventi di sostituzione;
- interventi di nuova costruzione.

Le nuove costruzioni eseguibili mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 1,5 mc/mq;
- *Rc max* = 50 % o pari al preesistente;
- *He max* = m 11,50 nella sottozona B3<sup>1</sup>;



m 15 nella sottozona B3<sup>2</sup>;

m 20 nella sottozona B3<sup>3</sup>;

- *De min* = m 5, o in aderenza, in caso di edifici preesistenti sul confine;

- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso;

- *Pp min* = 100% della SIp per centri direzionali;

- *Pp min* = 200% della SIp per centri commerciali.

3. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un PUE, esteso ad almeno un isolato, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi con i seguenti indici e parametri:

- *V max* = pari all'esistente;

- *Rc max* = 60%;

- *He max* = pari all'altezza massima preesistente;

- *De min* = m 5, o in aderenza a costruzioni a confine preesistenti;

- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;

- *Ds min* = m 10, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall'amministrazione comunale.

## 2) Usi consentiti

E' consentito, oltre alle destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2) che precede, anche l'insediamento di centri commerciali e direzionali.

## 3) Prescrizioni particolari per i centri commerciali e direzionali

Il rilascio della Permesso di Costruire per l'insediamento di nuovi centri commerciali è subordinato al reperimento ed alla disponibilità all'uso pubblico di uno spazio per parcheggi privati (*Pp*) pari al 200% della SIp, salvo maggiori superfici richieste da normative specifiche, e per l'insediamento di nuovi centri direzionali pari al 100% della SIp.

Gli spazi destinati a parcheggio (all'aperto o in sottosuolo, anche con costruzioni multipiano) dovranno essere specificamente indicati nelle tavole di progetto e mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo il richiedente deve impegnarsi a conservarne la destinazione fino a quando sarà mantenuta la destinazione degli immobili.

In caso di successiva modifica di destinazione degli edifici, potrà essere proporzionalmente modificata anche l'entità degli spazi a parcheggio, salvaguardando comunque la percentuale sopra indicata. Gli eventuali manufatti multipiano destinati a parcheggio non sono computati ai fini volumetrici, essendo assimilati ad opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 11 della Legge 24.3.1989 n. 122.



4) *Prescrizioni particolari di tutela per il "quartiere Ridolfi" (INA – Casa 1950, arch. M. Ridolfi con W. Frankl)*

In tale quartiere, identificato nelle tavole di PRG, va prevista la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme (facciate e coperture) e delle caratteristiche tipologiche e strutturali originarie al progetto dell'arch. M. Ridolfi, nonché l'eliminazione, tramite demolizione, degli eventuali elementi estranei. Può essere consentita la modificazione dell'impianto distributivo interno per dotare gli edifici di tutti i servizi tecnologici necessari.

Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

5) *Prescrizioni particolari riguardanti il recupero di alcuni quartieri residenziali*

I quartieri delimitati sulle tavole di PRG con specifico perimetro costituiscono Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti della L. 5.8.1978 n. 457.

1. Sono consentiti mediante intervento edilizio diretto gl'interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Sono subordinati alla preliminare approvazione di un PUE, esteso ad almeno un isolato, gli interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi con i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *V max* = pari all'esistente;
- *He max* = pari all'esistente;
- *De min* = pari a 1/2 di He, con minimo di m 5, salvo costruzioni a confine preesistenti;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *Ds min* = m 10, fatti salvi gli allineamenti preesistenti o quelli richiesti dall'amministrazione comunale.

6) *Prescrizioni particolari di tutela delle facciate*

Per tutte le facciate degli edifici ricadenti nell'elenco riportato nella scheda allegata n.1AB, ricadenti in zona omogenea B3, valgono le prescrizioni particolari di tutela delle facciate previste per le zone A1 – A3 e B1.

**17.5 Zona B4 esterna al centro edificato**

Parti del territorio esterne al centro edificato di recente costruzione o edificate abusivamente, ora condonate, ed in continuità con il tessuto consolidato.

1) *Modalità di attuazione*

1. Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;



- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

2. Sono consentiti mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 11, lett. d) delle presenti NTA, i seguenti interventi:

- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

Le nuove costruzioni eseguibili mediante Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo dovranno rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 1 mc/mq;
- *Rc max* = 40 % o pari al preesistente;
- *He max* = m 10,50;
- *Dc min* = m 5;
- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso.

#### 2) *Usi consentiti*

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2) che precede.

### **17.6 Zona B5 consolidate nelle frazioni (borghi)**

Il Piano individua le zone consolidate situate nelle frazioni (o borghi) nelle quali si rende opportuno il miglioramento della qualità urbana.

#### 1) *Modalità di attuazione*

Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

#### 2) *Usi consentiti*

Sono consentite le destinazioni indicate nell'art. 17, punto 2).

### **Art. 18 Zona C di espansione**

Si definiscono Zone C, ai sensi dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, le parti di territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali.

#### 1) *Usi consentiti*

- Abitazioni, residenze collettive;
- scuole dell'obbligo, scuole superiori;
- verde attrezzato e verde pubblico;



- attrezzature collettive in genere, attrezzature religiose, attrezzature istituzionali e amministrative, attrezzature sanitarie, attrezzature culturali, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo;
- parcheggi;
- pubblici esercizi, esercizi commerciali al dettaglio e terziario in genere nel limite del 20% della volumetria ammissibile;
- artigianato di servizio alle attività residenziali non molesto e non inquinante.

## 2) *Suddivisione in sottozone*

La zona omogenea C è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- Zona C1, residenziale ad iniziativa pubblica;
- Zona C2, residenziale ad iniziativa privata;
- Zona C3 di espansione residenziale nelle frazioni;
- Zona C3/r di espansione ricettiva nelle frazioni.

### 18.1 *Zona C1 residenziale ad iniziativa pubblica*

Il Piano classifica come zona C1 le aree di espansione urbana ad iniziativa pubblica da attuarsi tramite Piano di Zona di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Qualora l'amministrazione comunale non abbia approvato il piano di zona entro il quinquennio successivo all'approvazione definitiva del presente PRG, l'edificazione delle aree dovrà intendersi subordinata a P.L., con applicazione degli indici e dei parametri più bassi tra quelli previsti all'art. 18.2.

#### 1) *Usi consentiti*

Sono consentiti la residenza, gli esercizi commerciali al dettaglio ed i pubblici esercizi; nelle aree di cessione potranno essere localizzate le funzioni d'interesse collettivo indicate all'art. 18, punto 1) che precede.

#### 2) *Modalità d'intervento*

I piani di zona di seguito indicati dovranno rispettare gli indici ed i parametri seguenti:

##### 1. PEEP NORD – OVEST - viale Stati Uniti

- *It max* = 1,5 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = 13,50 m;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

##### 2. PEEP NORD – OVEST - via Padula

- *It max* = 1,5 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = 13,50 m;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;



- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

### 3. PEEP SUD – EST - Fornaci

- *It max* = 0,75 mc/mq;

- *Rc max* = 35%;

- *He max* = 16,0 m;

- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;

- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

### 3) Prescrizioni particolari

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche deve essere obbligatoriamente reperita all'interno del Peep nella misura minima indicata.

Le indicazioni progettuali di dettaglio rappresentate nella scheda allegata al n. 4C non sono prescrittive.

## 18.2 Zona C2 di espansione ad iniziativa privata

Il Piano classifica come zona C2 le aree di espansione residenziale ad iniziativa privata da attuarsi tramite Piano di Lottizzazione.

### 1) Usi consentiti

Sono consentite le funzioni indicate all'art. 18 punto *I*) che precede.

### 2) Modalità d'intervento

Nella formazione dei piani di lottizzazione di seguito indicati dovranno rispettarsi gli indici ed i parametri seguenti:

#### 1. ESPANSIONE NORD - Corso Vecchio

- *It max* = 1,5 mc/mq;

- *Rc max* = 35%;

- *He max* = 13,50 m;

- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;

- *Ds min* = secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992;

- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

#### 2. ESPANSIONE SUD – OVEST - via Ginestra

- *It max* = 1,5 mc/mq;

- *Rc max* = 45 %;

- *He max* = 10,50 m;

- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;

- *Ds min* = secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992;

- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.



### 3.ESPANSIONE NORD – EST – viale Terminillo

- *It max* = 1,5 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = 13,50 m;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *Ds min* = secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992;
- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

### 4.ESPANSIONE SUD – EST – FORNACI

- *It max* = 1,5 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = m 10,50;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *Ds min* = secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992;
- *S2 min* = 0,375 mq/mq di St.

La zona di Espansione Sud – Est – Fornaci è suddivisa in tre differenti comparti di attuazione, identificati negli elaborati grafici di azionamento del PRG e denominati: 4/A C2; 4/B C2; 4/C C2. Tali comparti, in quanto unità minime di intervento, sono singolarmente attuabili nel rispetto dei parametri sopra definiti e nelle modalità disciplinate dal Regolamento edilizio comunale.

Preliminarmente alla presentazione del piano attuativo del primo comparto i soggetti promotori dovranno elaborare e presentare all'Amministrazione Comunale una proposta raffigurante l'assetto viario generale di previsione esteso all'intera zona di espansione Sud-Est-Fornaci, da elaborare in coerenza alla soluzione di massima raffigurata negli elaborati grafici di azionamento del PRG, avente valore di indirizzo.

Contestualmente all'attuazione di ogni comparto i soggetti attuatori dovranno realizzare a propria cura la viabilità di previsione utile a garantire adeguata accessibilità agli insediamenti di nuova formazione in esso compresi, in conformità alla soluzione di assetto viario generale condivisa dall'Amministrazione comunale.

Contestualmente all'attuazione di ogni singolo comparto dovrà inoltre essere garantita la prevista dotazione di aree per attrezzature pubbliche.

#### 3) *Prescrizioni particolari*

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche da cedere gratuitamente all'amministrazione comunale deve essere obbligatoriamente reperita all'interno del P.L.

Le indicazioni progettuali di dettaglio rappresentate nella scheda allegata al n. 5C non sono prescrittive.

### 18.3 *Zona C3 di espansione residenziale nelle frazioni*

Nelle frazioni Borgo Tressanti e Borgo Libertà sono perimetrate zone di espansione residenziale la cui edificazione è subordinata alla preliminare approvazione di P.L.



1) *Usi consentiti*

Sono consentite le funzioni indicate all'art. 18 punto 1) che precede.

2) *Modalità d'intervento*

Nella formazione dei piani di lottizzazione dovranno rispettarsi gli indici ed i parametri massimi seguenti:

Tressanti:

- *It max* = 1 mc/mq;
- *S2 min* = 0,250 mq/mq di ST

Borgo Libertà:

lotto minimo d'intervento = 1800 mq;

- *It max* = 0,5 mc/mq;
- *S2 min* = 0,125 mq/mq di ST

Per entrambi i P.L.:

- *He max* = 13,50 m;
- *Dc min* = m 5;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;
- *Ds min* = m 20 per le strade di tipo D secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992; m 10 per le strade di tipo E ed F.

#### 18.4 *Zona C3/r di espansione ricettiva nelle frazioni*

Nella frazione Borgo Torre Quarto è individuata una zona di espansione con destinazione prevalentemente ricettiva.

Gli interventi edilizi sono subordinati alla preliminare presentazione di PL.

1) *Usi consentiti*

Sono consentite le funzioni indicate all'art. 18 punto 1) e le funzioni ricettive di cui alla zona A4.

Le aree contrassegnate con specifico simbolo grafico sono destinate esclusivamente alla funzione ricettiva, come indicato per la zona A4.

2) *Modalità d'intervento*

Nella formazione dei piani di lottizzazione (è consigliata l'edificazione con tipologia a padiglioni) dovranno rispettarsi gli indici ed i parametri seguenti:

- *It max* = 0,5 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = 7,50 m;
- *S2 min* = 0,125 mq/mq di ST
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = m 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti esterni al comparto; come risultante dal planivolumetrico approvato per gli edifici interni al comparto;





- *Ds min* = 20 m per le strade di tipo D secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992; 10 m per le strade di tipo E ed F.

### 3) *Prescrizioni particolari*

Le aree di cessione per S2 dovranno essere reperite all'interno del perimetro del P.L. nella quantità prevista dal presente PRG. Qualora l'amministrazione comunale non ritenesse conveniente la cessione totale delle aree, potrà richiederne la monetizzazione parziale, permanendo l'obbligo della cessione diretta della quota parte relativa ai parcheggi pubblici ed al verde.

## **Art. 19 Zone produttive D**

Il Piano classifica come zone produttive D, ai sensi dall'art. 2 del D.L. 2.4.1968 n. 1444, le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi esistenti e da completare.

### 1) *Usi consentiti*

Sono consentite le destinazioni produttive di carattere industriale, artigianale, di deposito e immagazzinaggio, commerciale, di vendita al dettaglio ed all'ingrosso, nonché quanto previsto specificamente dai PAP vigenti. Sono altresì consentite le residenze per gli addetti e funzioni complementari nella misura massima prevista per ogni insediamento produttivo dalle norme di dettaglio.

Nella Zona D del PAP sono consentite attività di gestione rifiuti limitatamente alle attività di gestione rifiuti il cui trattamento non prevede l'utilizzo di calore e attraverso la preliminare verifica degli impatti ambientali.

La localizzazione di tali impianti deve avvenire nel rispetto del sistema vincolistico di riferimento definito dallo stesso punto 15.1 della DGR 28 dicembre 2009, n. 2668 "Approvazione dell'Aggiornamento dei Piani di Gestione dei rifiuti speciali nella Regione Puglia".

### 2) *Suddivisione in sottozone*

- zona D1 per insediamenti industriali;
- zona D1/pap per l'espansione del PAP
- zona D2 per insediamenti artigianali e commerciali;
- zona D3 per insediamenti industriali, artigianali e commerciali;
- zona D4 per insediamenti misti.

## **19.1 Zona D1 per insediamenti industriali**

Il Piano individua le aree destinate rispettivamente alla localizzazione di opifici industriali ed agli insediamenti produttivi connessi ai metodi di trasporto intermodale.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi, quanto ad entità e destinazioni d'uso, alle prescrizioni contenute nel PAP, II Fase, già approvato o comunque modificato con provvedimenti successivi all'approvazione del presente PRG.

## **19.2 Zona D1/Pap per l'espansione del PAP**

Il Piano individua le aree destinate alla futura espansione degli insediamenti industriali (PAP).

### 1) *Usi consentiti*

Sono consentite le funzioni indicate all'art. 19 punto 1) che precede.



## 2) Modalità d'intervento

Tutti gli interventi sono subordinati a P.A. PAP, esteso all'intero comparto perimetrato nelle tavole di PRG

### 19.3 Zona D2 per insediamenti artigianali e commerciali con residenza annessa

E' destinata alla localizzazione di insediamenti produttivi per attività artigianali, piccole industrie, magazzini di stoccaggio con annessi locali di esposizione e vendita al dettaglio e all'ingrosso.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi, quanto ad entità e destinazioni d'uso, alle prescrizioni contenute nel PAP, II Fase, già approvato.

### 19.4 Zona D3 industriale, artigianale e commerciale

Comprende le aree destinate alla localizzazione di attività industriali, artigianali e commerciali.

Gli interventi edilizi dovranno essere conformi, quanto ad entità e destinazioni d'uso, alle prescrizioni contenute nel PAP, I Fase, già approvato o comunque modificato con provvedimenti successivi all'approvazione del presente PRG.

### 19.5 Zona D4 mista

E' destinata alla localizzazione di insediamenti produttivi: per attività artigianali, piccole industrie, magazzini di stoccaggio con annessi locali di esposizione, commerciali, con vendita al dettaglio e all'ingrosso, ed eventuale residenza.

#### 1) Modalità d'intervento

L'edificazione è subordinata ad intervento edilizio diretto in applicazione dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 3 mc/mq;
- *Rc max* = 40 %;
- *He max* = 8,50 m;
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso;
- *Ds min* = 20 m per le strade di tipo D secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992; 10 m per le strade di tipo E ed F.

#### 2) Prescrizioni particolari

Oltre agli edifici direttamente connessi all'attività produttiva è ammessa l'edificazione delle seguenti funzioni complementari:

- un solo alloggio avente superficie netta utile di mq 150 per la residenza del titolare o dell'addetto, per ciascuna unità produttiva (industriale e artigianale);
- negozi o spacci di natura aziendale aventi superficie netta utile di mq 150, connessi con l'attività produttiva ed in ragione di una sola unità per superfici utili produttive superiori a 500 mq;
- locali destinati ad attività direzionale direttamente connessi all'attività produttiva.



## **19.6 Zona D5 mista**

E' destinata alla localizzazione di insediamenti produttivi: per attività artigianali, commerciali, con vendita al dettaglio e all'ingrosso, piccole industrie, magazzini di stoccaggio con annessi locali di esposizione ed eventuale residenza.

### **1) Modalità d'intervento**

L'edificazione è subordinata a Permesso di Costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo, di cui all'art. 11, lett. d) nel rispetto dei seguenti indici e parametri urbanistici:

- *If max* = 2,7 mc/mq;
- *Rc max* = 40%;
- *He max* = 8,50 m;
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = in aderenza o pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici preesistenti di altezza superiore al doppio della distanza dal confine, il nuovo edificio potrà comunque essere realizzato anche ad una distanza inferiore all'altezza dell'edificio preesistente, ma ad almeno 10 metri dallo stesso;
- *Ds min* = 20 m per le strade di tipo D secondo la classificazione di cui al D.Lgs 285/1992; 10 m per le strade di tipo E ed F.

### **2) Prescrizioni particolari**

Oltre agli edifici direttamente connessi all'attività produttiva è ammessa l'edificazione delle seguenti funzioni complementari:

- un solo alloggio avente superficie netta utile non superiore a mq 95 per la residenza del titolare o dell'adetto, per ciascuna unità produttiva (industriale e artigianale);
- negozi o spacci di natura aziendale aventi superficie netta utile di mq 150, connessi con l'attività produttiva ed in ragione di una sola unità per superfici utili produttive superiori a 500 mq;
- locali destinati ad attività direzionale direttamente connessi all'attività produttiva.

## **Art. 20 Zona E agricola**

La zona omogenea E, individuata a termini dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, comprende le parti del territorio comunale destinate alla conduzione dei fondi ed all'allevamento del bestiame, nonché alle attività con essi compatibili o che svolgano funzione idonea alla rivitalizzazione degli insediamenti e delle aree.

Nelle zone omogenee E sono consentiti gli interventi ammessi dal Piano territoriale di coordinamento provinciale e quelli definiti al comma g) dell'art. 51 della L.R. 31.5.1980 n. 56.

### **20.1 Obiettivi generali**

Gli interventi sulle aree e sugli elementi fisici appartenenti alla zona agricola, così come individuata dal Piano, devono perseguire i seguenti obiettivi generali:

- a) il mantenimento della qualità ambientale dell'Agro attraverso:
  - la tutela della salute pubblica;
  - la tutela di paesaggi agrari qualificati;



- la tutela delle risorse naturali dei suoli;
  - la tutela del patrimonio e delle differenze genetiche delle colture;
  - la tutela dell'habitat;
  - l'incremento delle attività ricreative e sociali;
- b) il mantenimento delle rese ottimali dei suoli;
- c) lo sviluppo e l'efficienza aziendale attraverso l'incremento delle opportunità date alle aziende di aumentare la loro capacità di variare gli ordinamenti produttivi e di organizzare i fattori della produzione;
- d) il mantenimento di adeguati livelli di reddito degli operatori del settore.

## **20.2 Destinazioni d'uso**

Sono compatibili con gli obiettivi generali di cui al punto che precede le destinazioni d'uso delle aree e degli immobili di seguito indicate.

### **20.2.1 Usi dedicati alla attività agricola e zootecnica**

S'intendono gli usi del suolo inerenti l'economia agricola, basata sull'attività di conduzione del fondo produttivo da parte di addetti agricoli a titolo principale o parziale, comprese le attività di prima lavorazione, imballaggio e commercio dei prodotti dell'azienda.

L'allevamento vi è compreso anche quando assume carattere di specializzazione e di attività principale. Rientrano nella categoria d'uso la destinazione residenziale per il conduttore del fondo, anche a tempo parziale, o l'uso a fini esclusivamente residenziali di fabbricati già agricoli, nei limiti stabiliti dalle presenti norme.

- 1.1 Residenza di operatori agricoli e degli addetti.
- 1.2 Usi funzionali alla conduzione dell'azienda agricola:
- a) ricovero di animali con tecniche non intensive;
  - b) impianti per la produzione agricola.
- 1.3 Attività agroindustriali e di trasformazione a scala artigianale connessi all'azienda agricola:
- a) attività di trasformazione dei prodotti agricoli e dell'allevamento;
  - b) attività di produzione dei derivati del latte e lavorazione di prodotti caseari;
  - c) attività di commercio di prodotti agricoli e di trasformazione;
  - d) attività di produzione di alimenti, bevande e vitivinicole;
  - e) attività di deposito e magazzinaggio;
  - f) attività di lavorazione olivicola.
- 1.4 Attività agricole - zootecniche produttive e similari:
- a) allevamento zootecnico intensivo;
  - b) attività per la piscicoltura;
  - c) attività florovivaistiche e serre fisse;
  - d) attività di deposito ed esercizio macchine agricole in conto terzi;
  - e) attività di servizio connessi all'agricoltura e alla zootecnica;
  - f) impianti per la prestazione d'opera in agricoltura per conto terzi.



### 1.5 Edifici ed attrezzature per l'allevamento di razza:

- a) maneggi;
- b) ippodromi e cinodromi di allenamento;
- c) campi ippici di allenamento;
- d) campi ippici di allenamento coperti con strutture provvisorie;
- e) attività di servizio connesse all'allevamento di razza;
- f) impianti per la prestazione d'opera nell'allevamento di razza per conto terzi.

### 20.2.2 Ricettività in zona agricola

Sono gli usi del suolo inerenti le funzioni ricettive agroturistiche condotte da addetti agricoli a titolo principale o parziale in diretta relazione alla conduzione del fondo così come stabilito dalla leggi vigenti.

Essi riguardano gli edifici, gli impianti e i relativi servizi per il pernottamento e il soggiorno.

### 20.2.3 Usi legati alla riqualificazione funzionale dell'Agro

Sono gli usi del suolo inerenti le attività di valorizzazione funzionale dell'Agro condotte da soggetti pubblici e privati per il raggiungimento degli obiettivi generali di cui alla lettera a) dell'art. 20.1 Essi riguardano le aree, gli edifici, gli impianti funzionali a tali attività, come di seguito indicati:

#### 3.1 Attività sportive e ricreative ed usi sociali:

- a) impianti per la pratica dello sport;
- b) aree verdi ed aree attrezzate per il gioco;
- c) sedi di associazioni a scopo religioso, politico, sociale, di ricerca e ricreativo, per la diffusione della cultura e dello sport; centri per la gioventù.

#### 3.2 Attività di qualificazione degli elementi fisici e naturali dell'Agro:

- a) attività di qualificazione degli Ambiti Territoriali di cui al Titolo IV delle presenti norme;
- b) attività di qualificazione delle Aree Vincolate di cui al Titolo V delle presenti norme.

#### 3.3 Impianti e attività pubbliche e private di interesse generale:

##### 1. Attività inerenti la sicurezza e l'igiene pubblica:

sono gli usi del suolo che rispondono alle esigenze e alle attività di cui alla L.R. 3.10.1986, n.30. Essi riguardano anche le aree, gli edifici, gli impianti e i relativi servizi funzionali a tali attività e di seguito descritte:

- smaltimento di rifiuti urbani, di rifiuti speciali assimilabili agli urbani, nonché dei rifiuti speciali costituiti da residui derivanti dal trattamento dei rifiuti urbani e dalla depurazione di acque di scarico urbane, il loro trattamento, recupero, riciclo, smaltimento e stoccaggio definitivo;
- smaltimento di rifiuti speciali prodotto da terzi;
- trattamento, recupero, riciclo, smaltimento e stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti speciali;
- attività di raccolta, trattamento e trasporto di rifiuti tossici e nocivi;
- discariche controllate di smaltimento di rifiuti tossici e nocivi.

##### 2. Impianti tecnologici di interesse pubblico:

- sono gli usi del suolo che comprendono tutti gli impianti che alimentano o ai quali fanno capo le reti tecnologiche di urbanizzazione generale o primaria;
- impianti legati alle reti delle urbanizzazioni primarie;



- edifici ed impianti legati alla rete delle canalizzazioni e delle irrigazioni in genere;
- centrali elettriche in genere;
- opere di riconosciuto interesse regionale.

### 3. Attività minerarie:

- sono gli usi del suolo inerenti le attività estrattive e minerarie in genere. Essi riguardano le aree, gli edifici, gli impianti e i relativi servizi funzionali alle attività:

- di estrazione di ghiaia, sabbia e argilla;
- di frantumazione e lavorazione di pietre e minerali vari fuori dalla cava;
- di produzione di calcestruzzo pronto per l'uso;
- di coltivazione di materiali da cava;

### 4. Attrezzature incompatibili con gli ambiti territoriali di rispetto urbano:

sono gli usi del suolo inerenti le attività che per la loro molestia e pericolosità non sono compatibili con le aree urbane. Essi riguardano le aree, gli edifici, gli impianti e i relativi servizi funzionali a tali attività quali:

- piste automobilistiche, motociclistiche e per prove motore; aeroporti ed eliporti turistici.

### 5. Attrezzature legate alla mobilità:

sono gli usi del suolo legati alle attività connesse alla mobilità veicolare e all'uso dei mezzi per autotrazione. Essi riguardano le aree, gli edifici, gli impianti e i relativi servizi funzionali a tali attività:

- distribuzione di carburanti per autotrazione e per uso agricolo;
- attività commerciali al servizio dell'autotrazione.

## 20.3 *Prescrizioni generali*

a) Le modalità di realizzazione dell'edificazione residenziale sono descritte nella scheda allegata al n. 6E.

b) Negli edifici esistenti e ultimati alla data di adozione del presente PRG possono essere mantenute le destinazioni d'uso in atto, anche se non conformi a quelle indicate nell'art. 20.2. E' sempre consentito il mutamento della destinazione perché essa sia resa conforme alle norme relative agli usi nella zona E. Non è consentito il mutamento di destinazione - nemmeno se conforme all'art. 20.2 - degli immobili che hanno fruito di finanziamento pubblico se non sia fornita la prova dell'avvenuto decorso almeno di un decennio dal momento dell'erogazione.

c) Gli interventi sugli edifici destinati ad attività non conformi a quelle consentite in zona E, indicate all'art. 20.2 che precede, e sugli tutti gli edifici posti nell'ambito territoriale di rispetto urbano di cui al Titolo IV, ad esclusione di quelli destinati ad usi dedicati all'attività agricola e zootecnica, sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, al restauro e risanamento conservativo ed alla ristrutturazione. Qualora fosse necessario l'ampliamento di attività produttive e commerciali esistenti non compatibili con gli usi descritti all'art. 20.2, esso sarà consentito per una volta soltanto nella misura massima del 20% del volume esistente, solo per miglioramenti igienici e per l'installazione di impianti tecnologici.

d) Il rilascio del Permesso di Costruire per gli interventi di ristrutturazione, sostituzione edilizia e nuova costruzione è subordinato al pagamento del contributo di costruzione quando non riguardi la



costruzione di manufatti ed impianti connessi con la conduzione del fondo e l'allevamento del bestiame, la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale o interventi di ristrutturazione ed ampliamento, entro il limite del 20%, di edifici unifamiliari, ai sensi dell'art. 17, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001.

e) E' consentito l'aumento della volumetria degli edifici esistenti nella misura massima del 20% e per una sola volta solo per miglioramenti igienici e per l'installazione di impianti tecnologici.

f) Il rilascio del Permesso di Costruire per nuova costruzione residenziale è subordinata alla dimostrazione dell'esistenza dell'azienda agricola o della sua contestuale attivazione nonché dell'inesistenza di fabbricati preesistenti sul fondo o dell'impossibilità tecnica ed economica di procedere al loro recupero ai fini residenziali.

g) E' sempre consentita la recinzione dei fondi nelle modalità ammesse dal regolamento Edilizio.

#### **20.4 Prescrizioni particolari**

Il rilascio dell'autorizzazione per il consistente ampliamento di attività estrattive e minerarie o per nuova attività di escavazione e ricerca è subordinato alla presentazione, unitamente alla richiesta di autorizzazione, di un Piano di recupero ambientale dell'area interessata nel quale dovranno essere indicate le modalità di recupero ambientale quando sia cessata l'attività, i tempi per la sua attuazione, le garanzie fidejussorie da prestare.

#### **20.5 Modalità di attuazione degli interventi**

##### **1. Dimensione minima dei lotti**

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla verifica dei seguenti presupposti: l'estensione del lotto di pertinenza, che non può essere inferiore alla superficie minima coltivata (Smc) indicata nella seguente Tabella;

	Superficie minima del lotto in mq	
	In tutto l'agro	Nell'ambito del rispetto urbano
Usi dedicati all'attività agricola e zootecnica art. 20.2.1	10.000	10.000
Usi dedicati all'attività agricola e zootecnica art. 20.2.2	20.000	
Usi dedicati all'attività agricola e zootecnica art. 20.2.3	20.000	

la destinazione d'uso e la eventuale ricomprensione nell'Ambito di rispetto urbano, di cui al Titolo IV.

Quando l'estensione dei lotti sia inferiore alla superficie minima saranno consentiti soltanto gl'interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e l'edificazione di serbatoi idrici, di vasche di accumulo ad uso irriguo, di manufatti per il ricovero degli attrezzi agricoli di volume non superiore a mc 40, di manufatti aventi caratteristiche di precarietà, quali baracche in legno, tettoie aperte, strutture con coperture temporanee.



## 2. Applicazione dei parametri e degli indici edilizi

Ai fini del rilascio del Permesso di Costruire, i parametri e gli indici edilizi sono computati tenendo conto della superficie dell'unità aziendale e della superficie agricola utilizzata per tipo di coltura.

Vanno ricompresi nel calcolo volumetrico tutti i fabbricati esistenti, dotati di tamponamento su almeno tre lati, aventi carattere di stabilità e di continuità d'uso, anche se la loro utilizzazione non sia conforme alle prescrizioni delle presenti Norme.

Allo scopo d'incentivare il recupero dei fabbricati privi di utilizzazione, in deroga a quanto disposto al punto che precede non si terrà conto dell'incidenza volumetrica degli edifici esistenti dismessi dei quali sia previsto il recupero unitamente alla richiesta di nuova costruzione per il raggiungimento delle finalità previste dal presente art. 19.

### Parametri ed indici urbanistici massimi

Nella zona E i fabbricati con destinazione residenziale e produttiva, ad uso agricolo, devono essere contenuti complessivamente nei seguenti indici e parametri urbanistici massimi, tenuto conto della qualità delle colture praticate:

- colture protette e serre fisse: ***It max*** = 0,03 mc/mq;
- colture orticole e floricole speciali: ***It max*** = 0,03 mc/mq;
- colture legnose viticole, olivicole e frutticole: ***It max*** = 0,03 mc/mq;
- seminativo: ***It max*** = 0,02 mc/mq;
- pascolo: ***It max*** = 0,0010 mc/mq;
- incolto: ***It max*** = 0,0005 mc/mq;
- ***Rc max*** = 25%;
- ***He max*** = 7,50 m, salvo che per comprovate esigenze produttive;
- ***Dc min*** = 5 m; 20 m per stalle, recinti per la stabulazione del bestiame, porcilaie, concimaie e comunque per ogni tipo d'insediamento inquinante;
- ***De min*** = 10 m; 50 m per stalle, recinti per la stabulazione del bestiame, porcilaie, concimaie e comunque per ogni tipo d'insediamento inquinante;

## 3. Interventi di nuova costruzione di fabbricati per allevamenti zootecnici

1. Gli allevamenti zootecnici aziendali di bovini ed equini sono assentiti quando siano rispettati anche i seguenti parametri:

- ***Smc***: 50.000 mq;
- carico animale massimo ammissibile: 50 q.li/ha;
- superficie utile di stalla:
  - a stabulazione fissa: 80 mq/ha;
  - a stabulazione libera in cuccette: 60 mq/ha (ad esclusione della corsia di alimentazione, mangiatoia e corsia di foraggiamento);
- per bovini da carne e da latte a stabulazione libera in box con lettiera interna: 50 mq/ha (esclusa mangiatoia e corsia di foraggiamento, mangiatoia, sala mungitura, sala parto, locali di servizio).





2. Gli allevamenti zootecnici aziendali di capi minori come ovini e caprini sono assentiti quando siano rispettati anche i seguenti parametri:

- Smc: 20.000 mq;
- Slu: 100 mq/ha;
- carico animale massimo ammissibile: 50 q.li/ha.

#### **Art. 21 Zona F per attrezzature di interesse generale**

La zona omogenea F, individuata a termini dell'art. 2 del D.I. 2.4.1968 n. 1444, comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche d'interesse generale.

L'Amministrazione comunale può procedere all'espropriazione delle aree per garantire la funzione collettiva; l'utilizzazione delle aree conforme alla specifica normativa tecnica e gl'interventi edilizi possono comunque essere proposti anche dai privati, purché questi assicurino la funzione d'interesse generale degli immobili, mediante convenzione con il Comune nella quale siano disciplinate le modalità dell'uso collettivo, nonché ogni altro elemento utile in relazione alla specifica destinazione funzionale.

##### **1) Destinazioni d'uso**

Sono previste tutte le funzioni che garantiscano la dotazione di attrezzature e spazi d'interesse collettivo, fruibili dalla generalità dei cittadini. Alcune tra le attrezzature previste hanno rilevanza comprensoriale.

##### **2) Suddivisione in sottozone**

La zona F è suddivisa nelle seguenti sottozone:

- **F1** per attrezzature pubbliche di livello comunale da sottoporsi ad esproprio da parte dell'Amministrazione comunale, o realizzate e gestite direttamente da privati previa convenzione con la stessa Amministrazione comunale, così ripartite:
  - **F1/C** per attrezzature d'interesse comune;
  - **F1/I** per attrezzature connesse con l'istruzione;
  - **F1/P** per parcheggi;
  - **F1/V** per verde attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
- **F2** per attrezzature e servizi pubblici a livello sovracomunale:
  - **F2/S** per servizi di larga e generale fruizione (ospedale, nuovo stadio, istruzione superiore, verde sovracomunale);
  - **F2/PAP** per i servizi connessi alle attività produttive;
- **F3** per attrezzature d'interesse generale in regime privato.

#### **21.1 F1 per attrezzature pubbliche di livello comunale**

##### **21.1.1 F1/C: attrezzature d'interesse comune**

Tali aree sono destinate ad attrezzature pubbliche connesse con le attività ricreative, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, per servizi, uffici amministrativi, sedi di Enti pubblici ed altro.

##### **1) Modalità d'intervento**

Il rilascio della del Permesso di Costruire è subordinato ai seguenti indici e parametri:

- **Rc max** = 70%;



- *He max* = 15 m;
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = 10 m;
- *Ds min* = 5 m.

#### 21.1.2 *F1/A: attrezzature per l'istruzione*

Tali aree sono destinate ad attrezzature per l'istruzione, ivi comprese le scuole materne, la scuola dell'obbligo.

##### 1) *Modalità d'intervento*

Il rilascio della Permesso di Costruire è subordinato ai seguenti indici e parametri urbanistici:

- *Rc max* = 60%;
- *He max* = 15 m
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = 10 m;
- *Ds min* = 5 m;

##### 2) *Prescrizioni particolari*

Sono comunque fatti salvi i parametri edilizi ed i rapporti imposti dalle leggi vigenti.

#### 21.1.3 *F1/P: parcheggi*

Tali aree sono destinate alla localizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico, fuori o entro terra, anche con costruzioni pluripiano.

##### 1) *Modalità d'intervento*

Fatti salvi i progetti già approvati, i nuovi parcheggi pluripiano entro terra dovranno essere ricoperti da uno strato di terreno di coltura idoneo alla piantumazione o, almeno, all'inerbimento, fatta eccezione qualora anche la porzione superficiale sia destinata alla sosta dei veicoli. La pavimentazione dovrà comunque essere realizzata con materiale permeabile.

#### 21.1.4 *F1/V: verde pubblico attrezzato*

Tali aree sono destinate a parco e a giardino con attrezzature per la ricreazione ed il tempo libero.

E' ammessa le realizzazioni di piccoli edifici o manufatti di carattere provvisorio (quali chioschi, pensiline, graticci, serre) idonei ad assicurare o migliorare la fruizione dei luoghi.

##### 1) *Modalità d'intervento*

Il rilascio della del Permesso di Costruire è subordinato ai seguenti indici e parametri urbanistici:

- *Rc max* = 3 %;
- *He max* = 3,5 m;
- *Dc min* = 5 m;
- *De min* = 10 m;
- *Ds min* = 10 m.

##### 2) *Prescrizioni particolari*

Sono ammesse deroghe per la localizzazione di impianti sportivi o tecnologici pubblici a servizio dell'area, purché adeguatamente inserite nell'ambito a verde.



Qualora nel perimetro della zona sia compresa la fascia di rispetto stradale, su di essa è consentita la realizzazione di impianti di distribuzione di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada purché adeguatamente inserite nell'ambito a verde.

## **21.2 F2 per attrezzature e servizi pubblici a livello sovracomunale**

### **21.2.1 F2/S per servizi sovracomunale**

Le aree sono destinate a servizi di carattere comprensoriale (ospedale, nuovo stadio, istruzione di livello superiore, verde sovracomunale).

#### **1) Modalità d'intervento**

L'edificazione è subordinata all'approvazione di P.P. nel quale verranno disciplinati i parametri e gli indici edilizi e le opere d'infrastrutturazione necessarie, con particolare considerazione dell'accessibilità veicolare e dell'adeguata dotazione degli spazi per lo stazionamento.

### **21.2.2 F2/PAP per attrezzature al servizio delle attività produttive**

Comprende sia le aree destinate a servizi generali per l'attività produttiva, sia le aree destinate al 'Mercato ortofrutticolo alla produzione' e quelle connesse con i sistemi di trasporto intermodale. Le individuazioni e specificazioni puntuali delle attrezzature elencate sono indicate dal PAP I e II FASE.

## **21.3 F3 per attrezzature d'interesse comune in regime privato**

Sono consentite nella sottozona tutte le attività che rivestano interesse generale, restando a carico dei proprietari la loro realizzazione in regime privatistico. In relazione alla particolare destinazione dei fabbricati, l'amministrazione potrà imporre il convenzionamento delle modalità della fruizione pubblica, quali orari, tariffe, accessibilità garantita alle scolaresche e quanto altro ritenuto opportuno.

#### **1) Modalità d'intervento**

L'edificazione è subordinata alla predisposizione di P.L. esteso all'intero comparto perimetrato, nel rispetto dei seguenti parametri ed indici:

- **It max** = 1 mc/mq;
- **Rc max** = 30%;
- **He max** = 10,50 m;
- **Dc min** = 5 m;
- **De min** = 10 m tra pareti finestrate;
- **Ds min** = 20 m dalle strade classificate come D a termini del D.Lgs 285/1992; 10 m dalle strade di categoria E ed F;
- **PP min** = 200% della Slp per centri commerciali; 100% della Slp per le altre destinazioni;
- **VP min** = 20 mq/100 mq di Slp.

#### **2) Destinazioni d'uso**

Sono consentite le destinazioni d'interesse collettivo, anche sovracomunale, per attrezzature quali: centri commerciali, negozi, alberghi e ristoranti, palestre, impianti sportivi all'aperto o coperti; sale cinematografiche; teatri, musei, sale da esposizione o da concerti, uffici ed altro.

#### **3) Prescrizioni particolari**

In relazione alla specifica destinazione, il P.L. dovrà individuare spazi a parcheggi pubblici (**PP**) non minori delle quantità sopra indicate, cui vanno aggiunti gli spazi per verde pubblico (**VP**) nella



misura minima di 20 mq ogni 100 mq di *Slp*. Le aree per parcheggi e verde pubblici individuate nel P.L. saranno rinvenute all'interno del perimetro del comparto e dovranno essere cedute integralmente all'amministrazione comunale o subordinate all'uso pubblico a favore della collettività.

#### **21.4 F4 Comparto destinato a verde pubblico urbano**

In tale comparto sono ammesse soltanto attrezzature di giuoco per ragazzi, impianti sportivi, ricreativi e culturali.

Il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) *Uf* = 0.10 mq/mq;
- b) *SI: strade* = P.R.G., parcheggi = 2,50 mq/100 mq;
- c) *H: max* = 8ml;
- d) *Q max* = 0 10%;
- e) *opere d'urbanizzazione primaria*.

Sono ammesse deroghe per altezze e cubature per impianti speciali di uso pubblico.

I parametri edilizi sopra riportati sono così definiti:

- *Uf* = indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (*Su*) e la superficie fondiaria (*Sf*);
- *Sf* = superficie fondiaria: trattandosi di intervento diretto essa corrisponde alla superficie territoriale (*St*), ad esclusione della parte eventualmente destinata a strade di uso pubblico di pertinenza del lotto;
- *Q* = rapporto di copertura: è misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) ed è riferito alle opere edificata sopra o sotto il livello del suolo;
- *Su* = superficie utile: pari alla somma della superficie lorda di tutti i piani (compreso scale e vani ascensore) fuori ed entro terra, ad esclusione delle autorimesse sotterranee e al piano terra e relativi collegamenti verticali, cantine, servizi tecnici del fabbricato (centrale termica, elettrica, di condizionamento, ecc.) e logge coperte e balconi;
- *SI* = superficie per opere d'urbanizzazione primaria; comprendente strade, spazi per sosta e parcheggi e spazi per verde attrezzato.

#### **21.5 F5 Comparto per attrezzature urbane e comprensoriali**

Tale comparto è destinato a: impianti ricreativi e sportivi, attrezzature sociali, uffici pubblici, attrezzature culturali, scolastiche, sanitarie, assistenziali, religiose, con esclusione delle destinazioni residenziali e produttive; in tali zone il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- a) *If* = 1,75 mc/mq;
- b) *Uf* = 0,55 mq/mq;
- c) *SI: strade* = P.R.G., Parcheggi = 5 mq /100 mq;
- d) *opere di urbanizzazione primaria*;
- e) *H max* = 8,00 ml;
- f) *Q* = 25%.

Sono ammesse deroghe per altezze e cubature per impianti speciali di uso pubblico.



I parametri edilizi sopra riportati sono così definiti:

- *Uf* = indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto tra la superficie utile di un fabbricato (*Su*) e la superficie fondiaria (*Sf*);
- *Q* = rapporto di copertura: è misurato in percentuale (superficie coperta/superficie fondiaria) ed è riferito alle opere edificate sopra o sotto il livello del suolo;
- *SI* = superficie per opere d'urbanizzazione primaria comprendente strade, spazi per sosta e parcheggi e spazi per verde attrezzato.

## **Art. 22 Zone inedificabili**

Non possono essere edificate le zone destinate alla nuova viabilità, all'ampliamento di quella esistente ed al miglioramento delle caratteristiche della rete stradale; le fasce di rispetto o di arretramento individuate nella tavola di azionamento del Piano e, anche se non tracciate, quella relativa ai cimiteri, alla sede ferroviaria, agli impianti dell'alta tensione e ogni qualvolta previsto da norme imperative.

### **22.1 Zone per la rete viaria**

Tali zone sono destinate alla realizzazione, conservazione ed ampliamento della rete stradale e degli spazi per il transito dei pedoni e sono subordinate all'espropriazione da parte dell'Ente competente.

Nelle zone destinate alla viabilità potranno realizzarsi, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, ecc., anche impianti di verde, di arredo, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.), aree di parcheggio.

A discrezione dell'Amministrazione proprietaria della strada e tramite consultazione dell'Amministrazione comunale, potrà essere consentita l'installazione di stazioni di servizio e rifornimento di carburante mediante concessione a cooperative, enti o privati che costruiscono l'intera attrezzatura a proprie spese su progetto conforme alle esigenze comunali ed assumono la gestione del servizio per un numero di anni non superiore a 25.

Scaduto tale termine non rinnovabile, il Comune diviene proprietario dell'attrezzatura senza alcun obbligo nei confronti del concessionario, che ne cessa l'uso e ripristina i luoghi nello stato precedente all'installazione presentando idoneo progetto da valutarsi da parte della C.E.

### **22.2 Zone di rispetto stradale e cimiteriale**

Sono le zone che, pur restando di proprietà privata, sono destinate dal PRG a fasce di protezione del nastro stradale ed aree di rispetto cimiteriale.

#### **22.2.1 Fasce di rispetto stradale**

L'individuazione della fascia di rispetto stradale comporta il distacco dell'edificazione dal ciglio stradale in misura pari all'ampiezza della stessa fascia di rispetto; in essa possono realizzarsi i manufatti o effettuarsi le piantumazioni con le caratteristiche ed i distacchi previsti dal D.Lgs 285/1992.

Su tali aree è ammessa, a discrezione dell'Amministrazione proprietaria della strada, l'edificazione delle attrezzature per i trasporti (pensiline, distributori di carburante, stazioni di servizio) con vincolo di precarietà delle strutture ed obbligo di rimozione a spese del proprietario in caso di richiesta per utilizzo da parte dell'Ente pubblico proprietario della strada.

E' sempre consentita l'allocazione delle cabine di distribuzione dell'energia elettrica.

Qualora la fascia di rispetto stradale sia compresa nel perimetro di PUE, la relativa superficie partecipa dell'applicazione dei parametri e degli indici di edificabilità previsti per il comparto.



### 22.2.2 *Zone di rispetto cimiteriale*

In tali zone è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione per ragioni di rispetto e possibilità di ampliamento del cimitero. Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Possono essere collocate edicole, per la vendita di fiori, con superficie lorda massima di 30 mq e realizzati ulteriori servizi cimiteriali.

Tali aree sono escluse dal calcolo della superficie complessiva dei lotti o dei comparti ai fini del calcolo dell'applicazione dei parametri e degli indici di fabbricabilità.



## **TITOLO IV - AMBITI TERRITORIALI**

### **Art. 23** *Caratteristiche degli ambiti*

In relazione a riscontrate caratteristiche storiche, archeologiche, naturalistiche, geomorfologiche ed idrogeologiche, il territorio costituente l'Agro è suddiviso in Ambiti territoriali finalizzati, oltre che all'attuazione degli obiettivi individuati dal presente PRG per la zona agricola E, alla salvaguardia ed alla valorizzazione delle specifiche caratteristiche dell'Ambito.

Gli Ambiti territoriali distinti dell'Agro sono così caratterizzati e denominati:

1. per ciò che attiene gli assetti storico - insediativi:
  - a) Ambiti territoriali di elevato interesse archeologico;
  - b) Ambiti territoriali di interesse archeologico;
  - c) Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici;
  - d) Ambiti territoriali di rispetto urbano;
2. per ciò che attiene l'ambiente naturale:
  - e) Ambiti territoriali di interesse faunistico;
  - f) Ambiti territoriali di interesse biologico - naturalistico;
3. per ciò che attiene il sistema idrogeologico:
  - g) Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche;
  - h) Ambito di tutela geoidraulica del territorio e degli insediamenti
4. Ambito territoriale con caratteri geografici, geomorfologici, ecologici di rilevante interesse sociale:  
Parco agricolo dell'Ofanto.

### **Art. 24** *Ambiti territoriali di elevato interesse archeologico*

Il piano definisce Ambiti territoriali di elevato interesse archeologico del territorio comunale le aree dove l'esistenza di reperti e siti è verificata da segnalazioni, ritrovamenti, fonti letterarie.

Gli interventi di modificazione del suolo dovranno essere compatibili con tale caratteristica.

In particolare non sono compatibili le seguenti attività:

1. smaltimento di rifiuti urbani, di rifiuti speciali assimilabili agli urbani, nonché dei rifiuti speciali costituiti da residui derivanti dal trattamento dei rifiuti urbani e dalla depurazione di acque di scarico urbane;
2. trattamento, recupero, riciclo, smaltimento e stoccaggio definitivo di rifiuti di cui al numero precedente;
3. smaltimento di rifiuti speciali prodotto da terzi;
4. trattamento, recupero, riciclo, smaltimento e stoccaggio provvisorio e definitivo di rifiuti speciali;
5. attività di raccolta, trasporto e trattamento di rifiuti tossici e nocivi;
6. discariche controllate di smaltimento di rifiuti tossici e nocivi;
7. centrali elettriche in genere;
8. attività di estrazione di ghiaia, sabbia e argilla;
9. attività di produzione calcestruzzo pronto per l'uso;
10. tracciati ferroviari e autostradali;



11. movimenti di terra eccedenti 0,5 m al di sotto del piano di campagna.

**Art. 25** *Ambiti territoriali di interesse archeologico*

Il piano definisce Ambiti territoriali di interesse archeologico del territorio comunale le aree dove vi è la potenziale esistenza di reperti e siti, verificata da presenze di itinerari e percorsi storici e protostorici e da fonti letterarie.

Gli interventi di modificazione del suolo dovranno essere compatibili con tale caratteristica.

Qualsiasi modificazione dell'assetto presente in tali ambiti dovrà essere comunicata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Puglia per il relativo nulla osta.

In particolare non sono autorizzabili le attività incompatibili con gli Ambiti di rilevante interesse archeologico, ad esclusione dei tracciati ferroviari ed autostradali.

**Art. 26** *Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici*

Il piano definisce Ambiti territoriali di appartenenza al sistema dei tracciati storici del territorio comunale le aree di rispetto di m 50 dai tracciati e itinerari storici e di m 150 dai borghi, in esso presenti.

Si definiscono tracciati ed itinerari storici anche i siti dei seguenti tratturi:

- tratturo Foggia - Ofanto;
- braccio Cerignola - Ascoli;
- tratturello Orta - Tressanti;
- braccio Canosa - Monte Carafa;
- tratturello Foggia - Ascoli - Lavello;
- tratturello Salpitelli Tonti - Trinitapoli;
- tratturello Foggia - Tressanti - Barletta;
- tratturello Foggia - Zapponeta;
- tratturello Cerignola - Ponte di Bovino;
- tratturello Candela - Monte Gentile;
- tratturello Stomara - Lavello;
- tratturello Stomara - Monte Milone;
- tratturello Cerignola - Melfi;
- tratturello Cerignola - Trinitapoli;
- tratturello Ponte di Canosa - Trinitapoli;
- tratturello Camere - Pente;
- tratturello Cerignola - S.Cassiano - Mezzano di Motta.

Si definiscono Borghi:

- Torre Quarto;
- Moschella;
- Tressanti;
- Borgo Libertà.

Su tali aree non sono compatibili i seguenti interventi:





1. quelli indicati all'art. 24 che precede, dal numero 1 al numero 10;
2. attività di coltivazione di materiali da cava;
3. gli interventi di nuova costruzione per attività manifatturiere, commerciali, artigianali e terziarie;
4. il taglio delle alberature poste a filare lungo le strade;
5. il taglio degli alberi di singolare bellezza e rappresentatività;
6. la demolizione di manufatti di particolare significato storico quali: recinzioni, pozzi, piloni votivi, muretti di divisione poderale, canali di irrigazione, titoli;
7. la posa di cartellonistica pubblicitaria di qualsiasi tipo e genere anche su manufatti esistenti.

Qualora all'interno degli ambiti sia oggettivamente riconoscibile il sito di un tratturo, qualsiasi intervento su tale sito dovrà rispettare, oltre a ciò che è già stato indicato, le seguenti disposizioni:

- non è compatibile alcuna nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti se non con aumento volumetrico contenuto nella sagoma del manufatto;
- non è compatibile alcun intervento culturale che possa far perdere la riconoscibilità del sito come parte di un tratturo.

#### **Art. 27    *Ambiti territoriali di rispetto urbano***

Il piano definisce Ambiti territoriali di rispetto urbano del territorio comunale le aree caratterizzate da un assetto insediativo e culturale consolidato vulnerabile per tendenze in atto volte ad introdurre trasformazioni fisiche improprie. Di esso fanno parte nuclei edificati sparsi anche residenziali e zone di margine urbane degradate.

In tale Ambito non sono compatibili le seguenti attività, tra quelle indicate all'art. 20.2 che precede:

- attività agroindustriali e di trasformazione connessi all'azienda agricola moleste per l'abitato;
- attività zootecniche produttive intensive;
- trasformazione della produzione agricola e zootecnica moleste per l'abitato;
- demolizione di autoveicoli, motoveicoli e macchine agricole;
- attività inerenti la sicurezza e l'igiene pubblica;
- attività minerarie;
- attrezzature incompatibili con le aree urbane.

#### **Art. 28    *Ambiti territoriali di interesse faunistico***

Gli Ambiti territoriali di interesse faunistico individuano aree di rispetto del territorio costituente *habitat* delle specie viventi stabilmente o temporaneamente, allo stato di naturale libertà, delle loro uova, dei loro nidi.

Tale obiettivo viene perseguito prescrivendo modi d'uso del suolo compatibili con esso anche attraverso la suddivisione degli ambiti in zone vincolate ad "area protetta" ai sensi della L.R. 27 febbraio 1984, n. 10, quali:

a) zone a gestione sociale della caccia:

sono aree costituite, con la diretta partecipazione dei cittadini residenti, con finalità di tutela della fauna selvatica e dell'ambiente attraverso particolari forme di gestione sociale della caccia in regime controllato;



b) oasi di protezione:

sono aree destinate alla conservazione, rifugio e riproduzione naturale della fauna selvatica attraverso la difesa ed il ripristino degli *habitat* per le specie selvatiche di mammiferi e uccelli di cui esistano e siano esistiti in tempi storici popolazioni in stato di naturale libertà nel territorio regionale. Esse in particolare:

- 1) assicurano la sopravvivenza delle specie faunistiche in diminuzione;
- 2) consentono la sosta e la riproduzione della fauna selvatica, con particolare riferimento alla selvaggina migratoria;
- 3) garantiscono l'integrità dell'ambiente.

Nelle oasi di protezione è vietata ogni forma di esercizio venatorio.

c) Zone di ripopolamento e cattura:

sono destinate a favorire l'insediamento e la riproduzione naturale della selvaggina, il suo irradimento nelle zone circostanti, la sua cattura per il ripopolamento.

Negli Ambiti territoriali di interesse faunistico sono assentiti soltanto gli interventi di trasformazione fisica del territorio compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema faunistico, la sua ricostituzione, nonché le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.

Sono incompatibili e quindi non autorizzabili piani, interventi, progetti comportanti:

- a) grave turbamento della fauna selvatica e modificazioni significative dell'ambiente ad eccezione di quelli conseguenti al ripristino e/o recupero di situazioni degradate;
- b) le arature profonde e i movimenti di terra, ad esclusione di quelli dedicati all'edificazione, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti;
- c) la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo.

#### **Art. 29    *Ambiti territoriali di interesse biologico - naturalistico***

Gli Ambiti territoriali di interesse biologico - naturalistico comprendono le aree dedicate alla salvaguardia del patrimonio naturale costituito da ecosistemi di singolare importanza ambientale, quali: zone umide, biotopi, aree a macchia, riserve naturali così come indicate all'art. 35.

Tale obiettivo viene perseguito prescrivendo modi d'uso del suolo compatibili con esso attraverso l'individuazione di un'area di rispetto di m 150 dal limite delle zone umide, dai biotopi, dalle aree a macchia, dalle riserve naturali.

In detta area sono assentibili soltanto gli interventi di trasformazione fisica del territorio compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema di interesse biologico - naturalistico, la sua ricostituzione, nonché le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.

Sono incompatibili i seguenti interventi:

1. piani o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
2. piani, progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico - ambientale esistente tra il bene naturalistico ed il suo intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:



- le arature profonde ed i movimenti di terra, ad eccezione di quelli dedicati all'edificazione consentita, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
- le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti ad eccezione dei casi in cui sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.

Sono autorizzabili piani, progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico - ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

1. recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione;
2. integrazione di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%, nei limiti indicati per gli ampliamenti in zona agricola;
3. formazione di aree a verde attrezzato, anche con:
  - percorsi e spazi di sosta, con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli;
  - chioschi e costruzioni precarie, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
  - movimentazione di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
4. infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica senza significative modificazione dell'assetto del sito, anche con la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e impianti di sollevamento e simili; costruzione di impianti di depurazione, di immissione dei reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi
5. attività produttive primarie per l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e le attività di allevamento non intensivo, nonché la realizzazione di strade poderali.

#### **Art. 30    *Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche***

Gli Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche sono finalizzati alla salvaguardia delle componenti del sistema idrogeologico.



Tale obiettivo viene perseguito prescrivendo modi d'uso del suolo compatibili con esso anche attraverso l'individuazione di un'area di rispetto di m 200 dalle sponde di fiumi, laghi, canali, marane e di m 200 da pozzi, sorgenti, prese.

### **30.1 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di fiumi, laghi, canali, marane**

Nell'area di rispetto sono assentibili soltanto gli interventi di trasformazione fisica del territorio compatibili con la conservazione degli elementi caratterizzanti il sistema delle risorse idriche e la sua ricostituzione, nonché le attività agricole coerenti con la conservazione del suolo.

Sono incompatibili i seguenti interventi:

1. piani e progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi;
2. piani, progetti e interventi comportanti trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri culturali e d'uso del suolo con riferimento al rapporto paesistico - ambientale esistente tra il bene naturalistico ed il suo intorno diretto.

Più in particolare non sono autorizzabili:

- le arature profonde ed i movimenti di terra, ad eccezione di quelli dedicati all'edificazione consentita, che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da queste indotti;
- l'eliminazione delle essenze a medio ed alto fusto e di quelle arbustive con esclusione degli interventi colturali atti ad assicurare la conservazione e integrazione dei complessi vegetazionali naturali esistenti;
- le attività estrattive, ad eccezione dell'ampliamento, per quantità comunque contenute, di cave attive, se funzionali (sulla base di specifico progetto) al ripristino e/o adeguata sistemazione ambientale finale dei luoghi compresa la formazione di bacini annessi ai corsi d'acqua;
- la discarica di rifiuti solidi, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti di terreni naturali ed inerti ad eccezione dei casi in cui sia finalizzato (sulla base di specifico progetto) al risanamento e/o adeguata sistemazione ambientale finale congruente con la morfologia dei luoghi;
- la costruzione di impianti e infrastrutture di depurazione ed immissione dei reflui e di captazione o di accumulo delle acque, ad eccezione degli interventi di manutenzione e delle opere integrative di adeguamento funzionale e tecnologico di quelle esistenti;
- la formazione di nuovi tracciati viari o di adeguamento di tracciati esistenti, con esclusione dei soli interventi di manutenzione della viabilità locale esistente.

Sono autorizzabili piani, progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione dell'assetto paesistico - ambientale dei luoghi, comportino le sole seguenti trasformazioni (nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche):

1. recupero, compresa la ristrutturazione (con esclusione della demolizione totale dell'involucro esterno) di manufatti edilizi legittimamente costruiti, anche con cambio di destinazione;
2. ampliamento di manufatti legittimamente esistenti per una volumetria aggiuntiva non superiore al 20%;
3. formazione di aree a verde attrezzato, anche con:



- percorsi e spazi di sosta, con esclusione di opere comportanti la completa impermeabilizzazione dei suoli; chioschi e costruzioni precarie, nonché depositi di materiali e attrezzi per le manutenzioni;
  - movimentazione di terra per una diversa sistemazione delle aree se congruente con i caratteri morfologici originari del contesto;
  - zone alberate e radure a prato o in parte cespugliate destinabili ad attività per il tempo libero e lo sport comprese aree attrezzabili a servizi della balneazione;
4. infrastrutturazione viaria carrabile e tecnologica con:
- adeguamento delle sezioni viarie e dei tracciati esistenti nel rispetto della vegetazione di alto, medio fusto e arbustiva comunque presente;
  - formazione di nuovi tracciati viari nel rispetto della vegetazione ad alto medio e medio fusto esistente senza significative modificazioni dell'assetto orografico, con la minima sezione trasversale purché motivati da inderogabili necessità di adduzione e/o attraversamento dell'area;
  - formazione di aree di parcheggio, purché dimensionate per nuclei di superficie appropriata al contesto, dotate di piantumazioni autoctone di nuovo impianto nella misura minima di una unità arborea per ogni posto macchina;
  - le infrastrutture a rete completamente interrato o di raccordo con quelle di attraversamento aereo in trasversale del corso d'acqua qualora le caratteristiche geologiche del sito escludano opere nel subalveo;
  - la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas e impianti di sollevamento e simili, punti di riserva d'acqua per spegnimento incendi;
  - la costruzione di impianti di depurazione, di immissione dei reflui e di captazione e di accumulo delle acque purché completamente interrati anche attraverso movimenti di terra che non alterino sostanzialmente la morfologia dei luoghi
5. l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo e le attività di allevamento non intensivo, nonché la realizzazione di strade poderali.

### **30.2 Prescrizioni generali riguardo l'area di rispetto di pozzi, sorgenti, prese**

Nelle aree di rispetto individuate dal Piano sono incompatibili le seguenti attività o destinazioni:

1. dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi, liquami anche se depurati;
2. accumulo di concimi organici;
3. dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
4. aree cimiteriali;
5. spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
6. apertura di cave e pozzi;
7. discariche di qualsiasi tipo anche se controllate;
8. stoccaggio di rifiuti, reflui, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
9. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
10. impianti di trattamento rifiuti;



11. pascolo e stazzo di bestiame.

**Art. 31 Ambito territoriale con caratteri geografici, geomorfologici, ecologici di rilevante interesse sociale: il Parco Agricolo dell'Ofanto**

Il Piano individua come "Ambito territoriale con caratteri geografici, geomorfologici, ecologici di rilevante interesse sociale" l'area del territorio comunale con contemporanea presenza di beni naturalistici, zone culturali, aree archeologiche, itinerari e percorsi storici, elementi del sistema idrogeologico, borghi rurali di rilevante interesse scientifico, ecologico, economico.

Tale area viene assunta dal Piano come *Parco Agricolo Extraurbano della Valle dell'Ofanto* e con il suo uso partecipa agli obiettivi generali per le aree agricole di cui all'art. 19.2.

L'attuazione di tali obiettivi viene soddisfatta oltre che dal rispetto delle norme contenute nel presente articolato anche attraverso Piani d'Area e di Settore di iniziativa pubblica o privata da svilupparsi eventualmente anche oltre il perimetro individuato del Parco Agricolo.

È facoltà dell'Amministrazione definire i Piani d'Area e di Settore

**Art. 32 Ambito di tutela geoidraulica del territorio e degli insediamenti**

**32.1 Area di pertinenza**

In tale area, per i particolari caratteri geologici, idrici ed idraulici del suolo, gli interventi edilizi possono essere causa di potenziale pericolo o passibili di danno.

È perciò fatto divieto di ogni possibile nuova costruzione ad esclusione delle opere inerenti alla difesa ed al consolidamento del suolo e del sottosuolo, delle opere di infrastrutturazione del territorio e delle opere di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti fissati per gli ampliamenti in zona agricola.

La possibilità di realizzare le opere consentite è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica redatta da un geologo che attesti la compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica del sito e che sia estesa territorialmente per quanto necessario.

**32.2 Area annessa**

In tale area, fisicamente contigua a zone che, per i caratteri geologici, idrici ed idraulici del suolo, sono passibili di danni e pericoli, la possibilità di realizzare le opere consentite dalla normativa della zona omogenea in cui essa è ricompresa è subordinata alla presentazione di una relazione tecnica, estesa territorialmente per quanto necessario, redatta da un geologo che attesti la compatibilità della richiesta costruzione con la situazione geologica del sito e l'esistenza di efficaci sistemi di difesa del suolo e dei fabbricati presenti o da edificarsi contestualmente alla realizzazione delle opere oggetto di domanda di C.E.



## **TITOLO V - AREE ED ELEMENTI SOGGETTI A TUTELA INTEGRALE**

### **Art. 33 Beni sottoposti a tutela integrale**

Per le aree e gli elementi soggetti a tutela integrale, e meglio specificati negli articoli seguenti, anche ai sensi delle leggi nazionali, delle leggi regionali e loro eventuali, anche future, modifiche ed integrazioni vanno perseguiti i seguenti obiettivi generali di salvaguardia e valorizzazione:

- tutela delle componenti del paesaggio di riconosciuto valore - scientifico e di importanza ecologica, economica e di difesa del suolo e di verificata importanza sia storica che estetica;
- tutela dei beni storico culturali di accertato e riconosciuto valore e ruolo negli assetti paesaggistici del territorio;
- la tutela delle componenti idrogeologiche di riconosciuto valore scientifico, ecologico, economico e di rilevante ruolo negli assetti paesistico ambientali del territorio.

I sopraelencati obiettivi generali vengono perseguiti prescrivendo e ammettendo destinazioni d'uso compatibili, individuando i modi per la loro conservazione e la loro fruizione/utilizzazione anche attraverso la salvaguardia e il ripristino del contesto in cui sono inseriti individuando ambiti territoriali di riferimento di cui al Titolo IV.

### **Art. 34 Edifici ed aree vincolate**

#### **1. Edifici vincolati**

Il Piano definisce "edifici vincolati" gli immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004.

Sono ammesse le destinazioni che garantiscono il rispetto dell'originario valore storico, estetico e costruttivo del bene, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

Sono quindi compatibili:

- le funzioni in essere;
- le attività aventi affinità funzionale con quelle attribuite all'atto della costruzione;
- le attività pubbliche amministrative, di giustizia e di rappresentanza;
- le attività pubbliche legate all'istruzione, alla ricerca, all'esposizione documentale e alla cultura;
- le attività pubbliche legate alla divulgazione, allo spettacolo anche con tecniche e metodi non tradizionali.

Tali attività vengono perseguite anche attraverso interventi tendenti alla conservazione e alla fruizione/utilizzazione quali:

- la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro conservativo e qualsiasi opera connessa alla sua salvaguardia anche attraverso l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- opere di ripristino delle condizioni originarie in attuazione di direttive poste dagli organi competenti;
- altre opere che, in concerto e con l'autorizzazione degli organi competenti, possano incrementare la funzione didattico - scientifica del bene.

#### **2. Aree vincolate**

Il Piano definisce come aree vincolate le "aree archeologiche", definite ai sensi della Legge 1.6.1939 n.1089 e quelli segnalati, di riconosciuto rilevante interesse scientifico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs 42/2004.



Sono ammesse le destinazioni che garantiscono il rispetto dell'originario valore storico, estetico e costruttivo del bene.

Sono quindi compatibili tutte le attività legate alla valorizzazione e alla divulgazione delle caratteristiche intrinseche del bene ottenute anche attraverso interventi non distruttivi quali:

- a) piccole opere di perimetrazione dei fondi, con funzione di salvaguardia, nonché quelle connesse alle attività di studio, valorizzazione e protezione dei reperti, sempreché sia allegata alla domanda di Permesso di Costruire idonea documentazione che dimostri l'assenza di compromissioni alla tutela e valorizzazione dei reperti e del paesaggio ad essi afferente;
- b) opere connesse alla coltivazione del terreno e alla conduzione del fondo eccetto l'escavazione e l'estrazione di materiali e l'aratura profonda o maggiore di 50 cm;
- c) le attività pubbliche legate alla divulgazione, allo spettacolo anche con tecniche e metodi non tradizionali,
- d) piani, progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione per la tutela dei reperti archeologici e per l'assetto ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni connesse con il mantenimento di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse con i reperti archeologici quali: sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero;
- e) infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrate, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e la valorizzazione dei reperti.

Il Piano individua una zona di rispetto di 100 metri dalla perimetrazione del lotto vincolato e al di fuori del perimetro urbano. In tali aree non sono autorizzabili piani e/o progetti comportanti nuovi insediamenti residenziali o produttivi, o trasformazioni che compromettano la morfologia ed i caratteri d'uso del suolo (salvo quelli di recupero e ripristino ambientale) con riferimento al rapporto paesistico - ambientale esistente tra le presenze archeologiche ed il loro intorno diretto; più in particolare non sono autorizzabili:

- 1) le arature profonde ed i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse per la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da essi indotti;
- 2) le attività estrattive.

#### **Art. 35 Aree di rilevante interesse biologico naturalistico**

Il Piano definisce aree di rilevante interesse biologico e naturalistico le porzioni del territorio tutelate ai sensi dell'art. 142, lett. f) ed i) del DLgs 42/2004 e da leggi nazionali e regionali oltre che le aree costituite da ecosistemi di singolare importanza ambientale.

Sono ammesse le destinazioni che garantiscono il rispetto dell'originario valore ecologico del bene.

Sono incompatibili e quindi non autorizzabili piani, interventi, progetti comportanti:

- a) grave turbamento della fauna selvatica e modificazioni significative dell'ambiente ad eccezione di quelli conseguenti al ripristino e/o recupero di situazioni degradate;
- b) le arature profonde e i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente la morfologia del sito, fatta eccezione per le opere strettamente connesse con la difesa idrogeologica e relativi interventi di mitigazione degli impatti ambientali da questi indotti;





c) la discarica di rifiuti di qualsiasi tipo.

Sono quindi compatibili tutte le attività legate alla valorizzazione e alla divulgazione delle caratteristiche intrinseche del bene ottenute anche attraverso interventi non distruttivi quali:

- a) piccole opere che permettano la perimetrazione, la delimitazione o in generale l'individuazione rispetto al contesto ambientale;
- b) la manutenzione ordinaria e qualsiasi opera connessa alla salvaguardia anche attraverso l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- c) opere di ripristino delle condizioni originarie in attuazione di direttive poste dagli organi competenti;
- d) altre opere che, in concerto e con l'autorizzazione degli organi competenti, possano incrementare la funzione didattico - scientifica del bene;

Il Piano individua altresì le " Riserve naturali " tutelate come zone faunistiche, qualunque sia la loro natura e finalità.

Sono ammesse le destinazioni che garantiscono il rispetto dell'originario valore ecologico del bene.

Sono quindi compatibili tutte le attività legate alla valorizzazione e alla divulgazione delle caratteristiche intrinseche del bene ottenute anche attraverso interventi non distruttivi quali:

- a) piccole opere connesse alle attività di studio e valorizzazione dell'area sempreché sia allegata alla domanda di Permesso di Costruire idonea documentazione che dimostri l'assenza di compromissioni alla tutela e valorizzazione dei requisiti ecologici dell'area;
- b) opere connesse alla coltivazione del terreno e alla conduzione del fondo eccetto l'escavazione e l'estrazione di materiali e l'aratura profonda o maggiore di 50 cm;
- c) piani, progetti e interventi che, sulla base di specificazioni di dettaglio che evidenzino particolare considerazione per la tutela dell'area e per l'assetto ambientale dei luoghi, comportino le sole trasformazioni finalizzate al mantenimento di manufatti edilizi ed attrezzature per attività connesse alla funzione didattico - scientifica e divulgativa dell'area quali: sorveglianza, protezione, ricerca scientifica, attività culturali e del tempo libero;
- d) infrastrutture a rete fuori terra e, per quelle interrate, se posizione e disposizione planimetrica non compromettano la tutela e la valorizzazione dell'area.

#### **Art. 36 Componenti dell'assetto idrogeologico**

Il Piano considera quali "componenti dell'assetto idrogeologico" i beni indicati alle lettere *b)* e *c)* dell'art. 142 del DLgs 42/2004 ed all'art. 2 del d.P.R. 24.5.1988, n.236 e li sottopone a specifica tutela.

##### **1. Fiumi, torrenti, marane e laghi**

I fiumi, i torrenti, le marane e i laghi e le relative sponde o piedi degli argini sono sottoposti alla tutela di cui all'art. 96 del R.D. 25.7.1904 n. 523.

Il Piano individua altresì un'area di tutela assoluta di m 10 dagli argini all'interno della quale non sono autorizzabili piani, interventi e progetti comportanti:

- a) trasformazioni in alveo, delle sponde o degli argini fino al piede esterno, fatta eccezione degli interventi finalizzati alla sistemazione riparia, al miglioramento del regime idrico limitatamente alla pulizia del letto, al disinquinamento e alla disinfestazione con procedimenti eco - compatibili;



- b) escavazioni ed estrazioni di materiali litoidi negli invasi e negli alvei di piena ordinaria fatta eccezione per la rimozione di inerti operate nei casi di calamità e urgenza;
- c) la scarica di rifiuti di qualsiasi tipo in alveo, compresi i materiali derivanti da demolizioni o riporti;
- d) gli scarichi di acque reflue non regolamentari;
- e) sistemazioni idrauliche e relative opere di difesa in alveo, ad eccezioni delle manutenzioni e di quelle indifferibili e urgenti di consolidamento, non inserite in un organico progetto di sistemazione ambientale;
- f) realizzazione di nuove infrastrutture viarie o a rete, in assenza di apposito studio di impatto ambientale, di attraversamento o in aderenza alle sponde/argini, con la sola esclusione delle manutenzioni delle opere esistenti.

Manufatti od utilizzazioni esistenti contrari agli obiettivi di tutela e valorizzazione sono considerati incompatibili e dovranno pertanto cessare.

Sono quindi ammissibili soltanto le attività legate alla valorizzazione, alla tutela e alla divulgazione delle caratteristiche intrinseche del bene ottenute anche attraverso interventi non distruttivi quali:

- piccole opere che permettano la perimetrazione, la delimitazione o in generale l'individuazione rispetto al contesto ambientale;
- la manutenzione ordinaria e qualsiasi opera connessa alla sua salvaguardia anche attraverso l'adeguamento degli impianti tecnologici;
- opere di ripristino delle condizioni originarie in attuazione di direttive poste dagli organi competenti;
- altre opere che, in concerto e con l'autorizzazione degli organi competenti, possano incrementare la funzione didattico - scientifica del bene.

#### **Art. 37 Siti di importanza Comunitaria**

Per le aree comprese all'interno dei due *Siti di Importanza Comunitaria "Zone Umide della Capitanata"* e *"Valle Ofanto – Lago Capacciotti"* e per le loro rispettive aree di ampliamento, per come individuate sugli elaborati grafici di Piano, valgono le prescrizioni di seguito riportate.

##### **37.1 Sito di Importanza Comunitaria Zone umide della Capitanata**

###### **1. Aree di rilevante interesse biologico – naturalistico e ricadenti negli Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche**

Sono da ritenersi compatibili esclusivamente le attività di cui all'art. 35, *Aree di rilevante interesse biologico naturalistico*.

###### **2. Aree ricadenti in Zona E, Agricola**

Sono esclusivamente consentiti i seguenti usi:

- a) mantenimento delle colture esistenti;
- b) trasformazione delle colture esistenti solo se relative alla piantagione di specie arboree da legname o da opera o per combustibile con funzione anche di fascia tampone boscata e se tali trasformazioni riguardano aree ad uso agricolo e non coperte da habitat o specie di interesse comunitario;



- c) interventi di rinaturalizzazione, solo se in aree ad uso agricolo, al fine di meglio proteggere ed incrementare gli habitat, le specie e gli habitat di specie d'interesse comunitario;
- d) sono ammesse le attività di cui al comma 3.2, *attività di qualificazione degli elementi fisici e naturali dell'Agro*, di cui al precedente art. 20.2.3;
- e) sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art. 20.2.

Prescrizioni generali:

- a) sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) è consentito l'aumento della volumetria degli edifici esistenti, non dismessi e dedicati ad usi agricoli e/o zootecnici, nella misura massima del 10% della volumetria esistente, per una sola volta e per soli motivi di adeguamento igienico e tecnologico alla normativa vigente;
- c) non sono ammessi gli interventi di cui ai comma c), e) e g) del precedente art. 20.2.3.

Per tutte le aree comprese anche negli Ambiti Territoriali di cui al Titolo IV delle presenti norme, gli interventi dovranno essere attuati attraverso l'applicazione delle modalità di carattere più restrittivo.

### **3. Aree ricadenti in Zona A4, Complessi di edifici rurali**

Sono riservate all'esercizio delle attività agricole elencate all'art. 20.2 delle presenti norme, con l'esclusione delle attività connesse con la ricettività turistica, quali: a) alberghi; b) residences; c) ostelli; d) ristoranti;

in tali aree sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza aumenti di volume e per i soli immobili esistenti a destinazione residenziale connessa con le attività agricole, ivi compreso l'agriturismo;

le impermeabilizzazioni delle superfici esterne non potranno mai superare lo 0,001 della superficie del lotto.

### **4. Aree ricadenti in Fasce di rispetto stradale**

In tali aree non è ammessa nessuna edificazione. Le stesse possono essere unicamente utilizzate per opere di rinaturalizzazione e/o come spazi di sosta non pavimentati.

## **37.2 Sito di Importanza Comunitaria Valle Ofanto – Lago Capacciotti**

### **1. Aree di rilevante interesse biologico – naturalistico e ricadenti negli Ambiti territoriali di alimentazione e rispetto delle risorse idriche**

Sono da ritenersi compatibili esclusivamente le attività di cui all'art. 35, *Aree di rilevante interesse biologico naturalistico*.

### **2. Aree ricadenti in Zona E, Agricola**

Sono esclusivamente consentiti i seguenti usi:

- a) mantenimento delle colture esistenti;
- b) trasformazione delle colture esistenti solo se relative alla piantagione di specie arboree da legname o da opera o per combustibile con funzione anche di fascia tampone boscata e se tali trasformazioni riguardano aree ad uso agricolo e non coperte da habitat o specie di interesse comunitario;



- c) interventi di rinaturalizzazione, solo se in aree ad uso agricolo, al fine di meglio proteggere ed incrementare gli habitat, le specie e gli habitat di specie d'interesse comunitario;
- d) sono ammesse le attività di cui al comma 3.2, *attività di qualificazione degli elementi fisici e naturali dell'Agro*, di cui al precedente art. 20.2.3;
- e) sono vietati tutti gli altri usi di cui all'art. 20.2.

Prescrizioni generali:

- a) sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) è consentito l'aumento della volumetria degli edifici esistenti, non dismessi e dedicati ad usi agricoli e/o zootecnici, nella misura massima del 10% della volumetria esistente, per una sola volta e per soli motivi di adeguamento igienico e tecnologico alla normativa vigente;
- c) non sono ammessi gli interventi di cui ai commi c), e) e g) del precedente art. 20.2.3;

Per tutte le aree comprese anche negli Ambiti Territoriali di cui al Titolo IV delle presenti norme, gli interventi dovranno essere attuati attraverso l'applicazione delle modalità di carattere più restrittivo.

### 3. Aree ricadenti in Zona A4, Complessi di edifici rurali

Sono riservate all'esercizio delle attività agricole elencate all'art. 20.2 delle presenti norme, con l'esclusione delle attività connesse con la ricettività turistica, quali: a) alberghi; b) residences; c) ostelli; d) ristoranti;

in tali aree sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume e per i soli immobili esistenti a destinazione residenziale connessa con le attività agricole, ivi compreso l'agriturismo; le impermeabilizzazioni delle superfici esterne non potranno mai superare lo 0,001 della superficie del lotto.

### 4. Aree ricadenti in Zona B5, Consolidate nelle frazioni (borghi)

Sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 17.6 delle presenti norme. Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in modo tale da non alterare la morfologia dei luoghi e senza modificare lo stato della vegetazione esistente.

### 5. Aree ricadenti in Fasce di rispetto stradale

In tali aree non è ammessa nessuna edificazione. Le stesse possono essere unicamente utilizzate per opere di rinaturazione e/o come spazi di sosta non pavimentati.

## Art. 38 Aree instabili o di probabile instabilità

In tali aree, per come individuate sugli elaborati di piano, non sono ammessi interventi edilizi se non quelli riguardanti le opere di drenaggio e di consolidamento del suolo e del sottosuolo e di infrastrutturazione del territorio.

Nelle aree poste in contiguità alle aree instabili o di probabile instabilità, per come individuate sugli elaborati di piano, compreso il Villaggio Moschella, è possibile realizzare manufatti e strutture abitative utilizzando fondazioni continue superficiali con dimensioni e rigidità adeguate e da valutare caso per caso, con piano di sedime posto a profondità non inferiore ad un metro dal piano di campagna e che tengano conto dell'inserimento dell'area in zona sismica.



In tutti i casi, comunque, la realizzazione delle opere è subordinata all'esecuzione di specifiche e puntuali indagini geologiche e geotecniche, quanto più possibile estese, e alla presentazione delle relative relazioni tecniche agli Uffici competenti.

Occorre assicurare una costante e accurata pulizia dei canali, di drenaggio e di deflusso delle acque, posti trasversalmente ai pendii e ai piedi dei versanti.

Nella parte a monte della struttura edilizia da realizzare bisogna porre in opera sistemi di drenaggio per regimare e canalizzare le acque di origine meteorica e di eventuali infiltrazioni.

Si consiglia di una pianificazione delle attività agricole che si intende intraprendono sui versanti in modo da adeguarle al tipo di superficie dei terreni interessati.

Si consiglia, altresì, di intraprendere un'opera di intenso rimboschimento che favorisca la regolazione della qualità e dell'intensità degli atmosferici e migliori le caratteristiche idrogeologiche del suolo e del sottosuolo.



## **SCHEDE NORMATIVE ALLEGATE**

Alcune delle aree strategiche di trasformazione e espansione dell'insediamento individuate dal PRG sono regolamentate nella fase attuativa da schede normative.

Le schede normative costituiscono parte integrante delle NTA. La relativa area di intervento è delimitata nelle tavv. 1: 5000 e 1: 2000 del PRG .

Le schede normative sono di due tipi: I (allegati 1, 2 e 6) e II (allegati 3, 4 e 5)

Le schede del I tipo definiscono, in forma scritta e non grafica, gli obiettivi di intervento con prescrizioni generali e di dettaglio.

Le schede del II tipo sono costituite da:

- \* annotazioni di carattere progettuale;
- \* tabella con riportati i dati tecnici;
- \* scheda grafica;
- \* planivolumetrico non prescrittivo, contenuto nelle tavole, allegate alla relazione, "Progetto urbano: la città".

Le schede del II tipo agli allegati nn. 4 e 5 sono relative ad aree di espansione individuate in prossimità delle principali strade di traffico, disposte a corona rispetto alla città consolidata (Nord-Ovest, Nord, Sud-Est, Sud-Ovest).

Alla progettazione di queste aree è affidato il compito di definire un nuovo rapporto tra città e campagna e individuare nuove centralità urbane in zone attualmente prive di luoghi di riferimento per le attività di vita associata. Questi obiettivi sono perseguibili con:

- 1) lo studio di soluzioni tipologiche coerenti con quelle proposte dal planivolumetrico (residenze a corte aperta verso la campagna, disposte in serie e conformate in coerenza con il disegno delle strade e degli spazi pubblici);
- 2) il disegno del verde pubblico nella città in continuità con il verde agricolo della campagna, realizzato anche con l'apertura di direttrici visive;
- 3) la definizione del rapporto intercorrente tra spazio pubblico e spazio privato;
- 4) la progettazione delle connessioni tra il quartiere e la città con la gerarchia dei percorsi carrabili, ciclabili, pedonali.



### ***Allegato 1 - SCHEDA n. IAB (Zone AI-A3 e B1)***

#### Prescrizioni generali:

- nella *manutenzione ordinaria* e in quella *straordinaria* si deve tendere al mantenimento o al ripristino dei valori storici, al recupero delle tipologie costruttive storiche e alla conservazione dei caratteri architettonici (volte), comunque con l'obiettivo di dotare le singole unità abitative di tutti i servizi igienico - sanitari e gli impianti oggi necessari alla vita degli occupanti, mediante l'uso di tecniche e materiali coerenti all'obiettivo della conservazione;

- nel *risanamento conservativo* e nel *restauro* in linea generale si deve mantenere la destinazione d'uso presente, sempre che questa risulti compatibile con la finalità di recupero e conservazione del costruito e con il suo carattere prevalentemente residenziale;

#### Prescrizioni relative al mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli edifici:

- per gli edifici in muratura vanno conservati a vista gli eventuali elementi lapidei di facciata; nel rifacimento delle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, vanno esclusi intonaci plastici o rivestimenti ceramici; per eventuali rivestimenti lapideo è consentito soltanto l'uso di pietre naturali della tradizione locale con finitura superficiale non lucida;

- il rifacimento delle tinteggiature delle facciate interne ed esterne, su spazi sia pubblici che privati, va armonizzato con le restanti parti dell'isolato;

- gli infissi esterni devono essere in legno o ferro ai piani terra e in legno per tutti i piani superiori, le eventuali chiusure di oscuramento devono farsi a persiana lignea o scuri lignei colorati in armonia con la facciata;

- tutte le colorazioni devono essere conformi a quelle della tradizione locale;

- è vietato l'uso della plastica per i pluviali, per i quali è invece prescritto l'uso di tubazioni di rame a vista o al più di ferro verniciato;

- per le ringhiere è vietato l'uso del legno, di alluminio anodizzato, acciaio inox e simili ed è invece prescritto l'uso di ringhiere in ferro a barre di sezione tonda o prismatica di disegno semplice e conforme alla tradizione costruttiva locale;

- sono vietati i parapetti pieni;

- le balaustre dovranno essere realizzate con elementi in pietra o in cemento decorativo;

- nel risanamento conservativo e nel restauro è ammesso all'interno della proprietà l'inserimento di ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici, evitando l'esecuzione di volumi (anche se tecnici) all'esterno o al di sopra della copertura; con esecuzione in copertura dei soli volumi tecnici strettamente necessari, tali volumi vanno realizzati con materiali coerenti a quelli delle coperture esistenti;

- è vietata la realizzazione di verande a chiusura di logge e balconi;

- il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute o, quando possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, ecc.) come pure il tipo di manto di copertura;

- è vietata la realizzazione sui lastrici solari di attrezzature fisse o provvisorie di copertura, sono consentite le strutture removibili in legno o ferro, funzionali al riparo dai raggi solari.

- nel caso di rifacimenti di facciata è vietata l'apposizione in facciata di impianti a rete, pubblici o privati, fatti salvi gli impianti pubblici che per ragioni tecnologiche o di sicurezza debbano svilupparsi



all'esterno; nel caso di creazione o rifacimento le canne fumarie devono essere inserite nell'edificio e con esso armonizzate nelle parti a vista terminali;

- gli impianti di condizionamento sulle facciate degli edifici non devono essere a vista;
- sulle facciate sono ammessi elementi o insegne per pubblicità, con o senza illuminazione, che non sporgano dal filo dell'edificio per oltre 1/50 della sezione viaria e che siano prive di struttura scatolare, ma ridotte ai soli caratteri e simboli; non sono ammesse insegne pubblicitarie su coperture; le insegne pubblicitarie esterne non devono essere realizzate con materiali plastici ma, opportunamente progettate, attraverso l'impiego di materiali in legno e/o ferro e/o pietra naturale;
- è vietato modificare con manufatti sia permanenti e sia precari tutti gli eventuali spazi interni al lotto dotati di vegetazione di pregio, per i quali può procedersi solo alla necessaria manutenzione;
- dovranno essere conservate e restaurate le scale storiche, come pure le volte, le ringhiere e qualunque elemento tipologico, morfologico e decorativi o di rivestimento presente, quali capitelli, lesene, cornici, modanature, meridiane, cancellate, inferriate, recinzioni, pozzi, pavimenti lapidei e in cotto, edicole, fontane, ecc.;
- per l'arredo urbano pubblico e privato ed in particolare per le pavimentazioni si dovrà tener conto del supporto originario e se quest'ultimo risultasse in pietra o comunque privo della presenza di asfalto è vietato l'utilizzo di asfalti catramosi o cementizi;
- è vietato alterare o rimuovere elementi di pregio interni all'edificio, ancorché non segnalati o vincolati: l'eventuale presenza o assenza di tali elementi, deve dichiararsi nell'istanza di permesso edilizio o nella DIA sotto la responsabilità del progettista.

Per gli edifici prospettanti sulle seguenti vie o piazze:

Via Napoli dall'incrocio con via Manzoni fino a piazza G. Tortora

Piazza G. Tortora

Corso Gramsci

Piazza G. Di Vittorio

Via V. Veneto

Viale S. Antonio

Corso Garibaldi

Corso Roma

Corso Aldo Moro fino all'incrocio con viale P. Borsellino

Viale Roosevelt

Piazza Zingarelli

Piazza P. Bona

Via Don Minzoni

Via G. Pavoncelli

Via Giordano

Via S. Sebastiano

Via S. T. D'Aquino

Via San Rocco





Largo San Rocco  
Via Modena  
Viale G. Di Vittorio dall'incrocio con via Salento fino a viale S. Antonio  
Via XX Settembre dall'incrocio con via Puglia fino a corso Aldo Moro  
Via Osteria Ducale  
Via Palmisano  
Via Addolorata  
Largo Addolorata  
Via Torrione  
Via Pozzomaggiore  
Via Agraria  
Via Salnitro  
Via Tredici Italiani  
Largo Spontavomero  
Via Foggia  
Via Magna Grecia  
Via Fortore  
Via Toppo le ceneri  
Via Cervaro  
Via S. Leonardo fino all'incrocio con via Goldoni  
Vico Addolorata fino all'incrocio con via Goldoni  
Vico II Addolorata fino all'incrocio con via Goldoni  
Vico III Addolorata fino all'incrocio con via Goldoni  
Vico IV Addolorata fino all'incrocio con via Goldoni  
Vico V Addolorata fino all'incrocio con via Goldoni  
Via Tommaso Campanella fino all'incrocio con via Goldoni  
Viale XXIV Maggio fino all'incrocio con via Goldoni  
Via Orto Nicolardi  
Piazza della Repubblica  
Piazza Firenze  
Piazza Marconi  
Piazza Matteotti

valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- le facciate vanno mantenute o ripristinate nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non vengano alterati il carattere e lo stile del prospetto;

Valgono altresì, nella zona A1, le seguenti prescrizioni:



1. nei nuovi impianti tecnologici pubblici e privati a rete e puntuali e nelle trasformazioni di quelli esistenti deve realizzarsi la progressiva allocazione degli stessi in sede non a vista, incassata o interrata in cunicolo identificabile, anche a servizio multiplo; lo schema piano - altimetrico e funzionale dei cunicoli e delle eventuali gallerie degli impianti anche del tipo a servizio multiplo deve essere conservato e continuamente aggiornato dal Comune e fornito dal realizzante;
2. la pubblica illuminazione deve farsi con fanali su lampione a stelo in ghisa e vetro di disegno semplice, con altezze di m 10 sulle arterie primarie (sezioni stradali maggiori di m 10) e altezze di m 5 sulle arterie secondarie (sezioni stradali minori di m 10);
3. l'arredo urbano pubblico e privato dovrà conformarsi a un progetto complessivo predisposto dal Comune; in assenza di tale progetto potranno farsi solo manutenzioni o ripristini di arredi già esistenti;
4. mostre, vetrine, altre insegne commerciali devono essere realizzate all'interno delle aperture di porta o finestra.



#### ***Allegato 2 - SCHEDA n. 2A (Zone rurali A4)***

Gli interventi di cui all'art. 16.4 devono essere eseguiti nel rispetto delle seguenti modalità:

a) ad ogni progetto di intervento deve essere allegato il rilievo grafico e fotografico degli edifici esistenti che dimostri la consistenza ed i caratteri tipologici e costruttivi;

b) i manufatti di recente costruzione e comunque incongruenti rispetto ai caratteri tradizionali di cui sopra potranno essere oggetto di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume fino alla demolizione/ricostruzione, purché tale ricostruzione sia intesa a meglio armonizzare i nuovi manufatti con quelli oggetto di tutela. A tale proposito si seguiranno le norme riportate nella scheda 6E.

c) eventuali interventi di nuova costruzione, possibili per i soli usi compatibili dovranno uniformarsi a criteri di armonizzazione nel rispetto della tipologia esistente;

d) le modalità di intervento per i manufatti di dichiarata e oggettiva rilevanza storica riguardano la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia alle prescrizioni che seguono:

- il tetto va conservato o ripristinato nella forma e nella pendenza originarie o comunque tipiche e devono essere mantenute o, quando possibile, ripristinate le parti esterne sopra la linea di gronda (comignoli, ecc.) come pure il tipo di manto di copertura;

- le facciate vanno mantenute o ripristinate nel rispetto delle caratteristiche originarie, eventuali modifiche delle aperture possono essere consentite nei casi in cui non siano presenti elementi di pregio e non venga alterato il carattere del prospetto;

- dovranno essere conservate e restaurate le scale storiche, come pure le volte, le ringhiere e qualunque elemento tipologico, morfologico o decorativo presente, quali capitelli, lesene, cornici, modanature, meridiane, cancellate, inferriate, recinzioni, pozzi, pavimenti lapidei e in cotto, edicole, fontane, ecc.;

- le proposte progettuali dovranno essere oggetto di specifica dimostrazione di migliore organizzazione funzionale e qualità formale da valutarsi, quest'ultima, in sede esame del progetto.

- le aperture devono, di massima, essere mantenute nella loro forma e dimensione; possono essere create nuove aperture solo se necessarie per il raggiungimento di un corretto rapporto di areazione ed illuminazione nel rispetto del carattere dell'edificio.



***Allegato 3 - SCHEDA n. 3B (Compendio territoriale B2/tu "Villa Ducale")***

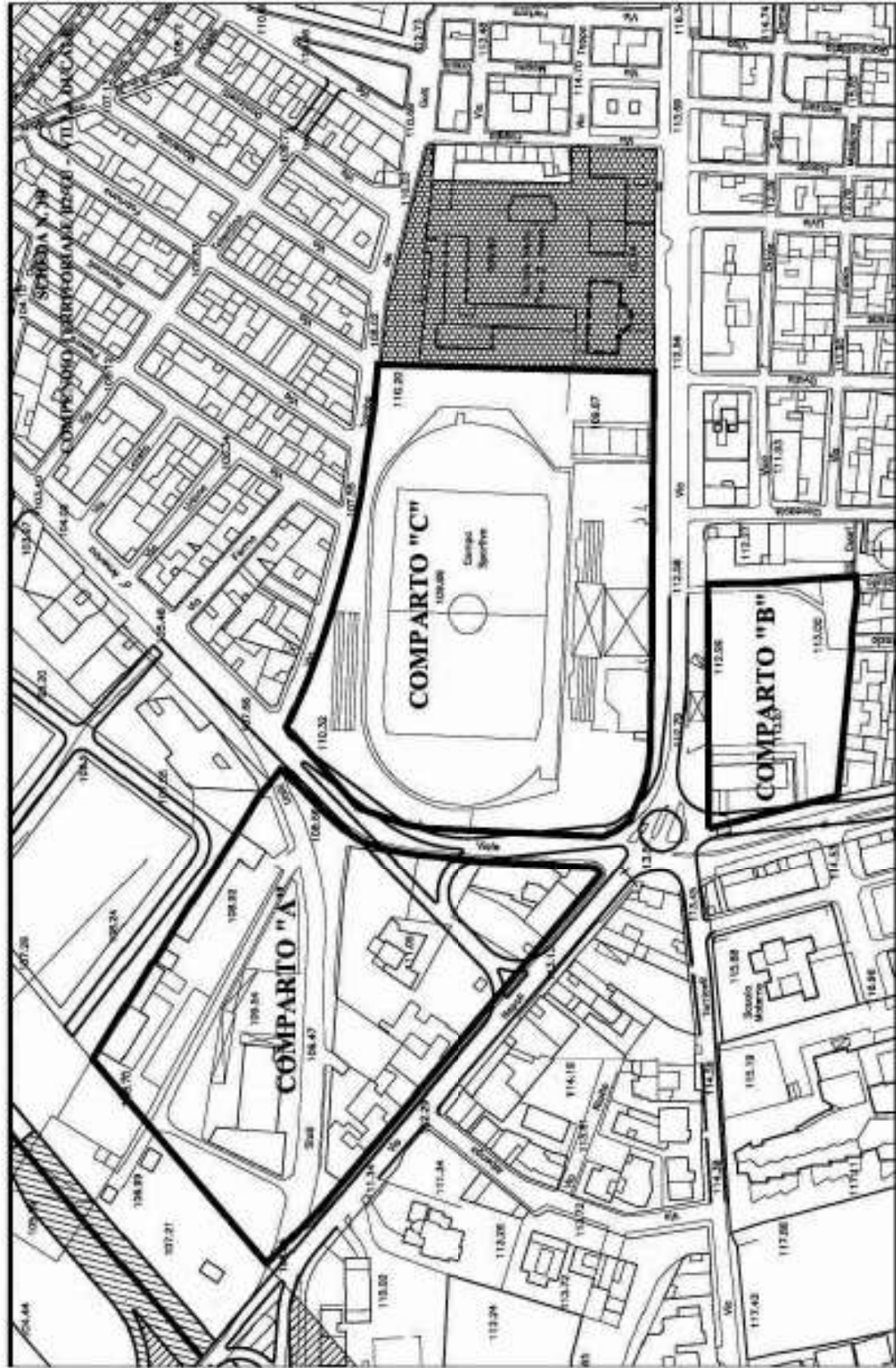
Il compendio territoriale, situato a ovest del centro antico della città, è attraversato dalla strada extramurale (viale Stati Uniti) e costeggiato dalle vie Napoli e Tomba dei Galli.

Attualmente su questo compendio insistono: un impianto produttivo dismesso con relativi annessi; il campo sportivo comunale, di cui il PRG prevede lo spostamento e la ricollocazione nel nuovo stadio in prossimità della Strada Statale n.16; un complesso scolastico, in parte riconvertito ad attrezzature di interesse sociale; alloggi di E.R.P. comunale.

Il PRG prevede di risolvere in tale compendio territoriale la testata urbana del parco pubblico che si sviluppa per 1300 m lungo la via per Foggia, sul tracciato del Tratturo Regio.

In questo compendio sono inseriti tre distinti comparti edificatori a regime speciale, all'interno dei quali le trasformazioni sono unicamente ammesse attraverso la formazione di piani urbanistici esecutivi o Programmi integrati di intervento.





### ALLEGATO N. 3


 LIMITE DEI COMPARTI


 AREA A STANDARD CONFERMATI


 NUOVA VIABILITA' DI P.R.G.

scala 1:2.000

#### **Allegato 4 - SCHEDA n. 4C (Zone C1 PEEP)**

##### **Zona C1 - Peep NORD/OVEST - viale STATI UNITI - via PADULA**

Le aree interessate dall'espansione sono situate a Nord-Ovest del territorio urbano.

In entrambi i casi l'impianto è impostato su un asse centrale, disegnato da percorsi pedonali e viari e dal verde attrezzato, allineato con via Tolentino nel comparto di viale Stati Uniti, e allineato con la nuova strada di PRG nel comparto di via Padula.

Parallelamente si dispone la viabilità secondaria che, allineata con la trama viaria del quartiere limitrofo, determina la dimensione degli isolati e dei lotti disegnando una maglia orientata verso il centro antico, che taglia ortogonalmente l'area consentendo di percepire dalla strada extramurale e dalla città la campagna e il territorio.

##### **Zona C1 - Peep NORD/OVEST - viale STATI UNITI**

**Usi consentiti:** sono consentite le funzioni indicate all'art. 18.1 punto 1) delle NTA

Indici e parametri consentiti:

- *I.t. max*                    1.5 mc/mq
- *Rc max*                    0.4 mq/mq di Sf.
- *He max*                    13 m
- *Sup. filtrante*            0.4 mq/mq di Sf
- *S2*                         0.375 mq/mq di S.t.

##### **Zona C1 - Peep NORD/OVEST - via PADULA**

**Usi consentiti:** sono consentite le funzioni indicate all'art. 18.1 punto 1) delle NTA

Indici e parametri consentiti:

- *I.t. max*                    1.5 mc/mq
- *Rc max*                    0.4 mq/mq di Sf.
- *He max*                    13 m
- *Sup. filtrante*            0.4 mq/mq di Sf
- *S2*                         0.375 mq/mq di S.t.

##### **Zona C1 - Peep SUD-EST – Fornaci**

L'area interessata dall'espansione è situata a Sud-Est del territorio comunale, a completamento del quartiere Fornaci recentemente realizzato.

I lotti destinati a nuova costruzione sono disposti serialmente lungo l'area inclusa tra la strada comunale San Marco e viale degli Ulivi, interrotti da un asse centrale, disegnato da percorsi pedonali e viari e dal verde attrezzato. L'asse centrale taglia ortogonalmente l'area mettendo in comunicazione i campi scolastici e il parco, a Nord del comparto, con la spina dei servizi interposta tra il quartiere esistente e quello di nuova costruzione, costituita da campo sportivo, chiesa e urbanizzazioni secondarie del PEEP.

E' prevista l'edificazione dei lotti con tipologia a corte aperta verso la spina dei servizi, con altezza massima di 16 m per i corpi residenziali che costruiscono i lati lunghi delle corti e altezza di 7 m per il fronte commerciale che prospetta sulla strada S. Marco e verso i campi scolastici.



**Usi consentiti:** sono consentite le funzioni indicate all'art. 18.1 punto 1) delle NTA

Indici e parametri consentiti:

- *I.t. max*                    1.5 mc/mq
- *Re max*                    0.35 mq/mq
- *He max*                    16 m
- *Sup. filtrante*            0.4 mq/mq di Sf.
- *H.max fronte strada S.Marco* 7 m
- *Sup. filtrante*            0.4 mq/mq di Sf
- *S2*                            0.375 mq/mq di S.t.









#### **Allegato 5 - SCHEDA n. 5C (Zone C2 PL)**

##### **Espansione NORD - CORSO VECCHIO**

L'area interessata dall'espansione è situata a Nord del territorio comunale.

Con il PRG viene individuata la maglia stradale fondamentale impostata su due assi. Uno longitudinale che definisce il lato Sud dell'area allineandosi con via Alba; l'altro ortogonale, costituito dall'esistente via Corso Vecchio che attraversa la città partendo dal centro antico.

I lotti di nuova costruzione sono delimitati dalla nuova viabilità di progetto che è orientata parallelamente a via Corso Vecchio, e costruiscono i loro prospetti principali verso la città e verso la campagna.

Nell'ultimo lotto a Est del comparto, in prossimità dell'esistente complesso scolastico, è localizzata la parte più consistente delle aree di urbanizzazione secondaria, in modo da favorire, con la concentrazione e progettazione delle aree a standard, la formazione di un centro di riferimento per le attività di vita associata del quartiere e della zona.

**Modalità d'attuazione:** Piano di Lottizzazione

**Usi consentiti:** sono consentite le funzioni indicate all'art. 18 punto 1) delle NTA

Indici e parametri consentiti:

- <i>I.t. max</i>	1.5 mc/mq
- <i>Rc max</i>	0.35 mq/mq
- <i>He max</i>	13 m
- <i>S2</i>	0.375 mq/mq di S.t.

##### **Espansione SUD/OVEST - via GINESTRA**

L'area interessata dall'espansione è situata a Sud-Ovest del territorio comunale, a sud del quartiere attualmente delimitato da via Ginestra.

Con il PRG viene individuata la maglia stradale fondamentale impostata su un asse principale che taglia l'area longitudinalmente e su tre ortogonali allineate con le strade che infrastrutturano il quartiere esistente.

La parte più consistente delle aree di urbanizzazione secondaria affianca la viabilità definendo un asse pedonale, il Corso, destinato a verde attrezzato, che diventerà il centro di riferimento della vita associata del nuovo quartiere e della zona.

Su questo asse prospettano a Nord le aree a standard individuate dal PRG e a Sud le aree private di nuova costruzione. Le nuove costruzioni che definiscono lo spazio architettonico del Corso, devono presentare caratteri di omogeneità figurativa e tipologica, e uguali altezze di gronda.

**Modalità d'attuazione:** Piano di Lottizzazione.

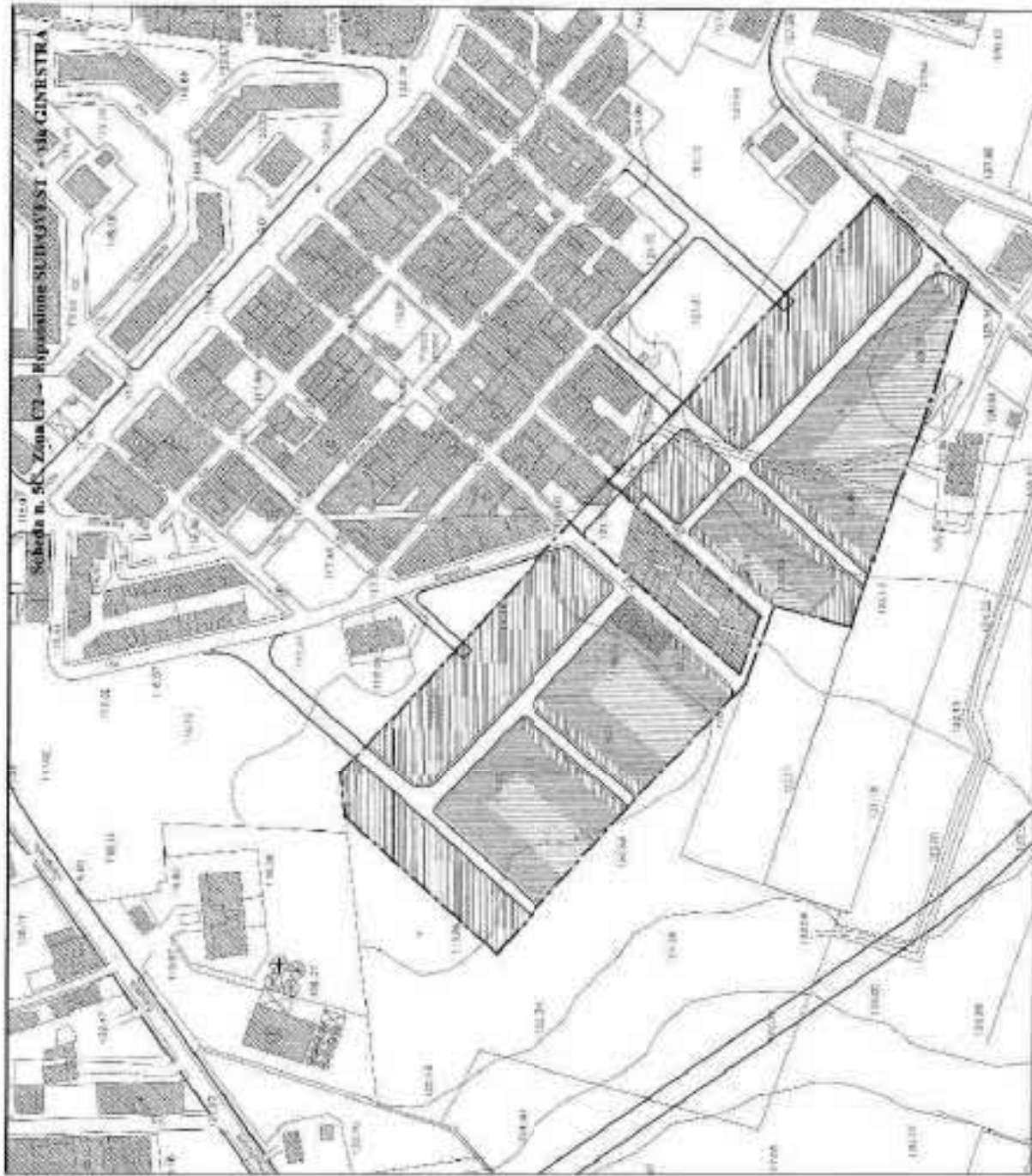
**Usi consentiti:** sono consentite le funzioni indicate all'art. 18 punto 1) delle NTA.

Indici e parametri consentiti:









- <i>I.t. max</i>	1.5 mc/mq
- <i>Rc. max</i>	0.45 mq/mq di Sf.
- <i>He max</i>	10 m
- <i>S2</i>	0.375 mq/mq di S.t.







ALLEGATO n. 5

-  terre occupate
-  Superficie fustieria
-  area di consumo a servizio
-  area di consumazione volontaria
-  area protetta di pertinenza dell'Edicola
-  massa naturali di VEI.15
-  servizio di progetto
-  pertugio di progetto

scala 1: 2000

#### ***Allegato 6 - SCHEDA n. 6E (Zone agricole E)***

Nelle zone omogenee agricole vigono le seguenti modalità generali di intervento:

- 1) Gli edifici e gli altri manufatti esistenti quali pozzi, titoli ( pietra di confine con incisa la sigla del proprietario), edicole votive, accessi poderali, lamioni (grande locale di norma voltato ed adibito a deposito) capanne a tholos riconducibili alla storia e alla tradizione dei luoghi e della comunità in essi insediata, ancorché non tutelati da altre leggi e norme, non possono demolirsi e vanno obbligatoriamente assoggettati, nel caso di interventi sopra di essi, a manutenzione ordinaria, straordinaria di tipo conservativo e a risanamento o restauro di tipo conservativo; gli eventuali ampliamenti o ristrutturazioni vanno realizzati in conformità a quanto qui di seguito disposto;
- 2) Le nuove costruzioni, *ad uso residenziale*, vanno realizzate in coerenza con la tipologia locale
- 3) Gli infissi esterni di porta e finestra devono essere realizzati in legno o ferro verniciato nei colori tipici della tradizione locale; sono vietati gli avvolgibili e prescritte quando presenti - le persiane in legno colorate come sopra;
- 4) i pluviali devono essere realizzati in rame o in ferro verniciato nella tinta delle murature di sostegno;
- 5) le nuove edificazioni devono essere coerenti alle edificazioni preesistenti di carattere storico e tradizionale ove ne costituiscano ampliamento;
- 6) le superfici pavimentate circostanti devono essere in terra battuta o a lastricato rustico in pietra locale;
- 7) le strade interne ai lotti fondiari devono essere realizzate secondo la tradizione storica in massicciata con stabilizzato naturale;
- 8) gli scarichi degli eventuali reflui degli insediamenti devono avvenire nel rispetto delle esigenze dell'ambiente e delle leggi vigenti; nessun Permesso di Costruire per nuova costruzione, per cambio d'uso o per ristrutturazione può esser rilasciato in assenza di dispositivo di scarico di reflui realizzato in conformità alle leggi e norme vigenti.



**ELENCO DEI BENI IMMOBILI VINCOLATI EX-ART-5 D.LGS. N. 490/99 TITOLO I**

**PROPRIETA' DELLA AZIENDA SANITARIA LOCALE FG/2**

DENOMINAZIONE	USO ATTUALE	LOCALIZZAZIONE	ANNO DI COSTRUZIONE
Ex O.N.M.I.	uffici ASL	v. XX Settembre	Primo Novecento
Ex Ospedale T. Russo	uffici ASL	v. XX Settembre	1896
Opera pia Ospedale Pignatari	ex scuola infermieri	v. Pozzo Maggiore	XIX Secolo

**PROPRIETA' DEL COMUNE DI CERIGNOLA**

Duomo Tonti	chiesa cattedrale	p.zza Duomo	1873-1934
Edifici Sportivi (Palestra ex G.I.L. e Tribuna Coperta del Campo Sportivo Monterisi)	Palestra e tribuna spettatori	v. Napoli	XX Secolo
Ex Asilo Pavoncelli (Pal. Manfredi)	casa di accoglienza	v. Napoli	XIX Secolo
Ex Caserma dei Carabinieri	in disuso	v.le S. Antonio	XX Secolo
Ex Liceo Ginnasio N. Zingarelli	in disuso	v. C. Battisti	XX Secolo
Deposito Comunale di v. S. Antonio	deposito	v.le S. Antonio	XIX Secolo
Ex Carcere Mandamentale	laboratorio artigianale	v. Masaniello	XIX Secolo
Ex Orfanotrofio Montefornari	in disuso	Piano S. Rocco	1400
Ex Officina elettrica	in disuso	v. Tredici Italini, v. Salnitro	XX Secolo
Ex Pretura (pal. Tonti)	in disuso	v. Veneto, v. Egmont	XX Secolo
Ex stalle Caserma N. Bixio	laboratorio artigianale	v. XXV Aprile	XIX Secolo
Ingresso Cimitero Monumentale	ingresso	v. Pantanella	XX Secolo
Mattatoio Comunale	mattatoio	v. S. Vito Canneto Cerina	XX Secolo
Palazzo Carmelo	uffici	v. Veneto, c.so Garibaldi	XVIII-XIX Secolo
Scuola elementare G. Carducci	scuola elementare	v. Egmont	1905
Scuola elementare G. Marconi	scuola elementare	v. Di Vittorio	XX Secolo
Scuola elementare B.go Libertà	in disuso	B.go Libertà	1951
Ex Capannone industriale	Parzialmente utilizzato	v. Torino	XX Secolo

**PROPRIETA' DEL DEMANIO DELLO STATO**

Palazzo Ducale	uffici	v. Napoli, p.zza Garibaldi	XIII Secolo
----------------	--------	----------------------------	-------------

**PROPRIETA' DELLA DIOCESI DI CERIGNOLA**

DENOMINAZIONE	USO ATTUALE	LOCALIZZAZIONE	ANNO DI COSTRUZIONE
---------------	-------------	----------------	---------------------



			COSTRUZIONE
B.V.M. del Carmine	chiesa Parrocchiale	p.zza Di Vittorio	1560-1570
Sant' Antonio da Padova	chiesa Parrocchiale	v. Masaniello	1700-1850
San Gioacchino	chiesa Parrocchiale	v. dei Sanniti	1940
San Biagio	cappella	v. Pavoncelli	1650
San Giuseppe	cappella	v. S. Giuseppe	1600-1800
San Leonardo Vecchio	cappella	v. S. Sofia	1600
Cappella di San Vito	cappella	Via S. Vito Canneto	1800
San Matteo	cappella	l.go S. Maria degli Angeli	1800

**PROPRIETA' ENTI MORALI CERIGNOLA**

Assunzione B.V.M.	chiesa parrocchiale	v. Mascagni	1650-1800
San Domenico	chiesa parrocchiale	piano S. Rocco	1600-1900
Ss. Crocifisso	chiesa Parrocchiale	c.so A. Moro	1939
Istituto del Buon Consiglio	scuola privata	v. sac. Palladino	Primo Novecento
Istituto Spirito Santo	scuola privata	v. U. Giordano	XIX Secolo
Istituto Vasciaveo	convento	v. S. M. del Rosario	XIX Secolo
Istituto San Vincenzo	scuola privata	p.zza Duomo	XIX Secolo
Ospizio Solimine	casa di riposo	v. XX Settembre	1872

**PROPRIETA' DELLA PROVINCIA DI FOGGIA**

Istituto Tecnico Agrario "G.Pavoncelli"	scuola agraria	v. Bari	1885
Istituto Tecnico Industriale "A.Righi"	scuola industriale	v. XXV aprile	XIX Secolo





**ELENCO DEI BENI IMMOBILI VINCOLATI CON DD.M EX-L. N. 1089/39**

DENOMINAZIONE	USOATTUALE	LOCALIZZAZIONE	ANNO DI COSTRUZIONE
B.V.M. Addolorata	chiesa parrocchiale	l.go Addolorata	1600-1650
B.V.M. Madonna di Ripalta	santuario	Madonna di Ripalta	1300-1500
Sant'Agostino con annesso	cappella	v. Sant'Agostino	1564
Madonna delle Grazie	cappella	v. Trinitapoli	1200-1300
M. SS. Annunziata	cappella	str. per Manfredonia	1500
Purgatorio	cappella	v. Don Minzoni	1520-1550
S. Francesco D'Assisi (chiesa Madre)	chiesa parrocchiale	v. Chiesa Madre	XIII-XIV secolo
San Giovanni in Zezza	cappella	Località S. Giovanni in Fonte	XVII secolo
Edificio C.so Garibaldi (zona di rispetto Palazzo Coccia)	residenze	v. F. Cervi, v. V. Veneto	XVIII- XIX secolo
Edificio piazza Matteotti (zona di rispetto Teatro)	residenze	p.zza Matteotti	XVIII- XIX secolo
Edificio via Rossini (z. di rispetto Teatro Mercadante)	residenze	v. Rossini	XVIII- XIX secolo
Edificio via Rossini, via V. Veneto (zona di rispetto Teatro Mercadante)	residenze	v. Rossini, v. V. Veneto	XVIII- XIX secolo
Edificio v. V. Veneto, v. Verdi, p.zza Matteotti, v. Siponto (zona di rispetto Teatro Mercadante)	residenze	v. V. Veneto, v. Verdi, v. Siponto, p.zza Matteotti	XIX secolo
Palazzo Cirillo-Farrusi (già Coccia)	in restauro	c.so Garibaldi , v. V. Veneto	XVII secolo
Palazzo Farina	residenza-uffici	c.so Gramsci	XIX-XX secolo
Palazzo Gala	palazzo residenziale	v. M. Gala	XVII secolo
Palazzo Gesuiti	palazzo residenziale	v. Don Minzoni	XVI secolo
Palazzo Manfredi	palazzo residenziale	v. Ercole	XIX-XX secolo
Palazzo Merlicco	palazzo residenziale	v. P. Fornari	XIX-XX secolo
Palazzo Pavoncelli	palazzo residenziale	v. Pavoncelli	XIX secolo
Palazzo Reitani	palazzo residenziale	v. V. Veneto	XX secolo
Piano delle Fosse	ex deposito del grano	piano S. Rocco	XIII secolo





Teatro Comunale Mercadante	teatro	p.zza Matteotti	1880
Torre Alemanna	in restauro	Borgo Libertà	XIII-XIV secolo
Villino Pallotta	in restauro	v. Puglie	XX secolo



REGIONE PUGLIA



PROVINCIA DI FOGGIA

CITTA' DI CERIGNOLA

# VARIANTE DI PRG 2012

## REGOLAMENTO EDILIZIO

redatto da  
arch. Umberto BLOISE

con la consulenza di  
SETTORE URBANISTICA E PRG

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ing. Vito MASTROSERIO

PROGETTISTA

arch. Umberto BLOISE

Adottata

Approvata



## INDICE

	pag.
<b>NORME GENERALI – INTERVENTI – PROCEDURE – STRUMENTI</b>	<b>1</b>
<b>CAPITOLO 1) NORME GENERALI</b>	<b>1</b>
Art. 1.1 Oggetto e principi ispiratori del Regolamento Edilizio	1
Art. 1.2 Competenze e responsabilità	1
Art. 1.3 Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.	1
Art. 1.4 Deroghe	1
<b>CAPITOLO 2) INTERVENTI</b>	<b>3</b>
Art. 2.1 Intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)	3
Art. 2.2 Intervento edilizio diretto	4
Art. 2.3 Manutenzione ordinaria	4
Art. 2.4 Manutenzione straordinaria	5
Art. 2.5 Restauro e risanamento conservativo	6
Art. 2.6 Ristrutturazione edilizia	7
Art. 2.7 Demolizione	7
Art. 2.8 Nuova costruzione	7
Art. 2.9 Interventi di sostituzione	8
Art. 2.10 Ristrutturazione Urbanistica	8
Art. 2.11 Variante minore	8
Art. 2.12 Variante ordinaria	8
Art. 2.13 Variante essenziale	8
Art. 2.14 Interventi su edifici esistenti soggetti a tutela	9
Art. 2.15 Realizzazione di parcheggi pertinenziali	9
Art. 2.16 Realizzazione di parcheggi non pertinenziali	9
Art. 2.17 Arredo urbano, aree scoperte e manufatti provvisori	9
Art. 2.18 Interventi non ultimati	10
Art. 2.19 Interventi urgenti	10
Art. 2.20 Interventi di variazione della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie	10
<b>CAPITOLO 3) TITOLI ABILITATIVI PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE E ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA</b>	<b>11</b>
Art. 3.1 Opere soggette a titolo abilitativo	11
Art. 3.2 Attività edilizia libera (AeL)	11
Art. 3.3 Permesso di costruire (PdC)	12
Art. 3.4 Denuncia di inizio di attività (DIA) e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)	13
Art. 3.5 Permesso di costruire in deroga	13
Art. 3.6 Deliberazione per l'approvazione di opere pubbliche	14
Art. 3.7 Permesso in sanatoria	14
Art. 3.8 Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza	15
Art. 3.9 Contributo di costruzione	15
Art. 3.10 Realizzazione diretta di urbanizzazioni a scorporo dei contributi di costruzione	16
Art. 3.11 Monetizzazione delle aree di cessione per le urbanizzazioni	17
<b>CAPITOLO 4) ORGANI</b>	<b>18</b>
Art. 4.1 Commissione Edilizia ed Urbanistica	18
Art. 4.2 Responsabile del procedimento	18
Art. 4.3 Conferenza dei servizi	18
<b>CAPITOLO 5) PROCEDURE</b>	<b>19</b>
Art. 5.1 Soggetti legittimati a richiedere titoli abilitativi	19
Art. 5.2 Presentazione della Denuncia di inizio di attività e della domanda di Permesso di costruire	19
Art. 5.3 Progetto di opere edilizie – Documentazione a corredo del Permesso di costruire e della Denuncia di inizio di attività	20



Art. 5.4	Prescrizioni per i disegni e gli elaborati	22
Art. 5.5	Verifica e autocertificazione	22
Art. 5.6	Progetto preliminare	22
Art. 5.7	Vincolo di asservimento	23
Art. 5.8	Certificato di destinazione urbanistica	24
Art. 5.9	Istruttoria dei provvedimenti edilizi	24
Art. 5.10	Interventi urgenti	25
Art. 5.11	Domanda di autorizzazione per i Piani di Lottizzazione	26
Art. 5.12	Convenzioni nei Piani di Lottizzazione	26
Art. 5.13	Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.) e Piani di Recupero (P.R.)	27
<b>CAPITOLO 6) VIGILANZA ED ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE</b>		29
Art. 6.1	Vigilanza e responsabilità	29
Art. 6.2	Inizio dei lavori	29
Art. 6.3	Comunicazione dell'inizio dei lavori, richiesta e consegna dei punti fissi	29
Art. 6.4	Direttore dei lavori e costruttore, coordinatore della sicurezza, regole di cantiere	30
Art. 6.5	Visite tecniche ordinarie e straordinarie	30
Art. 6.6	Certificato di ultimazione dei lavori	30
Art. 6.7	Differmità nell'esecuzione: variazioni essenziali	31
Art. 6.8	Differmità nell'esecuzione: variazioni compatibili	31
Art. 6.9	Tolleranze di cantiere, ovvero variazioni inessenziali	32
<b>CAPITOLO 7) DISCIPLINA DEL CANTIERE</b>		33
Art. 7.1	Disciplina del cantiere di costruzione	33
Art. 7.2	Recinzioni provvisorie e scavi	33
Art. 7.3	Strutture provvisionali	34
Art. 7.4	Interruzione dei lavori	34
Art. 7.5	Occupazione temporanea del suolo pubblico	34
Art. 7.6	Cautele per la tutela di reperti archeologici, storici ed artistici, o di resti umani	34
Art. 7.7	Lavori con opere in conglomerato cementizio	35
Art. 7.8	Esecuzione a regola d'arte, cautele in fase di collaudo delle strutture	35
Art. 7.9	Sistemazione dei marciapiedi	35
Art. 7.10	Chiusura di aree fabbricabili e cave	35
<b>CAPITOLO 8) CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ</b>		36
Art. 8.1	Rilascio del certificato di agibilità	36
<b>CAPITOLO 9) AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITATO</b>		37
Art. 9.1	Ambiente urbano	37
Art. 9.2	Allacciamento degli edifici ai servizi a rete	37
Art. 9.3	Sistemazione delle superfici scoperte	37
Art. 9.4	Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici	38
<b>CAPITOLO 10) CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI</b>		39
Art. 10.1	Decoro degli edifici e tutela dell'ambiente	39
Art. 10.2	Serramenti	39
Art. 10.3	Sporgenze alle facciate	39
Art. 10.4	Recinzione di aree edificate	39
<b>CAPITOLO 11) DISPOSIZIONI VARIE</b>		41
Art. 11.1	Indicatori ed altri apparecchi	41
Art. 11.2	Numero civico degli edifici	41
Art. 11.3	Numerazione interna	41
Art. 11.4	Obbligo alla manutenzione e revisione periodica delle costruzioni	42
Art. 11.5	Accesso alla rete viaria	42
Art. 11.6	Nuovi passi carrabili	42
Art. 11.7	Accessi ai parcheggi	42
Art. 11.8	Aree inedificate, edifici in disuso e cave	43
Art. 11.9	Intercapedini	43
Art. 11.10	Mostre, vetrine, insegne	44



Art. 11.11	Depositi di materiale	44
Art. 11.12	Chioschi a carattere permanente	44
<b>CAPITOLO 12) RAPPORTO DEGLI EDIFICI CON L'AMBIENTE ESTERNO</b>		45
Art. 12.1	Campo di applicazione	45
Art. 12.2	Tutela dall'inquinamento	45
Art. 12.3	Distanze dai confini di proprietà e tra edifici	45
Art. 12.4	Valutazione d'impatto ambientale	45
Art. 12.5	Salubrità dei terreni edificabili	45
Art. 12.6	Protezione dall'umidità	46
Art. 12.7	Divieto al riuso di materiali	46
Art. 12.8	Intercapedini e vespai	46
Art. 12.9	Muri perimetrali	46
Art. 12.10	Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere	46
<b>CAPITOLO 13) REQUISITI IGIENICI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI</b>		47
Art. 13.1	Principi generali - Norma di salvaguardia	47
Art. 13.2	Campo di applicazione	47
Art. 13.3	Tipologia dei locali	47
Art. 13.4	Volume d'aria	47
Art. 13.5	Aerazione naturale o diretta e riscontro d'aria	47
Art. 13.6	Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica	48
Art. 13.7	Caratteristiche degli impianti di condizionamento	48
Art. 13.8	Aerazione di tipo indiretto	48
Art. 13.9	Apertura di serramenti	48
Art. 13.10	Altezze minime dei locali	49
Art. 13.11	Superficie minima utile degli spazi abitativi	49
Art. 13.12	Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici	49
Art. 13.13	Soppalchi	50
Art. 13.14	Quantità e qualità della luce	50
Art. 13.15	Requisiti di illuminazione naturale e diretta	50
Art. 13.16	Dispositivi per l'oscuramento	50
Art. 13.17	Ambienti con impianti di combustione	50
Art. 13.18	Servizi igienici - aerazione	51
Art. 13.19	Canne fumarie e di esalazione	51
Art. 13.20	Aspiratori meccanici: divieti	51
Art. 13.21	Requisiti termici e igrometrici	51
Art. 13.22	Acque di scarico: raccolta e smaltimento	52
Art. 13.23	Obbligo di allacciamento al pubblico acquedotto e deroghe	52
Art. 13.24	Erogazione dell'acqua destinata al consumo umano	52
Art. 13.25	Obbligo del conferimento dei rifiuti solidi urbani	53
Art. 13.26	Locale deposito	53
Art. 13.27	Canne di caduta	53
Art. 13.28	Difesa dal rumore	54
<b>CAPITOLO 14) CORTI, CORTILI, PATII E CAVEDI - SUOLO PUBBLICO</b>		55
Art. 14.1	Norma generale	55
Art. 14.2	Corti o cortili e patii	55
Art. 14.3	Cavedi	55
Art. 14.4	Cavedi tecnici o passi d'uomo	55
Art. 14.5	Sistemazione della base di corti e cavedi	55
Art. 14.6	Igiene dei passaggi e degli spazi privati	56
Art. 14.7	Seminterrati e sotterranei	56
Art. 14.8	Locali abitazione posti sotto la copertura: isolamento e licenza d'uso	56
Art. 14.9	Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione	56
Art. 14.10	Caratteristiche delle scale ad uso comune ed a chiocciola	56
<b>CAPITOLO 15) ESERCIZI DI OSPITALITÀ E ABITAZIONE COLLETTIVA</b>		57
Art. 15.1	Norme Generali	57



Art. 15.2	Alberghi, motel, affittacamere: superficie minima delle camere	57
Art. 15.3	Case e appartamenti per vacanze, residenze turistico alberghiere (alberghi residenziali)	57
Art. 15.4	Ostelli per la gioventù, case per ferie, collegi, dormitori pubblici, asili notturni: caratteristiche	57
Art. 15.5	Alloggi agroturistici	58
Art. 15.6	Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli - normativa generale	58
<b>CAPITOLO 16) COSTRUZIONI AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE</b>		59
Art. 16.1	Oggetto e norme generali	59
Art. 16.2	Locali per lavorazioni e depositi	59
Art. 16.3	Scarichi	59
Art. 16.4	Caratteristiche generali dei ricoveri	59
<b>CAPITOLO 17) EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, DEPOSITI</b>		60
Art. 17.1	Norme generali	60
Art. 17.2	Sistemazione dell'area esterna	60
Art. 17.3	Pavimentazione	60
Art. 17.4	Aeroilluminazione	60
Art. 17.5	Caratteristiche dei servizi igienici	60
Art. 17.6	Spogliatoi	60
Art. 17.7	Mense: caratteristiche	61
Art. 17.8	Isolamento delle sorgenti di rumore	61
Art. 17.9	Installazione di distributori di alimenti e bevande	61
Art. 17.10	Locali sotterranei e seminterrati	61
<b>CAPITOLO 18) AUTORIMESSE</b>		62
Art. 18.1	Autorimesse: caratteristiche	62
Art. 18.2	Garitta	62
<b>CAPITOLO 19) ALLOGGI DESTINATI ALLA RICEZIONE DI TURISTI ALL'ARIA APERTA - RICOVERI A CARATTERE TEMPORANEO - RICOVERI PER SITUAZIONI DI EMERGENZA</b>		63
Art. 19.1	Alloggi destinati alla ricezione di turisti all'aria aperta	63
Art. 19.2	Requisiti propri dei ricoveri a carattere temporaneo	63
<b>CAPITOLO 20) DISPOSIZIONI FINALI</b>		64
Art. 20.1	Adeguamento delle costruzioni preesistenti	64
Art. 20.2	Controlli e repressioni abusi	64
Art. 20.3	Sanzioni	64
Art. 20.4	Entrata in vigore del Regolamento Edilizio	64
Art. 20.5	Opere già autorizzate	64



## NORME GENERALI – INTERVENTI – PROCEDURE - STRUMENTI

### CAPITOLO 1 ) NORME GENERALI

#### *Art. 1.1 Oggetto e principi ispiratori del Regolamento Edilizio*

1. Il Comune di Cerignola, sulla base della vigente legislazione nazionale e regionale e della propria autonomia normativa, con il presente Regolamento Edilizio, disciplina tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, sul suolo, nel soprassuolo e nel sottosuolo, le destinazioni d'uso, nonché le procedure e le responsabilità amministrative di verifica e di controllo.

2. Le norme del presente Regolamento Edilizio hanno l'intento di costruire una migliore fruibilità dell'abitato da parte delle persone singole o associate, ed in particolare delle persone più deboli, di realizzare un ambiente urbano di pregio sotto il profilo urbanistico-edilizio e sotto il profilo igienico-sanitario, definiscono le caratteristiche degli edifici, delle costruzioni accessorie e degli spazi non edificati, per concorrere a realizzare un'elevata qualità dell'ambiente urbano e della sua vivibilità, sia negli ambiti privati sia nelle attrezzature e nei servizi, pubblici e privati.

3. In applicazione delle norme di legge e di regolamento ed in attuazione dei piani approvati dagli organi di governo del Comune, spetta all'Amministrazione Comunale il compito di assicurare il libero e pieno svolgimento delle attività di gestione e fruizione degli edifici, di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio, accertando che siano rispettose delle norme medesime e conformi ai piani ad esse relative, nonché vigilando sull'osservanza delle corrispondenti prescrizioni.

#### *Art. 1.2 Competenze e responsabilità*

1. Nell'esercizio delle proprie attribuzioni urbanistiche ed edilizie il Comune di Cerignola ritiene essenziale ed indispensabile il contributo delle diverse competenze degli operatori pubblici e privati, a cui assicura la collaborazione, anche al fine di richiedere agli stessi la piena assunzione delle loro responsabilità.

2. Nello svolgimento dei propri compiti e nell'articolazione della propria organizzazione il Comune di Cerignola si ispira al principio di separazione tra attività di indirizzo politico ed attività amministrativa di attuazione sancita dalla vigente legislazione nazionale.

3. Per il migliore adempimento dei compiti propri e per la realizzazione della piena effettiva collaborazione di cui sopra, l'Amministrazione Comunale promuove la costante realizzazione dei principi di trasparenza, efficacia ed efficienza, di definizione ed individuazione delle responsabilità.

#### *Art. 1.3 Regolamento Edilizio e piani attuativi del P.R.G.*

1. Le Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. dettano le norme necessarie a disciplinare la corretta esecuzione delle scelte di Piano.

2. Il presente Regolamento Edilizio è parte integrante del P.R.G..

3. In caso di interventi diretti, in particolare mediante Concessione Edilizia semplice, si applicano integralmente le norme del presente Regolamento Edilizio.

4. In caso di interventi complessi, sottoposti ad intervento urbanistico preventivo, si applicano le norme edilizie contenute in tali strumenti che prevalgono rispetto alle norme del presente Regolamento Edilizio, solo in caso di difformità o di difficoltà interpretativa e comunque sempre nella loro interpretazione più restrittiva.

#### *Art. 1.4 Deroghe*

1. I poteri di deroga al presente Regolamento Edilizio possono essere esercitati nei casi e nel rispetto della procedura stabilita dall'art. 14 del d.P.R. n. 380 del 2001 e dall'art. 30 della L.R. 31.5.1980 n. 56.

2. Nel rispetto:

- a. della distanza minime tra i fabbricati imposta dalla normativa statale;
- b. della normativa sismica;
- c. della salvaguardia di elementi costruttivi e decorativi di pregio storico e artistico degli edifici esistenti,



nonché di allineamenti caratterizzanti le cortine di antica formazione;

in deroga ai limiti imposti dal PRG, per le nuove costruzioni e per il recupero degli edifici esistenti, non si considerano nel computo per la determinazione dei volumi, delle superfici, delle altezze, delle distanze e nei rapporti di copertura:

- a. il maggiore spessore delle murature esterne, siano esse murature o muri portanti, per la sola parte eventualmente eccedente lo spessore di 30 cm;
- b. il maggiore spessore dei solai intermedi e di copertura oltre la funzione esclusivamente strutturale, per la sola parte eventualmente eccedente lo spessore di 30 cm;
- c. tutti gli eventuali ulteriori volumi necessari al miglioramento dei livelli di isolamento termico e acustico o di inerzia termica e manufatti finalizzati alla captazione diretta dell'energia solare, o alla realizzazione di sistemi di ombreggiamento alle facciate o alla realizzazione di sistemi per la ventilazione e il raffrescamento naturali, documentati attraverso la progettazione impiantistica esecutiva.

Per tali circostanze gli elaborati di progetto allegati alle istanze dei titoli abilitativi dovranno contenere ogni giustificazione e verifica tecnica necessaria a dimostrare l'ammissibilità degli interventi in deroga e il rispetto delle distanze minime imposte dalla normativa nazionale.

L'applicazione delle citate modalità di determinazione dei parametri edilizi ed urbanistici comporta il divieto di modificare lo spessore delle murature esterne, dei solai e degli eventuali ulteriori volumi oggetto di scomputo.





## CAPITOLO 2 ) INTERVENTI

### Art. 2.1 *Intervento urbanistico preventivo mediante la formazione di Piani Urbanistici Esecutivi (PUE)*

1. I Piani Urbanistici Esecutivi (PUE) sono strumenti attuativi dello strumento urbanistico generale.
2. I PUE possono essere di iniziativa pubblica, di iniziativa privata o di iniziativa mista. I PUE, ai sensi dell'art. 16 della Legge regionale n. 20 del 2001 possono essere redatti e proposti:
  - a) dal Comune;
  - b) dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento degli immobili compresi entro il perimetro dell'area interessata;
  - c) dalle società di trasformazione urbana previste dalla normativa vigente.
3. La formazione di un PUE è obbligatoria per la formazione di interventi di trasformazione ad essi specificamente rimandati dalle planimetrie e dalle norme di P.R.G. e richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto edilizio.
4. I PUE di iniziativa comunale sono:
  - Piani Particolareggiati di Esecuzione, ai sensi dell'Art. 13 della Legge 17.8.1942 n. 1150 e ss. mm. e ii.;
  - Piani per l'Edilizia Economica e Popolare, ai sensi della Legge 18.4.1962 n. 167 e ss. mm. e ii.;
  - Piani per gli Insediamenti Produttivi ai sensi dell'Art. 27 della Legge 22.10.1971 n. 865;
  - Piani di Recupero di iniziativa pubblica ai sensi dell'Art. 28 della legge 5.8.1978 n. 457; ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della Legge n. 457 del 1978 e ss. mm. e ii., ove la deliberazione del Consiglio Comunale non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla data di approvazione dello strumento urbanistico generale, ovvero non sia divenuta esecutive entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione del Piano di recupero decade da ogni effetto e sono consentiti gli interventi edilizi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo RE1 e RE4 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - Programma di Riqualificazione Urbana, ai sensi del DM 21.12.1994 e ss. mm. e ii.
  - Programmi Integrati di Rigenerazione Urbana, ai sensi della Legge regionale n. 21 del 2008.
5. I Piani urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:
  - Piani di Lottizzazione Convenzionata, ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n. 1150;
  - Piano di recupero, ai sensi dell'Art. 30 della Legge 5.8.1978 n. 457 e dell'art. 24 della legge regionale n. 56 del 1980. In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti, ai sensi dell'Art. 9 del d.P.R. 380 del 2001, saranno sempre consentiti, oltre agli interventi ammessi dal P.R.G., gli interventi di: manutenzione ordinaria; manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia, senza incrementi della Slp esistente, che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse; tali ultimi interventi sono consentiti anche se riguardino globalmente uno o più edifici e modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti, purché il titolare del permesso si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione;
  - Programma Integrato di Intervento ai sensi dell'art. 16 della Legge n. 179 del 1992;
  - Programma di Recupero Urbano ai sensi dell'art. 11 della Legge n. 493 del 1993 e ss. mm. e ii..
6. In attesa della formazione di detti piani non sarà possibile rilasciare permessi di costruire per nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti saranno consentiti gli interventi ammessi dallo strumento urbanistico



generale e dall'Art. 9 del d.P.R. 380/2001 in materia di interventi ammissibili in attesa della formazione degli strumenti attuativi.

7. Il contenuto e le modalità di formazione dei PUE sono definiti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia nonché dalle N.T.A. dello strumento urbanistico generale e dal presente Regolamento. I PUE alla loro presentazione devono essere sempre corredati da uno schema di convenzione redatto ai sensi della legislazione vigente per la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati alla loro attuazione, in relazione alle competenze, ai tempi ed alle modalità di realizzazione degli interventi edificatori, delle opere e dei servizi ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

8. Qualora l'area oggetto di PUE appartenga a più proprietari, lo stesso PUE può essere redatto e proposto dai proprietari che rappresentino, in base alla superficie catastale, almeno il 51 per cento delle aree comprese nel perimetro del comparto oggetto di piano esecutivo. Il loro concorso è sufficiente a costituire il consorzio ai fini della presentazione al Comune della proposta di PUE e del relativo schema di convenzione.

9. Prima di procedere alla redazione di un Piano urbanistico esecutivo, è facoltà degli interessati chiedere l'approvazione preventiva di un progetto preliminare che sintetizzi finalità, contenuti ed impostazione progettuale del Piano. A tal fine i proprietari possono avanzare apposita istanza corredata dalla documentazione necessaria, i cui contenuti, oltre al rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, verifichino la compatibilità con il regime vincolistico presente sul territorio interessato dall'intervento. Il progetto preliminare di Piano urbanistico esecutivo viene istruito dall'Ufficio competente, che si esprime sul progetto preliminare e comunica le relative determinazioni agli interessati specificando, qualora occorra, le prescrizioni e gli indirizzi a cui dovrà conformarsi la progettazione definitiva. La definizione della documentazione finalizzata alla presentazione dell'istanza sono oggetto di specifica determina dirigenziale.

#### **Art. 2.2 Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo, si applica l'intervento edilizio diretto.

2. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

3. La tipologia degli interventi edilizi è definita dalla legislazione nazionale e regionale e dal presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 2.3 Manutenzione ordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti e quelle finalizzate al mantenimento delle caratteristiche apparenti e all'unificazione delle finiture esistenti, anche se eseguite con l'impiego di materiali diversi.

2. A puro titolo esemplificativo le opere, di cui al punto precedente vengono elencate per ambiti omogenei nei successivi punti:

##### **A) Opere edilizie interne:**

- riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture interne delle costruzioni;
- riparazione e rifacimento delle pavimentazioni interne e rinforzo delle solette di calpestio, anche con inserimento di piccole opere strutturali quali: getti di calcestruzzo armato, putrelle, reti elettrosaldate, catene, tiranti, chiavi metalliche ecc.;
- riparazione e rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature interne;
- riparazione, sostituzione e posa dei rivestimenti, degli infissi e dei serramenti interni, anche con l'inserimento di doppi vetri;
- apertura e chiusura di vani porta interni;
- costruzioni di arredi fissi, piccole opere murarie (creazione di nicchie, muretti, aperture in pareti divisorie);



- posa in opera di doppi serramenti e di cancelletti di sicurezza;
- installazione e spostamento di pareti mobili nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti previsti dal presente Regolamento Edilizio per ogni vano;
- opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici alle normali esigenze di esercizio.

**B) Opere edilizie esterne:**

- le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture esterne delle costruzioni, purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- riparazione, coibentazione, ricorso del manto di copertura e dell'orditura secondaria del tetto, riparazione e/o sostituzione di pluviali e gronde, purché non siano modificate la sagoma, le pendenze e le caratteristiche della copertura e i materiali;
- ripristino delle facciate con materiali aventi le stesse caratteristiche e colori di quelle preesistenti;
- riparazione di balconi e terrazzi, rifacimenti delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavei anche con l'impiego di materiali diversi purché vengano conservate le caratteristiche esistenti;
- riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti esterni, dei portoni, dei cancelli, delle vetrine ed delle porte d'ingresso dei negozi, purché non ne siano mutate le caratteristiche esteriori (materiali, sagoma, disegno, colori, dimensioni delle porzioni apribili);
- sostituzione di serrande a maglia con serrande piene e viceversa;
- riparazione o sostituzione delle recinzioni mantenendo le caratteristiche esistenti;
- installazione di grate limitatamente ai vani finestra;
- realizzazione di posti auto scoperti a raso mediante la semplice pavimentazione del terreno.

**C) Opere in immobili industriali o agricoli:**

- sistemi di canalizzazione di fluidi, fognature e altri impianti realizzati all'interno dell'immobile esistente;
- installazione di pali porta tubi;
- basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica ed il miglioramento di impianti esistenti;
- attrezzature per la movimentazione di merci e materie prime (nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.);
- canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento;
- opere interne ed esterne necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici alle normali esigenze di esercizio;
- impianti e canalizzazioni ad uso irriguo, comprese le vasche di raccolta dell'acqua, nel rispetto delle distanze minime dai confini previste dal Codice Civile.

**D) Opere relative al verde urbano:**

- manutenzione del verde esistente compresa la potatura degli alberi, lo spostamento di specie arboree non ad alto fusto;
- collocazione nel verde o all'interno dei terrazzi di elementi ornamentali quali statue, vasche, fioriere e pergolati.

**Art. 2.4 Manutenzione straordinaria**

1. Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici e per modificare l'assetto distributivo di singole unità immobiliari, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Tra questi sono in particolare interventi di manutenzione straordinaria quelli che riguardano:

- le opere di consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti, anche strutturali delle costruzioni, quali muri di sostegno, architravi e solette e, in generale, strutture verticali e orizzontali;



- le opere necessarie per realizzare e integrare i servizi igienici e quelli tecnologici;
- le opere di modificazione dell'assetto distributivo;
- gli interventi su parti esterne dei fabbricati comprendenti interventi di ridefinizione dei prospetti mediante la modifica di parte delle aperture;
- la realizzazione di servizi igienici;
- l'inserimento di nuovi impianti tecnologici, quando richiedano la realizzazione di volumi tecnici, e degli ascensori; tali impianti devono di regola essere inseriti all'interno dell'edificio, quando ciò non sia possibile possono essere realizzati con soluzioni progettuali organiche rispetto all'intero edificio;
- le opere costituenti pertinenze a esclusivo servizio di costruzioni già esistenti quali recinzioni aventi l'altezza non superiore a 3 m.;
- aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini, alla realizzazione di spazi aperti con piantumazione o rimozione di alberi di alto fusto o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

3. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino frazionamento o aggregazione di unità immobiliari.

4. Gli interventi di manutenzione straordinaria non debbono costituire un insieme sistematico di opere che possano portare a un organismo edilizio diverso dal precedente, né devono costituire mutamento tipologico della costruzione nel suo insieme.

5. Gli interventi di manutenzione straordinaria in costruzioni destinate ad attività industriali, artigianali e agricole riguardano qualsiasi opera di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessaria per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comporti l'incremento della superficie lorda di pavimento (Slp).

#### **Art. 2.5 *Restauro e risanamento conservativo***

1. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo non devono comportare aumento della superficie lorda di pavimento (Slp).

3. In particolare, sono di restauro gli interventi diretti:

- alla conservazione della costruzione, delle sue qualità, del suo significato e dei suoi valori, mediante l'eliminazione delle aggiunte utilitarie o storicamente false, il consolidamento di elementi costitutivi e l'inserimento di accessori e impianti così da recuperare l'uso, purché non risultino alterate la forma e la distribuzione dell'edificio;
- alla valorizzazione della costruzione, quando risulti opportuna anche sotto il profilo ambientale, mediante operazioni sistematiche e di insieme, indirizzate a liberare strati storicamente e artisticamente rilevanti, documentatamente autentici;
- alla conservazione, al recupero e alla ricomposizione di reperti e di spazi, sia interni che esterni, di per se significativi o che siano parte di edifici ambienti e complessi meritevoli di tutela, ivi compresi quelli di matrice industriale e agricola.

4. In particolare, sono di risanamento conservativo gli interventi che, senza realizzare un organismo edilizio diverso dal precedente, prevedano modifiche della posizione delle strutture portanti verticali, dei solai, delle scale, o delle coperture.



5. Gli interventi di risanamento conservativo possono consistere anche in parziali demolizioni e ricostruzioni dell'esistente, anche con traslazione di superficie lorda di pavimento, purché finalizzate esclusivamente alla eliminazione di superfetazioni, al risanamento igienico, al miglioramento dei rapporti aeroilluminanti e all'adeguamento degli impianti tecnologici.

#### **Art. 2.6** *Ristrutturazione edilizia*

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ai sensi del d.P.R. n. 380 del 2001, art. 3, comma 1, lettera e.6), sono altresì comprendibili tra gli interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi pertinenziali con incrementi volumetrici massimi del 20% del volume dell'edificio preesistente, qualora ammessi dalle NTA del PRG.

2. Gli interventi di ristrutturazione non devono pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

3. Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi delle costruzioni, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi e impianti nonché la trasformazione tipologica, parziale o complessiva, degli organismi edilizi;
- la demolizione e ricostruzione, parziale o totale, dei fabbricati.

#### **Art. 2.7** *Demolizione*

1. Sono interventi di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti preesistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante.

2. Le demolizioni, da eseguire nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione, sono soggette alle procedure prescritte per tali interventi di cui fanno parte.

3. Le demolizioni, che abbiano carattere autonomo o siano volte a creare spazio a una nuova costruzione, sono soggette ad autorizzazione edilizia.

#### **Art. 2.8** *Nuova costruzione*

1. Sono di nuova costruzione gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle precedenti categorie di intervento.

2. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, ad esclusione degli ampliamenti pertinenziali eventualmente ammessi dalle NTA del PRG mediante interventi di ristrutturazione edilizia fino al limite massimo del 20% del volume dell'edificio preesistente.
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, containers, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, a tale scopo fa fede l'allacciamento anche ad una sola rete di servizio (fognia, acqua, luce, gas, telefono).
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.



#### **Art. 2.9 Interventi di sostituzione**

1. Sono interventi di sostituzione edilizia gli interventi edilizi di demolizione e successiva ricostruzione di un organismo edilizio esistente nel limite massimo del volume preesistente, con possibile diversa articolazione volumetrica, di sagoma e collocazione all'interno del lotto di intervento e pertanto non riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia.

2. Gli interventi di sostituzione edilizia, sono afferenti alla nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico ed edilizi del piano regolatore, fatta eccezione per indici di fabbricabilità.

#### **Art. 2.10 Ristrutturazione Urbanistica**

1. Sono interventi di Ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

#### **Art. 2.11 Variante minore**

1. Sono varianti minori le varianti a provvedimenti edilizi già rilasciati che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, che non alterino la sagoma e che non violino le eventuali prescrizioni contenute nel provvedimento edilizio stesso;

#### **Art. 2.12 Variante ordinaria**

1. Sono varianti ordinarie, le varianti ubicative consistenti nella parziale rilocalizzazione dell'opera, attuata con traslazione e rotazione dell'edificio, tale da contenere la modifica nel valore massimo del 50% rispetto all'originaria localizzazione, le modificazioni quantitative o qualitative dell'originario progetto che, pur comportanti mutamento delle destinazioni d'uso, siano tali da non alterare le linee ordinarie dell'intervento edilizio, riguardanti in particolare la superficie coperta, l'altezza dell'edificio, il numero dei piani, la volumetria, la distanza dalle proprietà confinanti

#### **Art. 2.13 Variante essenziale**

1. Costituiscono varianti essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportino anche singolarmente:

- mutamento della destinazione d'uso che implichi variazione degli standards;
- aumento della cubatura, oltre il 15% per gli edifici con volume sino a 500 mc, oltre il 10% per gli edifici con volume compreso tra 501 e 1000 mc, oltre il 5% per gli edifici da 1001 a 5000 mc, oltre 2,50% per edifici eccedenti i 5000 mc rispetto alla cubatura di progetto, ovvero l'aumento delle superfici di solaio oltre il 15% degli edifici fino a 150 mq, di oltre il 10% per gli edifici da 151 a 300 mq, di oltre il 5% per gli edifici da 301 a 1500 mq, e di oltre il 2,50 % per gli edifici aventi superfici di solaio maggiori (ai fini del presente calcolo la superficie del solaio è quella risultante dalla somma delle superfici dei solai di interpiano e di quello di copertura).
- modifica dei parametri urbanistici ed edilizi del progetto approvato, diversi dai precedenti, che non siano derogabili ai sensi di leggi statali e regionali, nonché di regolamenti comunali, ovvero la localizzazione significativamente diversa dell'edificio in relazione con l'area di pertinenza, ad eccezione di quanto specificato nel precedente art. 2.12.
- mutamento delle caratteristiche dell'intervento edilizio assentito;
- violazione delle norme vigenti in materia di edilizia antisismica, quando non attenga a fatti procedurali;
- violazione della distanza minima di legge dalle proprietà confinanti.

Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative.

2. Qualora, nel corso dei lavori o comunque dopo il rilascio della Concessione Edilizia, si intendano apportare modifiche al progetto approvato, tali da alterare le linee essenziali dell'intervento edilizio, realizzando un nuovo fatto costruttivo, l'interessato deve sospendere i lavori e presentare conforme progetto di variante essenziale, secondo le norme relative al rilascio delle Concessioni Edilizie.



#### **Art. 2.14 Interventi su edifici esistenti soggetti a tutela**

1. Gli interventi su edifici esistenti soggetti a tutela ai sensi delle leggi vigenti statali e regionali e dal P.R.G., (in particolare quelli inclusi nella zona omogenea A ai sensi del D.M. 02/04/1968) e quelli inclusi in strumenti urbanistici esecutivi di risanamento e conservazione sono disciplinati dalle norme delle leggi di tutela, oltre che dagli strumenti urbanistici stessi, sia generali che esecutivi.

2. Gli interventi, quindi, sono definiti analogamente a quelli di cui agli articoli precedenti, fatta salva la necessità che tali opere siano provviste dei provvedimenti autorizzativi previsti da tale legislazione o norma.

#### **Art. 2.15 Realizzazione di parcheggi pertinenziali**

1. Sono definiti pertinenziali i parcheggi realizzati nel sottosuolo degli immobili esistenti ovvero al piano terreno dei fabbricati stessi, nonché ai piani seminterrati e rialzati e nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con il Piano Urbano comunale del Traffico, avuto riguardo all'uso della superficie sovrastante e compatibilmente con la tutela dei corpi idrici sotterranei.

2. Tali parcheggi possono essere realizzati anche in deroga al presente Regolamento Edilizio nonché agli strumenti urbanistici purché vengano asserviti a pertinenza delle singole unità immobiliari con valido atto registrato e trascritto.

3. In soprassuolo possono essere realizzati parcheggi pertinenziali di un solo piano fuori terra, ove si tratti di interventi conformi al presente Regolamento Edilizio nonché agli strumenti urbanistici. Tali parcheggi possono essere realizzati ad uso esclusivo dei residenti anche sulle superfici di aree esterne al fabbricato poste entro i confini della città edificata, con i limiti di cui al secondo comma del presente articolo.

#### **Art. 2.16 Realizzazione di parcheggi non pertinenziali**

1. Nel rispetto delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. e delle norme del presente Regolamento Edilizio, possono essere realizzati, anche in strutture pluripiano, parcheggi non pertinenziali, soggetti a Concessione Edilizia onerosa, che non concorrono a formare volume né superficie lorda di pavimento, così individuati:

- nel sottosuolo delle aree e degli edifici esistenti;
- in soprassuolo, purché l'edificazione riguardi esclusivamente la chiusura della cortina edilizia tra due fronti nudi; l'intervento può essere esteso anche al sottosuolo;
- in soprassuolo, ove l'edificazione consista in opere realizzate all'interno di volumi preesistenti; anche in tal caso l'intervento può essere esteso al sottosuolo;
- per tutti gli altri casi in soprassuolo, a condizione che l'area sia stata, a domanda di parte, dichiarata idonea dagli uffici comunali prima della presentazione della domanda di provvedimento edilizio.

#### **Art. 2.17 Arredo urbano, aree scoperte e manufatti provvisori**

1. Gli interventi di arredo urbano devono concorrere, oltre alla valorizzazione del contesto urbano, a favorire la socializzazione e il pieno godimento da parte di tutti i cittadini, degli spazi urbani, proponendo un giusto rapporto tra ambiente naturale e costruito. Le tavole di progetto devono descrivere le opere ed evidenziare gli obiettivi sopra enunciati. In ogni caso le opere non devono costituire ostacolo per la pubblica circolazione e devono essere realizzate con materiali e trattamenti resistenti all'aggressione dell'inquinamento e all'usura del tempo.

2. Gli interventi su aree scoperte sono finalizzati alla formazione o sistemazione di cortili e giardini ed in generale alla sistemazione di aree non interessate da costruzioni anche con opere di arredo. I progetti devono mirare all'inserimento nel contesto urbano, ottenuto attraverso l'uso di materiali, colori e specie arboree ed arbustive.

3. Gli interventi per la realizzazione dei manufatti provvisori, oltre ad assolvere alle funzioni per cui sono stati programmati, devono concorrere alla valorizzazione del contesto urbano attraverso l'uso di materiali di qualità, con particolare attenzione alla fruibilità degli spazi circostanti da parte di tutti i cittadini. Inoltre tali interventi non devono risultare lesivi degli alberi da conservare e dei loro apparati radicali. Le tavole di progetto devono descrivere il manufatto in tutte le sue parti nonché l'intorno nel quale esso si inserisce con particolare attenzione ai percorsi, alla vegetazione da mantenere e agli eventuali accorgimenti volti a mitigarne l'impatto sull'ambiente circostante.

4. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:





- anche se infissi al suolo, i manufatti devono risultare agevolmente rimovibili;
  - i manufatti devono essere rimossi alla scadenza del dodicesimo mese dalla presentazione della Denuncia di inizio di attività o dal rilascio dell'Autorizzazione Edilizia.
5. In ogni caso, il titolo abilitante non sostituisce a nessun effetto la concessione per l'occupazione di suolo pubblico.
6. La mancata rimozione del manufatto provvisorio comporta l'applicazione delle sanzioni in materia di opere realizzate senza la prescritta Autorizzazione Edilizia, salva la facoltà di presentare domanda di rinnovo del titolo abilitante almeno novanta giorni prima della scadenza di cui al comma precedente.
7. Le disposizioni di cui ai precedenti punti si applicano anche all'insediamento di impianti destinati al commercio su aree a tal fine individuate o messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 2.18 Interventi non ultimati**

1. Ove l'opera in oggetto di provvedimento edilizio non risulti ultimata nel termine stabilito, l'intervento per l'esecuzione della parte non ultimata è classificato, ai sensi degli articoli precedenti, come l'intervento originario.
2. Qualora l'intervento non ultimato sia di nuova edificazione e le relative opere risultino già finite al rustico, il successivo completamento viene classificato come intervento di manutenzione straordinaria.

**Art. 2.19 Interventi urgenti**

1. Sono interventi urgenti quegli interventi che si rendono necessari al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone.

**Art. 2.20 Interventi di variazione della destinazione d'uso senza l'esecuzione di opere edilizie**

1. Sono di variazione della destinazione d'uso i mutamenti della destinazione d'uso di una unità edilizia come delle singole unità immobiliari, che non richiedono alcuna opera edilizia per essere realizzati.



### CAPITOLO 3 ) TITOLI ABILITATIVI PER L'ESECUZIONE DI OPERE EDILIZIE E ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

#### **Art. 3.1 Opere soggette a titolo abilitativo**

1. Chiunque abbia titolo ed intenda nell'ambito del territorio comunale eseguire nuove costruzioni, ampliare, recuperare o demolire quelle esistenti, ovvero procedere all'esecuzione di opere di trasformazione dell'ambiente o di urbanizzazione del territorio, deve essere munito di un titolo abilitativo, tranne nei casi e con le procedure di cui al successivo art. 3.2.

2. I titoli per l'esecuzione degli interventi sono:

- a) il Permesso di costruire;
- b) la Denuncia di inizio attività;
- c) la Segnalazione certificata di inizio attività.

3. Gli interventi di cui al precedente comma 1 non possono essere consentiti nel caso in cui gli stessi determinino modifiche di edifici o parti di essi abusivamente realizzati anche se oggetto di richiesta di sanatoria non ancora esitata, ovvero per i quali è stato disposto il rigetto dell'istanza di sanatoria; tale preclusione riguarda le sole parti degli edifici abusivamente realizzate con l'esclusione delle altre parti del medesimo edificio e i suoli di pertinenza di costruzioni illegittime. La demolizione delle opere illegittime o la restituzione in pristino rimuove il vincolo all'esecuzione.

#### **Art. 3.2 Attività edilizia libera (AeL)**

1. Nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienicosanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004, i seguenti interventi sono eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui al precedente art. 2.3;
- b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- e) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- f) l'installazione dei depositi di gas di petrolio liquefatti di capacità complessiva non superiore a 13 mc.

2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al precedente comma 1, previa Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera (CIL) da parte dell'interessato all'Amministrazione Comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui al precedente art. 2.4, ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;
- d) i pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A);
- e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al precedente comma 2. allega alla comunicazione di inizio dei lavori le



autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2., i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al precedente comma 2., lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'Amministrazione Comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e al Regolamento Edilizio vigente e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo.

5. Riguardo agli interventi di cui al presente articolo, l'interessato provvede, nei casi previsti dalle vigenti disposizioni, alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale nel termine di cui all'art. 34-quinquies, comma 2, lettera b), del decreto-Legge n. 4 del 2006, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 80 del 2006.

6. La mancata comunicazione dell'inizio dei lavori ovvero la mancata trasmissione della relazione tecnica, di cui ai commi 3.2.2 e 3.2.4 del presente articolo, comportano la sanzione pecuniaria prevista dall'art. 6, comma 7, del d.P.R. n. 380 del 2001. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

7. Qualora future disposizioni regionali comprendessero altri interventi fra quelli non soggetti a titolo abilitativo, il presente articolo dovrà intendersi automaticamente adeguato ai nuovi disposti, senza necessità di specifica variante al presente RE.

### **Art. 3.3 Permisso di costruire (PdC)**

1. Secondo quanto disciplinato dall'art. 10 del d.P.R. n. 380 del 2001 costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a Permisso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Qualora future disposizioni regionali comprendessero altri interventi fra quelli sottoposti al preventivo rilascio del Permisso di costruire, il presente articolo dovrà intendersi automaticamente adeguato ai nuovi disposti, senza necessità di specifica variante al presente RE.

3. Il Permisso di costruire viene rilasciato, al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo, dal Dirigente o responsabile del competente Ufficio Comunale, qualora il progetto presentato non sia in contrasto con le prescrizioni degli strumenti urbanistici ed edilizi e con la disciplina urbanistico-edilizia vigente, su proposta del Responsabile del procedimento, sentito l'eventuale parere della Commissione Edilizia e, ove necessario, della Conferenza dei Servizi.

4. Il Permisso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.

5. Qualora il PRG prescriva la preliminare approvazione di PUE, il Permisso di costruire potrà essere rilasciato soltanto dopo la definitiva approvazione del piano urbanistico esecutivo.

6. Gli interventi di Nuova costruzione oggetto di Permisso di costruire dovranno essere armonizzati con il tessuto urbano esistente; in tal senso il Responsabile del Servizio potrà prescrivere allineamenti diversi da quelli esistenti o prescritti e altezze inferiori a quelle massime indicate dal PRG, qualora esistano particolari ragioni ambientali, di traffico ed urbanistiche.

7. Salvo quanto disposto dalle leggi vigenti e dall'art. 17, comma 3, del d.P.R. n. 380 del 2001, il rilascio del Permisso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo di costruzione.



8. Per le zone "E" Agricole, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla trascrizione di atto d'obbligo ricevuto dal Segretario comunale competente, relativo all'asservimento al manufatto consentito, dell'area che ha espresso le relative volumetrie.

9. Per gli edifici di nuova costruzione ai fini del rilascio del Permesso di costruire è prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, in modo tale da garantire una produzione energetica non inferiore a 1 kW (chilowatt) per ciascuna unità abitativa, compatibilmente con la realizzabilità tecnica dell'intervento. Per i fabbricati industriali, di estensione superficiale non inferiore a 100 metri quadrati, la produzione energetica minima è di 5 kW.

#### **Art. 3.4 Denuncia di inizio di attività (DIA) e Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA)**

1. Sono realizzabili mediante Denuncia di inizio di attività o in alternativa mediante Segnalazione certificata di inizio attività, gli interventi non subordinati a Permesso di costruire di cui all'art. 3.3 e non riconducibili ad attività edilizia libera di cui all'art. 3.2, che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, del presente Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante Denuncia di inizio di attività o Segnalazione certificata di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel Permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali Denunce di inizio attività e Segnalazione certificata di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al Permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al Permesso di costruire, possono essere realizzati mediante Denuncia di inizio di attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione edilizia che non modificano la sagoma del preesistente organismo edilizio e che non comportano incrementi di volume, di superficie o modifiche delle precedenti destinazioni d'uso;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani urbanistici esecutivi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. La realizzazione degli interventi di cui ai precedenti comma che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo n. 42 del 2004.

5. Qualora future disposizioni regionali comprendessero altri interventi fra quelli realizzabili con Denuncia di inizio di attività o Segnalazione certificata di inizio di attività, il presente articolo dovrà intendersi automaticamente adeguato ai nuovi disposti, senza necessità di specifica variante al presente RE.

6. Gli interventi sottoposti a Denuncia di inizio di attività o Segnalazione certificata di inizio di attività sono soggetti al contributo di costruzione, se dovuto.

7. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di Permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai precedenti commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione.

#### **Art. 3.5 Permesso di costruire in deroga**

1. Il Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42 del 2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.



2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione del PRG, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni relative ai limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale n. 1444 del 1968.

3. Il parere favorevole della Commissione Edilizia ed Urbanistica, nel caso di istituzione della stessa, e della Commissione Consiliare Urbanistica è demandato alle specifiche norme regolamentari.

#### **Art. 3.6 *Deliberazione per l'approvazione di opere pubbliche***

1. Sono opere pubbliche o di interesse generale quelle realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, nonché le opere di urbanizzazione realizzate dai privati in attuazione di strumenti urbanistici.

2. Ai sensi dell'Art. 7 del d.P.R. 380 del 2001 sono sottratte al regime del permesso di costruire e conseguentemente al regime dell'agibilità:

a. opere e interventi pubblici che richiedano per la loro realizzazione l'azione integrata e coordinata di una pluralità di amministrazioni pubbliche allorché l'accordo delle predette amministrazioni, raggiunto con l'assenso del Comune, sia pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia;

b. opere pubbliche, da eseguirsi da amministrazioni statali o comunque insistenti su aree del demanio statale e opere pubbliche di interesse statale, da realizzarsi dagli enti istituzionalmente competenti, ovvero da concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie, ai sensi del d.P.R. n. 383 del 1994;

c. opere pubbliche deliberate dal Consiglio Comunale, ovvero dalla Giunta Comunale, assistite dalla validazione del progetto.

3. I progetti di opere pubbliche dovranno essere preventivamente sottoposti all'esame degli organi competenti in materia di tutela archeologica, architettonica ed ambientale, alle procedure di valutazione di impatto ambientale e di autorizzazione paesaggistica, ove richiesto, in base alla natura dell'opera. Ugualmente dovranno essere corredati dei prescritti pareri delle autorità sanitarie, dei VVF, ecc., ove richiesto.

4. Gli Accordi di Programma sottoscritti, adottati con decreto del Presidente della Giunta Regionale, successivamente ratificati dal Consiglio Comunale, pubblicati sul Bollettino Ufficiale della Regione Puglia, producono effetti di intesa ai sensi delle vigenti normative, determinando variante agli strumenti urbanistici e sostituendo il permesso di costruire, qualora siano stati acquisiti in sede di conferenza di servizi tutti i pareri necessari citati al precedente comma 3.

5. Nel caso di sottoscrizione di accordi di programma aventi l'effetto di mera variante urbanistica, i pareri di cui al precedente comma 3, ove prescritti in base alla natura dell'opera, e qualora non siano stati acquisiti prima in sede di conferenza di servizi, devono essere conseguiti preliminarmente all'effettivo rilascio del titolo abilitativo.

#### **Art. 3.7 *Permesso in sanatoria***

1. In caso di interventi realizzati in assenza di Permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di Denuncia di inizio di attività per gli interventi di cui al precedente art. 3.2.3, nei limiti temporali previsti dall'art. 36, punto 1. Del d.P.R. n. 380 del 2001, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il Permesso in sanatoria.

2. Il permesso in sanatoria può essere rilasciata solo nel caso in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata.

4. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.



### **Art. 3.8 Procedimento per il rilascio del Permesso di costruire, efficacia temporale e decadenza**

1. Il Permesso di costruire costituisce semplice presunzione della conformità delle opere stesse alle leggi e ai regolamenti in vigore. Esso non esonera le parti interessate dall'obbligo di attenersi a dette leggi e regolamenti, sotto la loro responsabilità, sempre salvi e impregiudicati i diritti dei terzi.

2. Il procedimento per il rilascio del Permesso di costruire è disciplinato dall'art. 20 del d.P.R. n. 380 del 2001.

3. Dall'avvenuto rilascio del Permesso di costruire è dato immediato avviso agli interessati, nonché notizia al pubblico mediante affissione all'Albo Pretorio comunale, con la specificazione del titolare e della località nella quale la costruzione deve essere eseguita.

4. Ai sensi delle vigenti norme in materia di accessibilità agli atti, chiunque abbia interesse, previa domanda, può prendere visione, presso gli Uffici comunali, dei provvedimenti edilizi e dei relativi atti di progetto.

5. Nel Permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, nonché le eventuali condizioni prescrittive.

6. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

7. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante Denuncia di inizio di attività. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

8. Il Permesso di costruire decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

9. Il Permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del loro rilascio ed è irrevocabile.

10. L'avviso deve indicare la data del provvedimento, le prescrizioni cui esso è eventualmente subordinato e l'ammontare del contributo richiesto a norma dell'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001.

11. Il rilascio e l'efficacia del Permesso di costruire sono subordinati al versamento del contributo di costruzione.

12. I termini per l'inizio dei lavori decorrono comunque dalla data dell'avviso di cui sopra.

13. Il Permesso di costruire si considera a tutti gli effetti di legge come non presentato quando l'interessato, in caso di mancata determinazione dell'Amministrazione sulla domanda stessa non abbia proposto, nei termini di legge, istanza d'intervento sostitutivo o ricorso giurisdizionale.

14. Il mancato perfezionamento del pagamento del contributo di costruzione per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione entro i termini previsti comporta la decadenza del Permesso di costruire.

### **Art. 3.9 Contributo di costruzione**

1. Ai sensi dell'art. 16 del d.P.R. n. 380 del 2001 e salvo quanto disposto dall'art. 17, comma 3, dello stesso d.P.R., il rilascio del Permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

2. L'ufficio competente in sede istruttoria della domanda determina il contributo di costruzione dovuto per il rilascio del Permesso di costruire. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va corrisposta al comune all'atto del rilascio del Permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere versata anche in soluzioni rateali, previa prestazione di idonee garanzie fideiussorie. La quota di contributo relativa al costo di



costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

3. L'Amministrazione Comunale, con apposito provvedimento, determinerà i costi unitari degli oneri di urbanizzazione e l'incidenza del contributo relativa al costo di costruzione, nonché le modalità e le procedure per la loro riscossione e le caratteristiche delle garanzie fideiussorie richieste.

4. Gli importi unitari degli oneri di urbanizzazione verranno rideterminati con cadenza quinquennale.

5. Analogamente si procederà per la determinazione del valore di monetizzazione della mancata cessione di aree di cui al successivo art. 3.13.

#### **Art. 3.10 Realizzazione diretta di urbanizzazioni a scomputo dei contributi di costruzione**

1. A scomputo totale o parziale della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione dovuta, di importo pari o superiori alla soglia di cui di cui all'art. 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 163 del 2006, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 32, comma 1, lett. g e 122, comma 8, dello stesso D.Lgs. n. 163, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune. In tale circostanza il richiedente del Permesso di costruire dovrà presentare all'Amministrazione Comunale, contestualmente alla richiesta del Permesso, un progetto preliminare delle opere da eseguire, con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate, allegando lo schema del relativo contratto di appalto.

2. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, di importo inferiore alla soglia di cui all'art. 28, comma 1, lettera c), del D.Lgs. n. 163 del 2006, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di costruire e per esse non trova applicazione lo stesso D.Lgs. n. 163.

3. Qualora il richiedente intenda avvalersi della facoltà di realizzare opere di urbanizzazione primaria a scomputo totale o parziale della relativa quota di contributo dovuto, deve inoltrare formale istanza al Sindaco contestualmente alla richiesta di Permesso di costruire. In tal caso il richiedente presenta, con la richiesta di Permesso di costruire, un progetto preliminare delle opere da eseguire, comprendente, oltre alla rappresentazione grafica delle opere, una relazione tecnica e il computo metrico estimativo delle opere proposte a scomputo, a firma di un tecnico abilitato di propria fiducia.

4. Il Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile del procedimento, esamina il progetto presentato e redige apposita relazione di proposta al Dirigente circa l'ammissibilità della richiesta di scomputo, la quale non sarà ammessa per opere importo netto complessivo inferiore a 15.000 Euro.

5. Il Dirigente del Servizio, sulla base della relazione del Responsabile del Servizio relativa all'ammissibilità della richiesta di scomputo, formula la proposta al competente Assessore per la definitiva autorizzazione della Giunta Comunale.

6. La deliberazione della Giunta Comunale di accettazione della richiesta di scomputo, una volta sottoscritta dall'interessato, costituisce, a tutti gli effetti di legge, contratto per prestazioni di opera.

7. Il Dirigente, qualora la Giunta autorizzi lo scomputo, invita l'interessato a presentare, unitamente a congrue garanzie fidejussorie, il progetto esecutivo, a firma di un tecnico abilitato, composto dai seguenti elaborati:

- a) relazione tecnica generale e specialistica;
- b) grafici dettagliati comprensivi anche di quelli delle strutture, degli impianti e di ripristino e miglioramento ambientale;
- c) calcoli esecutivi delle strutture e degli impianti;
- d) piani di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- e) piani di sicurezza e di coordinamento;
- f) computo metrico estimativo definitivo e quadro economico;
- g) cronoprogramma;
- h) elenco dei prezzi unitari e eventuali analisi;
- i) capitolato speciale di appalto.





8. Nel rilascio del Permesso di costruire, il Dirigente autorizza la esecuzione di tutte o di alcune delle opere così come deliberate dalla Giunta Comunale e determina il contributo dovuto per il rilascio del Permesso, riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzare direttamente e a scomputo.

9. All'interessato compete nominare la direzione dei lavori e l'impresa esecutrice secondo le disposizioni di legge vigenti e non verranno riconosciute le spese generali afferenti il progetto esecutivo e le eventuali opere eseguite in variante o in esubero rispetto a quelle approvate.

10. Le opere scomputate dovranno essere eseguite a perfetta regola d'arte entro il termine stabilito dal Dirigente e, comunque, entro e non oltre quello previsto per l'esecuzione dell'intervento di cui al Permesso di costruire.

11. A carico dell'interessato è posto l'obbligo di presentare gli atti di contabilità finale, così come previsto dalla Legge 109/94 e successive modifiche ed integrazioni: l'ultimazione delle opere potrà essere dichiarata solo dopo che il Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile del procedimento, abbia accertato la perfetta esecuzione delle opere commissionate, apponendo il visto di congruità sul Certificato di Regolare Esecuzione rilasciato dal Direttore dei Lavori ed il Dirigente abbia emesso la relativa determinazione di presa d'atto.

12. Salvo diverse disposizioni della Giunta Comunale, non potranno essere concessi scomputi per le opere relative agli impianti di depurazione. Non potranno in ogni caso essere concessi scomputi per le opere relative alle urbanizzazioni secondarie, se non attraverso le procedure di cui al precedente comma 1., che restano di esclusiva competenza della Pubblica Amministrazione.

### **Art. 3.11 Monetizzazione delle aree di cessione per le urbanizzazioni**

1. Qualora ai sensi delle legislazioni vigenti, o di Norme di Attuazione del P.R.G., debbano essere cedute al Comune aree necessarie alla formazione di urbanizzazioni primarie o secondarie, tali aree sono cedute a titolo gratuito.

2. Qualora, in base alla propria autonomia programmatoria, l'Amministrazione Comunale non ritenesse opportuno acquisire, totalmente o in parte, le aree di cui al comma precedente, il richiedente dovrà versare al Comune un importo corrispondente all'utilità economica conseguita dalla mancata cessione diretta, e comunque non minore del costo di acquisizione di altre aree.

## CAPITOLO 4 ) ORGANI

### *Art. 4.1 Commissione Edilizia ed Urbanistica*

1. Al fine di garantire un'uniforme ed univoca applicazioni del presente Regolamento e delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e di ogni altra norma che incida sull'attività edilizia, così da offrire ad ogni Responsabile del procedimento ricorrenti occasioni di conferma e conforto del proprio operato, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di istituire la Commissione Edilizia ed Urbanistica, quale organo consultivo in materia edilizia ed urbanistica, cui ciascun Responsabile del procedimento ha facoltà di sottoporre i progetti di propria competenza prima di formulare la proposta di accoglimento o diniego dell'istanza.

2. Rispetto ai progetti che le vengono sottoposti, la Commissione Edilizia ed Urbanistica valuta:

- la qualità architettonica, edilizia ed urbanistica delle opere, con particolare riferimento al loro corretto inserimento dell'opera progettata nel contesto urbano;
- l'impatto estetico visuale dell'intervento (decoro);
- la compatibilità con gli strumenti paesistico-ambientali vigenti.

3. La Commissione Edilizia ed Urbanistica procede all'esame di tutti i progetti edilizi rimessi al suo parere dai singoli Responsabili del procedimento, senza vincoli di procedura, salvo l'esame secondo l'ordine cronologico del protocollo di registrazione delle pratiche.

4. Anche quando ci si avvalga della facoltà di cui al precedente comma, la proposta finale sul progetto rimane di competenza esclusiva del Responsabile del procedimento, mentre il rilascio o il diniego del provvedimento rimane di competenza esclusiva del Dirigente responsabile del provvedimento.

5. Nel caso di piani urbanistici, il provvedimento conclusivo rimane di competenza dell'organo deliberante competente al quale deve essere sottoposta la proposta di deliberato completa degli atti istruttori.

6. Nell'ambito dell'istruttoria della domanda di provvedimento edilizio, il Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile del procedimento può discostarsi, dandone congrua motivazione, dall'eventuale parere espresso dalla Commissione Edilizia ed Urbanistica.

7. La composizione ed il funzionamento della Commissione Edilizia ed Urbanistica è demandata ad apposito Regolamento da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

### *Art. 4.2 Responsabile del procedimento*

1. Il Responsabile del procedimento, nominato dal Responsabile del Servizio, ispira la propria attività al rispetto dei principi di partecipazione dell'interessato e/o degli interessati al procedimento amministrativo, di collaborazione, nella fase dell'istruttoria, di contraddittorio, nella fase di valutazione dei fatti.

2. Il Responsabile del procedimento inoltra comunicazioni scritte all'interessato e da conto di tutte le memorie scritte o documenti che eventuali terzi, o soggetti rappresentanti i cosiddetti "interessi diffusi", abbiano prodotto.

3. Il Responsabile del procedimento effettua e coordina l'istruttoria e svolge la funzione di indirizzo della attività di tutti gli Uffici esterni al proprio, eventualmente coinvolti nel procedimento.

4. Il coordinamento istruttorio da parte del Responsabile del procedimento assicura, nei riguardi di tutti gli interessati, l'unicità del momento decisionale. I referenti assumono il ruolo di soggetti responsabili all'interno dell'Amministrazione Comunale.

5. Il Responsabile del procedimento accerta d'ufficio i fatti, disponendo, anche nei confronti degli Uffici esterni al proprio, il compimento di tutti gli atti all'uopo necessari nonché adottando ogni misura per l'adeguato sollecito svolgimento dell'istruttoria. A tali fini, il Responsabile del procedimento dispone l'acquisizione di dichiarazioni, documenti e accertamenti, anche indirizzando tali disposizioni ai diversi Uffici comunali preposti.

6. Il Responsabile del procedimento conclude l'istruttoria formulando relazione dettagliata al Dirigente incaricato per l'emanazione del provvedimento finale nelle modalità di cui al successivo art. 5.9.

### *Art. 4.3 Conferenza dei servizi*

1. Ove in fase istruttoria si ravvisi l'opportunità di effettuare un esame contestuale di vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento, il Responsabile del Servizio, sentito il Responsabile del procedimento, indice la Conferenza di Servizi, ai sensi delle vigenti disposizioni normative.





## CAPITOLO 5 ) PROCEDURE

### *Art. 5.1 Soggetti legittimati a richiedere titoli abilitativi*

1. Sono legittimati a richiedere titoli abilitativi edilizi i sotto elencati soggetti:

- il proprietario dell'immobile;
- il condominio, per quanto riguarda i beni comuni;
- il singolo condomino (qualora operante su parti comuni condominiali, occorrerà l'assenso dell'Assemblea condominiale, o dei rimanenti condomini);
- il rappresentante legale;
- il titolare di diritto di superficie;
- l'usufruttuario;
- l'enfiteuta;
- il titolare di diritto di servitù;
- l'affittuario di fondo rustico, limitatamente alle opere consentite in base al titolo vantato (L. 03/05/1982 n. 203);
- il concessionario di terre incolte, per il miglioramento dei fabbricati rurali e delle case di abitazione nei fondi rurali;
- il beneficiario di decreto di occupazione d'urgenza;
- il titolare di servitù coattiva costituita per provvedimento amministrativo o sentenza, limitatamente alle opere necessarie per l'esercizio della servitù;
- il concessionario di miniere o cave;
- il locatario, ove il contratto consenta la disponibilità di un'area per manufatto di uso temporaneo;
- colui che, essendo autorizzato ad agire per danno ottenuto, sia a ciò autorizzato per disposizione del giudice;
- colui che ha ottenuto provvedimento cautelare a norma dell'art. 700 C.P.C.;
- colui che ha titolo di godimento dei beni immobili e demaniali.

2. Nel caso comproprietà dell'immobile, è necessaria la richiesta congiunta di tutti gli aventi diritto.

3. I soggetti legittimati a richiedere i titoli abilitativi possono attestare i relativi diritti anche a mezzo di autocertificazione all'atto della richiesta, salvo la produzione del titolo preliminarmente al rilascio del Permesso di costruire.

### *Art. 5.2 Presentazione della Denuncia di inizio di attività e della domanda di Permesso di costruire*

1. La domanda di Permesso di costruire e la Denuncia di inizio di attività si presentano esclusivamente all'Ufficio del Protocollo Generale.

2. La domanda di Permesso di costruire e la Denuncia di inizio di attività depositata presso altro Ufficio dell'Amministrazione Comunale si intendono presentate dalla data in cui vengono protocollate.

3. Se nella documentazione presentata non vi è corrispondenza tra quanto indicato sui moduli a stampa e gli elaborati grafici prodotti, ovvero sussistono irregolarità o incompletezza documentali, l'Ufficio ricevente indica i difetti riscontrati e respinge la domanda perché incompleta.

4. Se la verifica di cui al precedente comma ha esito positivo l'Ufficio comunica al richiedente il nominativo del Responsabile dell'istruttoria nonché, il nome del Responsabile del procedimento.

5. Qualora in sede di presentazione o durante l'istruttoria venga riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni richieste per la Denuncia di inizio di attività, il richiedente può dichiarare di presentare la stessa come istanza di Permesso di costruire.



**Art. 5.3 Progetto di opere edilizie – Documentazione a corredo del Permesso di costruire e della Denuncia di inizio di attività**

1. La domanda per il rilascio del Permesso di costruire, redatta su moduli predisposti dall'Amministrazione Comunale, è accompagnata da una dichiarazione del progettista abilitato che asseveri la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie nel caso in cui la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali, alle norme relative all'efficienza energetica. Il progetto di opere edilizie, a corredo della domanda di Permesso di costruire è composto dai seguenti elementi:

- A) Documentazione relativa ai soggetti interessati e allo stato giuridico di fatto:
- dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
  - Certificato di destinazione urbanistica;
  - copia dell'atto di proprietà o dichiarazione sostitutiva concernente il titolo di legittimazione.
- B) Nulla osta preliminari al progetto:
- eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Architettonici;
  - eventuale nulla osta della Soprintendenza ai Beni Archeologici;
  - eventuali nulla osta degli enti proprietari delle strade;
  - parere igienico edilizio rilasciato dalla competente USL FG/2, ovvero autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico sanitarie per gli interventi di edilizia residenziale.
- C) Nulla osta preliminari al rilascio del provvedimento edilizio:
- eventuale nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
  - oppure, visto-esame del progetto da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
  - oppure, dichiarazione del progettista attestante che le opere progettate non sono soggette al suddetto nulla osta.
- D) Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:
- stralcio del foglio catastale, sottoscritto dal tecnico progettista, con l'esatta indicazione da effettuarsi tramite campitura o contorno del compendio territoriale interessato dagli interventi; tale documento deve essere aggiornato a non meno di sei mesi dal momento di presentazione della domanda;
  - scheda con la quantificazione analitica della capacità insediativa delle aree oggetto di intervento in coerenza ai parametri urbanistici di riferimento;
  - planimetria quotata d'insieme del piano terreno, in scala 1:500, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
  - rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
  - rilievo quotato degli edifici esistenti oggetto dell'intervento, in scala non inferiore a 1:200 (in scala 1:50 per interventi di restauro) con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative.
- E) Documentazione concernente il progetto, relativamente a:
- E.1) Corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie:
- planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala 1:500);
  - prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:500);



- piante di tutti i piani e delle coperture, prospetti di tutti i fronti, sezioni significative, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza (scala non inferiore a 1:100);
  - scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi; eventuale verifica delle destinazioni d'uso.
- E.2) Corrispondenza ai requisiti igienico-sanitari documentata tramite:
- planimetrie in scala opportuna contenenti la verifica dimensionale dei locali interni e dei rapporti aeroilluminanti;
  - planimetrie relative alla progettazione dello schema di fognatura con indicazione dei punti di immissione alla rete pubblica;
  - relazione tecnico-sanitaria per gli edifici industriali o comunque destinati ad attività lavorative, che contenga: il genere di industria al quale la costruzione deve servire, il numero di addetti previsti, la descrizione delle lavorazioni effettuate, i materiali trattati, prodotti, depositati ed eliminati, i flussi di traffico commerciale, nonché i provvedimenti atti ad eliminare i rumori, gli scarichi di ogni tipo, le esalazioni nocive e i rifiuti tossico-nocivi ovvero dichiarazione del progettista che asseveri che le opere progettate non sono soggette a tali disposizioni.
- E.3) Corrispondenza ai requisiti di fruibilità documentati tramite:
- piante e sezioni dell'intervento con dimostrazione grafica dei requisiti previsti dalla legislazione in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
  - relazione tecnica completata da dichiarazione del professionista abilitato che attesti la conformità del progetto alle disposizioni normative sopra indicate.
- E.4) Corrispondenza ai requisiti di sicurezza delle strade, secondo la corrispondente disciplina, documentati tramite:
- planimetria in scala adeguata del piano terreno relativa agli accessi sulla strada e alla verifica delle fasce di rispetto del confine stradale in funzione del manufatto e del tipo di strada su cui fronteggia tale manufatto;
  - corrispondenza ai requisiti degli impianti nei casi e secondo le disposizioni previsti dalla corrispondente disciplina;
  - relazione tecnica descrittiva.
- E.5) Ulteriore documentazione a corredo consistente nei seguenti elementi:
- relazione tecnico illustrativa del progetto redatta su schema predisposto dall'Ufficio competente;
  - calcolo delle superfici controfirmato dal progettista, ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione;
  - calcolo del contributo commisurato al costo di costruzione su modulo ministeriale, computo metrico estimativo nei casi previsti;
  - dichiarazione di corrispondenza del progetto alle norme del D.L. 494/96;
  - dichiarazione di conformità alle norme vigenti in merito all'eventuale smaltimento di prodotti derivanti dalla demolizione o dagli scavi necessari per l'esecuzione delle opere;
  - modello ISTAT.
2. Al Progetto di opere edilizie per il rilascio del Permesso di costruire devono comunque essere allegate:
- dichiarazione di conformità del progetto alla vigente normativa in materia di scarichi, inquinamento atmosferico e acustico;
  - impegnativa del rispetto di tutte le norme vigenti in materia di scarichi e assunzione di ogni responsabilità in ordine all'idoneità delle opere progettate, per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi o agricoli che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi, oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia o dichiarazione di conformità delle opere eseguite alle norme vigenti per gli interventi relativi ad



insediamenti produttivi che comportino scarichi liquidi, solidi e gassosi;

- dichiarazione di conformità degli impianti alla legislazione vigente, o dichiarazione circa l'assenza di modifiche degli impianti o di esenzione dall'obbligo;
- dichiarazione sul contenimento dei consumi energetici, ai sensi della legislazione vigente;
- documenti e dichiarazioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. n. 494 del 1996 circa gli obblighi del committente o del responsabile dei lavori.

3. La documentazione da produrre a corredo della domanda di Permesso di costruire per ciascuna delle voci del comma precedente del presente articolo può essere integrata o modificata su indicazione del Responsabile del procedimento.

4. La documentazione da produrre a corredo delle denunce di inizio attività viene individuata con determinazione del Dirigente su proposta del Responsabile del Servizio. Allo stesso modo si procede in relazione alle domande di concessione edilizia che integrano ai sensi di legge gli elaborati a corredo dei piani attuativi di iniziativa privata.

#### **Art. 5.4 Prescrizioni per i disegni e gli elaborati**

1. I disegni e le relazioni devono essere presentati in triplice copia su carta chiara, uniformemente piegati nel formato Uni A4, di cm. 21 x 29,7, con cartiglio, timbri e le firme apposti sulla facciata in vista, ove verrà lasciato uno spazio libero di almeno cm 21 x 10, riservato all'Amministrazione Comunale per l'apposizione degli estremi di protocollo, dei timbri e delle firme.

2. Le fotografie dovranno avere dimensione di almeno cm 13x18, essere montate su supporto cartaceo e allegate alla relazione tecnico illustrativa.

3. Relazioni ed allegati devono essere numerati e controfirmati in ogni pagina, fascicolati e uniformati alla dimensione Uni A4.

4. Nei progetti che prevedano opere di demolizione e ricostruzione si indicheranno con campiture diverse le parti da conservare, quelle da demolire e quelle da realizzare.

5. Nel caso si voglia utilizzare lo Sportello unico per l'Edilizia anche per l'acquisizione degli ulteriori pareri esterni all'Amministrazione Comunale, il Responsabile del Servizio comunicherà le copie in più occorrenti per l'espletamento del servizio richiesto.

#### **Art. 5.5 Verifica e autocertificazione**

1. La verifica dei requisiti di cui all'Art. 5.3, è compito degli uffici dell'Amministrazione Comunale.

2. La verifica dei requisiti igienico sanitari di cui all'articolo precedente, è svolta dai tecnici igienisti dell'USL competente per territorio, che contestualmente formulano il parere obbligatorio di legge.

3. La sussistenza dei requisiti di cui all'art. 5.3, lettere E.3, E.4, E.5, può essere asseverata dal progettista, sotto la propria personale responsabilità.

4. La mancanza di quanto indicato all'art. 5.3 comporta la reiezione della domanda di provvedimento ovvero l'ordine di sospendere i lavori avviati.

5. Quanto indicato al precedente art. 5.3.2 può essere prodotto sotto la responsabilità del progettista al momento della comunicazione di fine lavori.

6. Il provvedimento edilizio viene rilasciato sulla base di quanto certificato in ordine alla corrispondenza del progetto con le norme urbanistiche ed edilizie nonché con i contenuti di eventuali convenzioni attuative, salvo il parere della Commissione Edilizia, ove richiesto; l'Amministrazione Comunale si riserva di adottare comunque le necessarie misure in sede di autotutela.

#### **Art. 5.6 Progetto preliminare**

1. Per gli interventi sottoposti al provvedimento di Permesso di costruire il progettista può richiedere alla Commissione Edilizia ed urbanistica, se istituita, il parere preliminare sull'intervento.

2. Il progetto preliminare deve comprendere almeno i seguenti elaborati:



A) Documentazione relativa ai soggetti interessati e allo stato giuridico di fatto:

- dati anagrafici, codice fiscale e recapito telefonico del richiedente e del progettista;
- certificato di destinazione urbanistica contenente i principali parametri relativi all'edificabilità dell'immobile (esatta ubicazione dell'area, zona omogenea, destinazione funzionale, volumetria edificabile, eventuali vincoli ambientali e paesistici, necessità di asservimento);
- estratto del foglio catastale, con colorazione dell'immobile interessato, controfirmato dal progettista;

B) Documentazione relativa al rilievo dello stato di fatto:

- planimetria quotata d'insieme del piano terreno, comprendente la superficie dell'area, le strade con la relativa toponomastica e la loro ampiezza, la posizione, le sagome e i distacchi dal fabbricato, le posizioni delle eventuali costruzioni confinanti con i relativi distacchi ed altezze, le eventuali alberature esistenti con l'indicazione delle relative essenze, l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti e degli allacciamenti ai pubblici servizi;
- rilievo fotografico a colori dell'area e del suo contesto con montaggio in sequenza logica (ad es. in strisce panoramiche);
- rilievo quotato degli edifici esistenti, in scala non inferiore a 1:200, con la specificazione delle attuali destinazioni d'uso relative a tutti i piani e le sezioni più significative;

C) Documentazione concernente il progetto, relativamente alla corrispondenza alle norme urbanistiche ed edilizie:

- planimetria generale comprendente il lotto interessato all'intervento ed estesa all'intorno, contenente indicazioni delle posizioni delle eventuali costruzioni confinanti, con relative distanze ed altezze (scala non inferiore a 1:1000);
- prospetti e/o sezioni relativi all'intorno sopra descritto con verifiche grafiche delle distanze e delle altezze tra le fronti della costruzione e gli edifici circostanti (scala non inferiore a 1:1000);
- piante di tutti i piani e delle coperture, prospetti di tutti i fronti, sezioni significative, tavole di confronto fra stato di fatto e stato di progetto, pianta del piano terreno con inserimento quotato del progetto nel lotto di pertinenza (scala non inferiore a 1:200);
- scheda sinottica di calcolo e di confronto, riportante gli indici di P.R.G. per la zona omogenea interessata dall'intervento e gli indici edilizi di progetto, per la verifica di questi ultimi rispetto ai primi; eventuale verifica delle destinazioni d'uso.

3. L'approvazione del progetto preliminare è vincolante per i futuri pareri della Commissione Edilizia ed urbanistica, ma non comporta necessariamente titolo per il rilascio del provvedimento edilizio.

4. Il parere preventivo conserva validità per un anno dalla data della formulazione, salvo che non intervengano modificazioni degli strumenti urbanistici o della normativa vigente.

#### **Art. 5.7 Vincolo di asservimento**

1. Ove si proceda alla realizzazione di nuove costruzioni, le aree fondiariae di pertinenza devono essere assoggettate a specifico vincolo di asservimento agli indici di fabbricabilità o di utilizzazione fondiaria impiegati, mediante atto da trascriversi sui Registri Immobiliari a cura e spese del proprietario o degli eventuali aventi titolo.

2. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

3. L'atto suddetto, da stipularsi prima del rilascio del Permesso di costruire, deve indicare: il Volume e/o la SIp utilizzata, con riferimento alle singole destinazioni d'uso; le superfici degli spazi comuni escluse dal computo della SIp e di pertinenza delle funzioni principali; l'indice volumetrico riferito all'intera area fondiaria di pertinenza.

4. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

5. Nei casi in cui un Permesso di costruire semplice preveda la realizzazione di una pluralità di edifici o corpi di fabbrica, l'atto di pertinenza deve altresì precisare le destinazioni d'uso previste per ciascun edificio o corpo di fabbrica ed il rapporto percentuale di ciascuna funzione rispetto alla SIp complessiva utilizzata.



#### **Art. 5.8 Certificato di destinazione urbanistica**

1. L'Amministrazione Comunale rilascia ai cittadini, entro trenta (30) giorni dalla loro richiesta, la Dichiarazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa, le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti o adottati nonché le modalità di intervento eventualmente previste e, nell'ipotesi di aree inedificate, l'effettiva capacità edificatoria delle stesse.

2. Il contenuto della Dichiarazione urbanistica ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, e non vincola in alcun modo i "futuri atti" che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia e della autonomia pianificatoria.

#### **Art. 5.9 Istruttoria dei provvedimenti edilizi**

1. Ai fini dell'esame delle istanze di Permesso di costruire, Denuncia di inizio di attività, Segnalazione certificata di inizio di attività, sanatorie, accordi di programma e Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa privata e varianti relative, è dovuto il versamento degli oneri di istruttoria, fissati periodicamente con determina dirigenziale in misura pari ai diritti di segreteria dovuti per le stesse pratiche.

2. Lo Sportello unico comunica al richiedente entro dieci (10) giorni dalla presentazione della domanda per l'ottenimento del Permesso di costruire il nominativo del Responsabile del procedimento.

3. Entro sessanta (60) giorni dalla presentazione della domanda per l'ottenimento del Permesso di costruire il Responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce, avvalendosi dello Sportello unico, i prescritti pareri e gli atti di assenso eventualmente necessari, sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda dal richiedente e, valutata la conformità del progetto alla normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico-giuridica dell'intervento richiesto.

4. Qualora il Responsabile del procedimento ritenga che ai fini del rilascio del Permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

5. Il termine di cui al precedente comma 3. può essere interrotto una sola volta dal Responsabile del procedimento, entro trenta giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione Comunale o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

6. Il provvedimento finale, che lo Sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro il termine di trenta giorni dalla proposta di cui al precedente comma 3., ovvero dall'esito della conferenza di servizi. Il termine di cui al primo periodo del presente comma è fissato in quaranta giorni con la medesima decorrenza qualora il dirigente o il responsabile del procedimento abbia comunicato all'istante i motivi che ostano all'accoglimento della domanda, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 7 agosto 1990, n. 241 e successive modificazioni.

7. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di Permesso di costruire si intende formato il silenzio-assenso, fatti salvi i casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, per i quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 5.9.8 e 5.9.9.

8. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di cui al precedente comma 6. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di Permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

9. Qualora l'immobile oggetto di richiesta di Permesso di costruire sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia prodotto dall'interessato, il competente ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza



di servizi. Il termine di cui al precedente comma 6. decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, decorso il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, sulla domanda di Permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

10. Il termine per il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi di cui al precedente art. 3.4, comma 7, è di settantacinque giorni dalla data di presentazione della domanda.

11. Qualora future disposizioni regionali prevedessero misure di ulteriore semplificazione e ulteriori riduzioni di termini procedurali, i commi dal 5.9.2 al 5.9.10 del presente articolo dovranno intendersi automaticamente adeguati ai nuovi disposti, senza necessità di specifica variante al presente RE.

12. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la Denuncia di inizio di attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo Sportello unico la Denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed al Regolamento Edilizio vigente, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie e dagli opportuni elaborati progettuali.

13. La Denuncia di inizio di attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova Denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo Sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

14. Qualora l'immobile oggetto di Denuncia di inizio di attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa Amministrazione Comunale, il termine di trenta giorni di cui al precedente comma 12. decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la Denuncia è priva di effetti.

15. Qualora l'immobile oggetto di Denuncia di inizio di attività sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'Amministrazione Comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla Denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi. Il termine di trenta giorni di cui al precedente comma 12. decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la Denuncia è priva di effetti.

16. La sussistenza del titolo è provata con la copia della Denuncia di inizio di attività da cui risulti la data di ricevimento della Denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

17. Il responsabile del Servizio, sentito il Responsabile del procedimento, ove entro il termine indicato al precedente comma 12. sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la Denuncia di inizio di attività con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

18. Ultimato l'intervento oggetto di Denuncia di inizio di attività, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo Sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la Denuncia di inizio di attività. Contestualmente presenta ricevuta dell'avvenuta presentazione della variazione catastale conseguente alle opere realizzate ovvero dichiarazione che le stesse non hanno comportato modificazioni del classamento.

19. Il procedimento di formazione dei Piani urbanistici esecutivi è definito dall'art. 21 della legge regionale n. 20 del 2001.

#### **Art. 5.10 Interventi urgenti**

1. Le opere che si rendono necessarie al fine di evitare un pericolo imminente per l'incolumità delle persone possono essere eseguite senza preventiva acquisizione del titolo abilitante, sotto la responsabilità personale del committente e del professionista incaricato. Le dichiarazioni rese da questi ultimi devono riguardare anche l'effettiva esistenza del pericolo.

2. Il proprietario deve dare immediata segnalazione dei lavori all'Amministrazione Comunale e deve





presentare, entro trenta (30) giorni dall'inizio degli stessi, il progetto e la corrispondente domanda di provvedimento edilizio, in relazione alla natura dell'intervento.

#### **Art. 5.11 Domanda di autorizzazione per i Piani di Lottizzazione**

1. La domanda di autorizzazione per i piani di lottizzazione convenzionata deve essere corredata dai seguenti documenti ed elaborati:

- cartografia stralcio del Piano Regolatore Generale, con l'individuazione esatta delle aree interessate dal piano di lottizzazione convenzionata, in modo che risultino evidenti le connessioni tra il Piano di Lottizzazione, le zone in cui esso è inserito e il P.R.G.;
- stralcio delle norme che disciplinano i Piani di Lottizzazione, costituito da una tabella delle prescrizioni stabilite per la zona o le zone entro cui viene inserito il P.L. e una tabella dei servizi pubblici o di interesse pubblico previsti dal P.R.G. nella zona considerata, oltre a quelli ubicati nelle zone adiacenti;
- estratto delle previsioni del Programma Pluriennale di Attuazione, ove esista, in relazione alle aree interessate dal piano di lottizzazione convenzionata;
- mappa catastale, in scala 1:2000, corredata dagli elenchi delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione, e titolo di proprietà o altro titolo idoneo a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;
- planimetria orientata in scala 1:500 dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione, con l'indicazione di tutti i fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi, della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione;
- planimetria orientata in scala 1:500 del progetto di lottizzazione contenente i seguenti elementi:
  - rilievo planialtimetrico del terreno con l'indicazione dei capisaldi di riferimento;
  - planimetria di progetto;
  - profili altimetrici dei fabbricati;
  - schemi planimetrici in scala 1:200 dei tipi edilizi previsti dal progetto;
  - schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, spazi di verde attrezzato) con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria;
- tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso, il volume edificabile, il rapporto di copertura e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico;
- documentazione attestante l'ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti in materia di scarichi delle acque;
- progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
- relazione illustrativa e descrittiva del progetto con particolare attenzione all'inserimento del nuovo intervento nel contesto circostante; al rapporto con eventuali beni storici, architettonici, ambientali situati nelle immediate vicinanze; ai materiali di rivestimento, alle caratteristiche morfologiche delle recinzioni, alle modalità di sistemazione delle aree esterne ed alle essenze arboree previste;
- schema di convenzione redatto ai sensi della legislazione vigente per la regolamentazione dei rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del PUE con specifico riferimento, alle competenze, ai tempi ed alle modalità di attuazione degli interventi edificatori, delle opere e dei servizi ed alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

#### **Art. 5.12 Convenzioni nei Piani di Lottizzazione**

1. Il contenuto delle convenzioni è definito dall'art. 28 della Legge regionale n. 56 del 1980. Le convenzioni





devono comunque precisare:

- la cessione gratuita delle aree necessaria alle opere di urbanizzazione e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri corrispondenti ai costi effettivi o all'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria;
- l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra i proprietari che eventualmente concorressero a presentare il piano di lottizzazione convenzionata;
- la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste dal Piano Regolatore Generale e l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri corrispondenti alle tariffe vigenti presso il Comune e/o l'esecuzione diretta delle opere suddette, calcolate a scomputo degli oneri stessi;
- la zonizzazione secondo i criteri previsti dalla legge e dal Piano Regolatore Generale, delle eventuali aree residue;
- l'impegno da parte dei proprietari a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e la supervisione del Comune;
- l'impegno da parte dei proprietari alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- l'impegno da parte dei proprietari a stipulare la convenzione stessa entro tre mesi dall'approvazione definitiva del piano di lottizzazione convenzionata. In caso di inadempienza la validità del piano di lottizzazione convenzionata approvato decade;
- i termini stabiliti per la cessione di aree, il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e l'eventuale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque entro dieci anni dalla data di stipula della convenzione; in caso di inadempienza, la validità del piano di lottizzazione convenzionata decade completamente per la parte non realizzata, fermi restando acquisiti dal Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- i termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal piano di lottizzazione convenzionata anche suddivisi per fasi, ma comunque entro dieci anni dalla data di stipula della convenzione; in caso di inadempienza, la validità del piano di lottizzazione convenzionata approvato decade completamente per la parte non realizzata, fermo restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione degli edifici senza nuova concessione comunale.

2. La convenzione, da trascriversi a cura e spese dei proprietari, deve essere approvata con deliberazione consiliare nei modi e forme di legge.

#### **Art. 5.13 Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.) e Piani di Recupero (P.R.)**

1. I Piani Particolareggiati di esecuzione ed i Piani di Recupero, costituiti dagli elaborati definiti dagli artt. 20 e 23 della Legge regionale n. 56 del 1980, sono sempre accompagnati da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso, nonché da una convenzione che regola i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati dall'attuazione degli interventi.

2. P.P.E. e P.R. devono indicare:

- gli immobili e le aree destinate a servizi pubblici o d'interesse pubblico;
- la rete stradale e pedonale interna al perimetro di intervento e i collegamenti con la viabilità esterna;
- le aree destinate ai nuovi insediamenti, le costruzioni da realizzare, quelle da trasformare e le demolizioni con le indicazioni relative agli indici edilizi ed urbanistici, alle destinazioni d'uso, alle tipologie ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;



- il progetto planovolumetrico dell'intera area, non necessariamente vincolante ma suscettibile di assumere anche un valore esemplificativo o di indirizzo;
- gli elenchi catastali delle proprietà interessate;
- la ripartizione degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento;
- lo schema delle urbanizzazioni a rete.



## REALIZZAZIONE DELLE OPERE

### CAPITOLO 6 ) VIGILANZA ED ESECUZIONE DELLE OPERE ASSENTITE

#### *Art. 6.1 Vigilanza e responsabilità*

1. L'Amministrazione Comunale esercita le proprie funzioni di vigilanza attraverso la puntuale verifica della corretta formazione del titolo per l'esecuzione delle opere edilizie e attraverso il controllo dell'esatta realizzazione delle stesse nel rispetto delle responsabilità proprie dei singoli operatori.

#### *Art. 6.2 Inizio dei lavori*

1. I lavori si iniziano:
  - contestualmente alla presentazione della comunicazione di inizio lavori nel caso di Attività edilizia libera di cui all'art. 3.2, comma 2.
  - dopo la comunicazione dell'inizio dei lavori inoltrabile dallo scadere del trentesimo giorno successivo alla presentazione della Denuncia di inizio di attività, qualora entro tale giorno non sia sopravvenuto l'ordine motivato di non effettuare i lavori stessi;
  - dopo la comunicazione dell'inizio dei lavori inoltrabile dall'ottenimento del Permesso di costruire.
2. Prima dell'inizio dei lavori il titolare, congiuntamente al Direttore dei lavori, dovrà:
  - comunicare il nominativo del Direttore dei Lavori, con la relativa dichiarazione di accettazione dell'incarico, ed il nominativo del Costruttore;
  - richiedere l'autorizzazione per l'occupazione del suolo pubblico, precisando, con opportuna rappresentazione grafica, l'area da occupare, da sottoporre al preventivo nulla osta dall'Ufficio Tecnico;
  - cedere, a titolo gratuito, al Comune le aree necessarie per la formazione delle sedi stradali e dei marciapiedi, impegnandosi a produrre, prima del Verbale di Ultimazione dei lavori, a propria cura e spese, l'atto pubblico di trasferimento della proprietà in capo all'Amministrazione Comunale;
  - produrre apposita dichiarazione circa il regolare smaltimento dei materiali prodotti per la realizzazione dell'opera; in uno con la detta dichiarazione, il Direttore dei lavori rilascerà la certificazione della quantità presunta di materiale da smaltire, desunta da analisi metriche sulla base del progetto presentato;
3. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori.
4. Le sole opere di scavo e di approntamento del cantiere non valgono a costituire l'effettivo inizio dei lavori.

#### *Art. 6.3 Comunicazione dell'inizio dei lavori, richiesta e consegna dei punti fissi*

1. Il titolare del titolo edilizio deve segnalare l'inizio dei lavori, mediante apposita comunicazione. Decorso inutilmente il termine ultimo per l'inizio dei lavori il provvedimento edilizio decade.
2. Prima di iniziare i lavori per interventi di nuova costruzione o di recinzione, il titolare ed il direttore dei lavori sono tenuti a richiedere alla Amministrazione comunale la ricognizione della linea di confine con gli spazi pubblici dell'area di pertinenza della costruzione oggetto di concessione.
3. Nell'esecuzione dell'opera, il titolare ed il direttore dei lavori devono attenersi ai punti fissi di linea e di livello che gli sono comunicati entro quindici (15) giorni dalla presentazione della domanda di cui sopra.
4. Prima di iniziare gli scavi per nuove costruzioni su aree che non confinino con spazi pubblici, ovvero per costruzioni previste da piani particolareggiati o da altri strumenti di pianificazione esecutiva, il titolare è tenuto a contrassegnare, mediante segnalazioni o picchettature, la dislocazione sul terreno delle costruzioni stesse, dislocazione che deve essere conforme alle previsioni di progetto.
5. Le operazioni di cui al precedente comma 3., sono eseguite da personale messo a disposizione dal titolare e dall'assuntore dei lavori, sotto la direzione di un tecnico comunale. Delle operazioni è redatto verbale che viene sottoscritto anche dalle parti private per presa d'atto.
6. Le operazioni di cui al precedente comma 4. sono eseguite dal titolare o dall'assuntore dei lavori salvo verifica dell'Amministrazione Comunale.



7. Le costruzioni private non devono invadere con le proprie fondazioni il suolo pubblico salvo formale concessione; dette costruzioni devono essere progettate e costruite in modo da non trasmettere spinte orizzontali verso il suolo pubblico.

#### **Art. 6.4 Direttore dei lavori e costruttore, coordinatore della sicurezza, regole di cantiere**

1. Il titolare del titolo abilitativo, prima di dare inizio alle opere, deve comunicare all'Amministrazione Comunale il nominativo, la qualifica e la residenza del direttore dei lavori, nonché il nominativo e la residenza del costruttore e del tecnico coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori.

2. Il direttore dei lavori, il costruttore e il tecnico coordinatore della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori, a loro volta, anche mediante atti separati, devono comunicare all'Amministrazione Comunale, sempre prima dell'inizio delle opere, l'accettazione dell'incarico rispettivamente loro affidato.

3. Ogni e qualsiasi variazione successiva deve essere preventivamente comunicata all'Amministrazione Comunale con le modalità di cui sopra.

4. Il committente titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, l'assuntore dei lavori, sono responsabili di ogni inosservanza, così delle norme generali di legge o di regolamento, come delle modalità esecutive che siano fissate nell'autorizzazione.

5. Gli estremi dei titoli abilitativi, con tutti i dati essenziali, dovranno essere indicati nel cartello indicatore dei lavori in corso esposto presso il cantiere, in posizione visibile dal pubblico passaggio.

6. Le aree occupate in dipendenza dei lavori suindicati ed i marciapiedi perimetrali alle costruzioni oggetto di interventi devono essere ripristinati ad immediata ultimazione dei lavori, a cura e spese del titolare e secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

7. Deve essere usata ogni cautela per non danneggiare le opere esistenti nel suolo, soprassuolo o sottosuolo di pertinenza della pubblica amministrazione o di privati;

8. Devono essere idoneamente e decorosamente circoscritti e chiusi i luoghi destinati alle lavorazioni, inibendovi l'accesso alle persone estranee al lavoro, munendo gli angoli di idonei dispositivi di segnalazione, anche di tipo luminoso.

#### **Art. 6.5 Visite tecniche ordinarie e straordinarie**

1. Il titolare del provvedimento, oltre ad adempiere alle prescrizioni di cui all'art. 6.3 deve richiedere ai competenti Uffici comunali una visita tecnica ad intervento ultimato, per le verifiche necessarie anche ai fini del rilascio della licenza d'uso.

2. L'Amministrazione Comunale può disporre in ogni momento le verifiche ritenute necessarie, anche indipendentemente dalla presentazione di progetti di variante.

3. Le segnalazioni dei terzi interessati e degli organi di polizia municipale, ove non prospettino in maniera circostanziata elementi tali da far supporre l'avvenuta realizzazione di opere edilizie in assenza di concessione, in totale difformità dalla medesima o con variazioni essenziali, ovvero in violazione delle disposizioni del presente Regolamento Edilizio, non comportano obbligo di accertamento dei fatti denunciati.

4. Gli uffici comunali effettuano i controlli tecnici di competenza sull'attività edilizia nel rispetto del principio delle responsabilità proprie dei singoli operatori e col fine esclusivo di accertare la rispondenza del prodotto edilizio al progetto assentito. Non spetta al controllo tecnico appurare fatti, atti o elementi, anche di carattere procedurale, già autocertificati dal progettista o comunque già acquisiti dal responsabile del procedimento.

5. L'Ufficio Tecnico Comunale accerta l'avvenuta realizzazione delle opere e la compatibilità delle eventuali variazioni al progetto inizialmente approvato, inoltrando dettagliato rapporto al Responsabile del procedimento, per l'adozione delle determinazioni di competenza.

6. Di tutte le visite effettuate in controllo, nonché della visita conclusiva, verrà redatto verbale in contraddittorio tra le parti, che sarà allegato agli atti.

#### **Art. 6.6 Certificato di ultimazione dei lavori**

1. Prima della dichiarazione di fine lavori, il titolare, congiuntamente al Direttore dei Lavori, dovrà produrre i



seguenti atti, elaborati e documenti:

- copia autenticata del formulario di avvenuto smaltimento dei materiali provenienti dalle lavorazioni;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante la congruità della volumetria dello stesso materiale smaltito con quello dichiarato;
- elaborazioni grafiche definitive, per gli interventi rientranti tra le varianti minori od ordinarie, ovvero rientranti tra gli interventi sottoponibili a Denuncia di inizio di attività;
- dichiarazione del Direttore dei Lavori attestante la conformità del progetto eseguito a quello approvato, precisando se vi siano state, nel corso delle opere, variazioni rientranti nella casistica di cui al precedente accapo;
- gli atti di cui agli impegni assunti in sede di rilascio di Permesso di costruire o sue varianti.

2. Al fine di consentire il sopralluogo necessario al rilascio del certificato di ultimazione dei lavori, la dichiarazione di cui al precedente comma, da presentare al protocollo generale del Comune, deve essere presentata entro il termine di validità del Permesso di costruire.

#### **Art. 6.7** *Difficoltà nell'esecuzione: variazioni essenziali*

1. Costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie abusivamente apportate rientranti tra quelle elencate nell'art. 2.13 del presente Regolamento Edilizio, ed inoltre:

- il mutamento delle destinazioni d'uso, in contrasto con le destinazioni di P.R.G.;
- l'aumento della volumetria per gli edifici residenziali superiore ai massimi stabiliti dal P.R.G.;
- l'aumento della superficie per gli edifici non residenziali, superiore ai massimi fissati dal P.R.G.;
- le modifiche dell'altezza dell'edificio, tali da comportare un aumento della stessa superiore a metri uno (1) anche senza variazione del numero dei piani, o comunque superiore ai massimi stabiliti dalle norme di P.R.G.;
- la modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse in misura superiore a m. 0,50 da altre costruzioni e dai confini, o comunque inferiore ai minimi stabiliti dalla legislazione vigente o dalle norme di P.R.G.;
- la modifica delle distanze minime, comportante una riduzione delle stesse, in misura superiore a cm. 10 dalla pubblica via, o comunque inferiore ai minimi stabiliti dalle norme di P.R.G. e dal P.U.T.;
- modifica della localizzazione sull'area di pertinenza dell'edificio approvato, eccedente i limiti di cui all'art. 2.12
- qualsivoglia intervento edilizio su immobili vincolati comportante mutamento di progetto già approvato con concessione edilizia.

2. Il responsabile dell'abuso provvede alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi ovvero - nei termini e in base ai presupposti di legge - inoltra domanda di Permesso di costruire in sanatoria. Ove i lavori non fossero ancora ultimati, gli stessi vengono immediatamente sospesi.

#### **Art. 6.8** *Difficoltà nell'esecuzione: variazioni compatibili*

1. Costituiscono, anche se non assentite preventivamente, variazioni compatibili col progetto inizialmente approvato, i seguenti interventi, comprensivi di tutti i casi in cui al progetto originario vengano apportate indebitamente variazioni non riconducibili a quelle di cui al precedente articolo:

- opere eseguite in parziale difformità dalle concessioni edilizie già rilasciate, anche determinanti aumento di volumetria o di superficie, non eccedenti i limiti di cui all'art. 6.9 o aumento delle superfici utili o modifiche della sagoma;
- modifiche della destinazione d'uso compatibili con le Norme di P.R.G.;
- modifiche ubicative contenute nei limiti di cui all'art. 2.12;
- varianti a concessioni edilizie già rilasciate, non incidenti sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni stesse;



- variazioni progettuali comportanti incremento dell'entità delle cubature dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici;
- variazioni progettuali comportanti diversa distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive;
- modifiche volte a ridurre o ad aumentare il numero delle unità immobiliari.

2. Nei casi di cui al comma precedente, il responsabile dell'abuso può ottenere il provvedimento edilizio a sanatoria ove sussistano i presupposti di legge. Diversamente, si applicano le sanzioni di legge rapportate al valore venale, determinato dall'Ufficio Tecnico erariale, della parte di opere realizzate in difformità.

**Art. 6.9 Tolleranze di cantiere, ovvero variazioni inessenziali**

1. Fatti salvi i diritti dei terzi e senza la necessità di presentare ulteriori elaborati grafici, costituiscono tolleranze di cantiere gli scostamenti inferiori al 2% della superficie lorda di pavimento (Slp) all'interno dei medesimi piani.

2. Per le misure lineari, salvo che per gli allineamenti verso gli spazi pubblici, è ammessa una tolleranza di cantiere pari a 5 cm.



## CAPITOLO 7 ) DISCIPLINA DEL CANTIERE

### Art. 7.1 *Disciplina del cantiere di costruzione*

1. Nei cantieri edili, deve essere affissa, in vista del pubblico, una tabella chiaramente leggibile, di dimensioni non inferiori a m 0,75 x 1,50 con l'indicazione dell'opera, degli estremi del Permesso di costruire, ovvero della Denuncia o della Segnalazione certificata di inizio di attività o della comunicazione di inizio attività edilizia libera, del nominativo del committente, del progettista, dell'impresa esecutrice dei lavori, del responsabile del cantiere, del direttore dei lavori, del responsabile della sicurezza in fase di esecuzione dei lavori e con l'indicazione dei termini di inizio e conclusione dei lavori.

2. La tabella, esente dal pagamento della tassa sulle pubbliche affissioni, deve essere composta con caratteri indelebili.

3. Nei cantieri edili debbono essere tenuti a disposizione dei funzionari comunali i tipi del progetto in corso di esecuzione muniti del visto originale di approvazione o copia dei medesimi.

4. È fatto altresì obbligo al costruttore:

- di osservare o far osservare tutte le cautele per evitare il pericolo di danni a persone o cose, nonché il rispetto disposizioni vigenti;
- di osservare o far osservare tutte le disposizioni vigenti in materia di smaltimento dei rifiuti provenienti da demolizioni e/o scavi;
- di essere presente in cantiere quando vi siano stabilmente impiegati più di dieci addetti o di assicurarvi la presenza permanente di persona idonea che lo rappresenti (responsabile di cantiere).

5. L'Amministrazione Comunale, quando accerti l'inosservanza della normativa vigente in materia di sicurezza del lavoro o in contrasto con il piano di sicurezza previsto dalla normativa vigente, ne riferisce agli organi competenti e provvede ad ordinare la sospensione dei lavori.

6. Nelle opere di demolizione e specialmente nello stacco di materiali voluminosi e pesanti, oltre a quanto precedentemente disposto a tutela della sicurezza, è altresì vietato tenere accumulati, in qualsiasi luogo, materiali provenienti da demolizioni, quando da ciò possa derivare pericolo di incendio o per l'igiene pubblica, accumulare materiali pesanti nei piani portanti dell'edificio, determinare scottimenti di terreno e conseguente danneggiamento o molestia ai fabbricati vicini.

7. È vietato calare materiale di demolizione verso la pubblica via; quando ciò sia reso necessario dalla natura delle opere, i materiali dovranno essere calati entro recipienti o altro mezzo che dia garanzia di sicurezza.

8. Dovrà in ogni caso essere evitato lo spargimento di polveri mediante irrorazione del materiale o altri mezzi idonei, sia durante la fase dello smaltimento che in quella del deposito a terra.

9. Nel corso dei lavori di sopraelevazione devono essere messe in atto tutte le misure idonee a tutelare gli eventuali occupanti della parte sottostante dell'edificio.

10. I cantieri edili e le costruzioni provvisoriamente in essi allestite sono assimilati agli edifici industriali per quanto riguarda la dotazione minima di servizi prescritta per legge o dal presente Regolamento Edilizio.

11. I relativi impianti di acqua potabile e di fognatura devono, ove possibile, essere allacciati alle reti comunali; in caso contrario il primo deve essere alimentato con acqua riconosciuta potabile dalla USL competente e il secondo sostituito con bottino mobile secondo le prescrizioni vigenti, è vietato usare acqua dei canali pubblici e divergere o impedire il corso degli stessi senza preventiva e formale concessione.

12. Le costruzioni provvisorie realizzate nei cantieri edili, destinate alla permanenza di persone, compresi i servizi igienici, devono essere dichiarate conformi alle norme igienico-sanitarie dal direttore dei lavori sotto la propria responsabilità.

### Art. 7.2 *Recinzioni provvisorie e scavi*

1. Il titolare del provvedimento edilizio, prima di dar corso a interventi su aree poste in fregio a spazi pubblici o aperti al pubblico, deve, previa denuncia all'Amministrazione Comunale, recingere provvisoriamente l'area interessata dai lavori o, comunque, adottare i diversi accorgimenti tecnici secondo prescrizioni che saranno impartite dai competenti uffici comunali; la denuncia deve essere corredata dal nulla osta degli Enti esercenti le condutture e i cavi aerei e sotterranei interessati.



2. In ogni caso devono essere adottati provvedimenti atti a salvaguardare l'incolumità pubblica, ad assicurare il pubblico transito ed a evitare la formazione di ristagni d'acqua.

3. Le porte ricavate nelle recinzioni provvisorie non devono aprirsi verso l'esterno e devono rimanere chiuse quando i lavori non sono in corso. Gli angoli sporgenti delle recinzioni o di altre strutture di cantiere debbono essere dipinti per tutta la loro altezza con vernice bianca riflettente e muniti di segnale illuminato a luce rossa che deve rimanere acceso dal tramonto al levare del sole.

4. Le recinzioni provvisorie debbono avere aspetto decoroso, essere alte almeno m. 2,00 e risultare opache.

5. L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di servirsi delle recinzioni prospettanti gli spazi pubblici per le pubbliche affissioni, senza che sia dovuto per tale uso alcun corrispettivo.

6. La stabilità degli scavi deve essere assicurata in modo da resistere alla spinta del terreno circostante e da non compromettere la sicurezza di edifici e impianti posti nelle vicinanze.

7. Gli scavi non devono impedire o disturbare l'ordinario uso degli spazi pubblici e in particolare di quelli stradali; ove risulti necessaria l'occupazione di tali spazi, deve essere richiesta formale concessione all'autorità comunale.

#### **Art. 7.3 Strutture provvisionali**

1. Tutte le strutture provvisionali (ponti di servizio, impalcature, rampe, scale, parapetti) dovranno possedere requisiti di resistenza, stabilità e protezione atti a garantire l'incolumità delle persone e l'integrità delle cose ed uniformarsi alle vigenti disposizioni di legge per la prevenzione degli infortuni sul lavoro.

2. Le fronti dei ponti verso strada, dovranno essere chiuse con stuoie o graticci o altro mezzo idoneo e provvisto di opportuna difesa dalla caduta dei materiali.

3. Le scale aeree, i ponti mobili, le gru e gli altri apparecchi di sollevamento, non possono essere posti in esercizio se non sono muniti di certificati di collaudo rilasciato dall'Autorità competente; ogni altro macchinario impiegato nei cantieri edili deve rispondere alle norme di legge e alle prescrizioni degli Enti cui è affidata la vigilanza in materia.

#### **Art. 7.4 Interruzione dei lavori**

1. In caso di interruzione dei lavori devono essere eseguite le opere necessarie a garanzia della sicurezza, dell'igiene e del decoro. In difetto l'Amministrazione Comunale ingiunge gli opportuni provvedimenti, salva la facoltà di intervento sostitutivo a spese dell'inadempiente.

#### **Art. 7.5 Occupazione temporanea del suolo pubblico**

1. Quando per l'esecuzione di opere occorra manomettere il suolo o il sottosuolo pubblico o costruire recinzioni o ponteggi che insistano sul suolo stesso, il costruttore dovrà dare avviso agli uffici o imprese che esercitano servizi pubblici ed averne il nulla osta che dovrà essere allegato alla domanda per ottenere la concessione dall'Amministrazione Comunale, adottando inoltre le cautele necessarie per evitare danni ai relativi manufatti e condutture.

2. Costituiti i lavori, il proprietario dell'edificio dovrà consegnare completamente sgombra, a sua cura e spese, l'area pubblica racchiusa e provvisoriamente occupata per la costruzione, in modo da garantire la sicurezza sia pedonale che veicolare.

3. Le opere di ripristino del suolo stradale e delle opere pubbliche eventualmente manomesse, saranno eseguite a cura del proprietario, sotto il controllo e la direzione lavori dell'Ufficio comunale competente.

4. In alternativa potranno essere eseguite a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del proprietario. Detta spesa dovrà essere rimborsata entro quindici (15) giorni dall'avviso del pagamento, provvedendo altrimenti alla riscossione forzata.

#### **Art. 7.6 Cautele per la tutela di reperti archeologici, storici ed artistici, o di resti umani**

1. In caso di ritrovamento di reperti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, nonché di resti umani, questi devono essere immediatamente posti a disposizione degli Enti competenti, dandone immediata





comunicazione al Funzionario dell'Ufficio competente, che a sua volta richiede l'intervento degli stessi entro i quindici (15) giorni successivi.

2. I lavori, per la parte interessata dal ritrovamento, devono essere sospesi, per lasciare intatte le cose ritrovate, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

#### **Art. 7.7 Lavori con opere in conglomerato cementizio**

1. Qualora gli interventi edilizi comprendano l'esecuzione di opere in conglomerato cementizio semplice o armato i lavori non potranno essere iniziati, né proseguiti se il costruttore non potrà dare dimostrazione ai funzionari o agenti dell'Amministrazione Comunale in visita di controllo al cantiere di aver ottemperato alle prescrizioni vigenti in materia di costruzioni in conglomerato cementizio semplice o armato.

#### **Art. 7.8 Esecuzione a regola d'arte, cautele in fase di collaudo delle strutture**

1. Ogni opera edilizia dovrà essere eseguita in modo pienamente conforme ai progetti per i quali sia stato emesso il provvedimento edilizio e secondo le migliori norme dell'arte ed avere tutti i requisiti necessari perché riesca solida, igienica, decorosa ed atta alla sua destinazione.

2. Nelle prove di resistenza delle strutture dei fabbricati si dovranno adottare tutte le cautele che vadano ad allontanare ogni pericolo per le persone.

3. In ogni caso dovranno essere prese precauzioni atte a prevenire la conseguenza di eventuale rovina delle strutture soggette a prova.

#### **Art. 7.9 Sistemazione dei marciapiedi**

1. Lungo tutte le proprietà poste in fregio a spazi pubblici comunali l'Amministrazione Comunale provvede a sistemare i marciapiedi, nel modo ritenuto più opportuno.

2. I proprietari devono cedere a titolo gratuito le aree necessarie per la formazione delle sedi stradali e dei marciapiedi, così come previsto dagli strumenti urbanistici adottati o vigenti e/o dagli strumenti attuativi, e sostenere la spesa di prima sistemazione e relativa pavimentazione dei marciapiedi fronteggianti le rispettive proprietà.

3. Qualora il pagamento di quanto sopra non sia effettuato nel termine fissato dall'Amministrazione Comunale, l'esazione viene eseguita per mezzo della riscossione forzata.

4. È prescritta l'adozione di parapetti, o comunque di opere di riparo, per i lati di aree cortilizie, ballatoi, terrazze, ecc. comunque accessibili, che prospettino su zone di terreno, rampe, parti di edifici posti ad una quota inferiore, con dislivello maggiore di cm. 50.

#### **Art. 7.10 Chiusura di aree fabbricabili e cave**

1. È facoltà dell'Amministrazione Comunale di prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta, cancellate o quanto meno con recinzioni che diano garanzie per stabilità e durata, di aspetto decoroso, di altezza superiore a metri 2,50.

2. Le cave di sabbia e simili sono pure da racchiudere con recinto lungo le strade pubbliche o private.



## CAPITOLO 8 ) CERTIFICATO DI ABITABILITÀ ED AGIBILITÀ

### Art. 8.1 Rilascio del certificato di agibilità

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori, il titolare, congiuntamente al Direttore dei Lavori, è tenuto a presentare allo Sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, secondo il modello predisposto dal Servizio Edilizia Privata, corredata della seguente documentazione:

- a) denuncia di accatastamento dell'edificio (copia autentica della ricevuta o consultazione per partita attuale);
- b) certificato di collaudo statico, originale o copia autentica, vistato dall'Ufficio al Genio Civile per tutte le costruzioni di cui all'art. 53, comma 1, del d.P.R. n. 380 del 2001; per ogni altra costruzione certificazione di idoneità stata rilasciata dal direttore dei Lavori;
- c) dichiarazione ai sensi dell'art. 25 del d.P.R. n. 380 del 2001, sottoscritta dal titolare e dal Direttore dei Lavori, di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché dell'avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- d) dichiarazione congiunta del costruttore, del Direttore dei Lavori e dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle vigenti disposizioni di legge, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti ove prevista;
- e) attestazione del deposito di Segnalazione certificata di inizio attività, rilasciata dal Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco o dichiarazione di insussistenza dell'adempimento firmata e timbrata da tecnico abilitato, o documento equipollente richiesto dalle norme vigenti, relativamente alla natura ed alle specifiche norme di settore a cui l'immobile fa riferimento;
- f) dichiarazione di conformità, resa sotto forma di perizia giurata da un tecnico abilitato, delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche.

2. Non è certificabile come ultimato e conforme al progetto un edificio non completo in ogni sua parte, ivi compresi gli intonaci e i rivestimenti di facciata nonché le opere esterne di completamento (recinzioni, pavimentazioni di cortile, sistemazioni a verde)

3. Entro trenta (30) giorni dalla data di presentazione della domanda, il Dirigente rilascia il certificato di agibilità; entro questo termine, può disporre una ispezione da parte degli uffici comunali, che verifichi l'esistenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

4. In caso di silenzio dell'Amministrazione Comunale, trascorsi quarantacinque (45) giorni dalla data di presentazione della domanda, l'agibilità si intende attestata. In tal caso, l'Amministrazione Comunale, nei successivi centottanta (180) giorni, può disporre l'ispezione di cui al comma precedente e, eventualmente, dichiarare la non agibilità, nel caso in cui verifichi l'assenza dei requisiti richiesti alla costruzione per essere dichiarata agibile.

5. Il termine fissato al precedente comma 3. può essere interrotto una sola volta dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la tempestiva richiesta all'interessato di documenti che integrino o completino la documentazione presentata, che non siano già nella disponibilità dell'Amministrazione, e che essa non possa acquisire autonomamente.

6. Il termine di trenta (30) giorni, interrotto dalla richiesta di documenti integrativi, inizia a decorrere nuovamente dalla data di presentazione degli stessi.

7. In caso di mancata richiesta del certificato di agibilità saranno applicate le sanzioni previste dalla vigente legislazione in materia.

8. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente, su proposta del Responsabile del servizio, mediante relazione del Responsabile del procedimento ed accertamento del tecnico istruttore.

9. In caso di Denuncia di inizio di attività o Segnalazione certificata di inizio attività, la relazione viene predisposta dal progettista/direttore dei lavori e presentata allo Sportello unico per l'Edilizia; la relazione viene verificata dal Servizio edilizia Privata entro quarantacinque giorni dalla presentazione, dopo di che si forma il silenzio assenso.



## AMBIENTE URBANO

### CAPITOLO 9 ) AMBIENTE URBANO E QUALITÀ DELL'ABITATO

#### *Art. 9.1 Ambiente urbano*

1. L'Amministrazione Comunale intende promuovere e favorire le iniziative e gli interventi edilizi che, nella progettazione, nella costruzione e nell'uso, siano rivolti a migliorare l'ambiente della città nei termini del suo completo utilizzo e della sua vivibilità, e nei termini della qualità della sua forma costruita che è insieme di edifici, manufatti e spazi aperti, mantenendo inalterate le caratteristiche costruttive architettoniche ed ambientali specifiche della tradizione locale.

2. In attuazione della disciplina di legge, il Comune favorisce la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio, anche con adeguate misure fiscali e tributarie. In particolare, promuove il recupero delle tipologie architettoniche tradizionali, comprese quelle riferite alle caratteristiche degli spazi esterni (materiali lapidei, decoro ed arredo urbani tradizionale), il restauro e il rifacimento di facciate, la sistemazione degli spazi privati esterni agli edifici e di pertinenza agli stessi anche con l'inserimento di elementi di arredo urbano, ivi compresi elementi di illuminazione pubblica, l'adeguata integrazione di parcheggi pubblici e privati.

3. La puntuale e tempestiva realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria viene assicurata dagli operatori e verificata dall'Amministrazione Comunale anche nella prospettiva enunciata dai due precedenti commi.

#### *Art. 9.2 Allacciamento degli edifici ai servizi a rete*

1. Gli edifici devono essere dotati delle canalizzazioni interne per i servizi di fognatura, idrici, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dell'energia termica e di telecomunicazioni e devono essere allacciati alle relative reti ed infrastrutture secondo la vigente disciplina.

2. Le reti e le infrastrutture di cui al comma precedente costituiscono opere di urbanizzazione primaria.

3. Le dotazioni, gli allacciamenti e le infrastrutture di cui ai commi precedenti, ivi compresi quelli necessari a consentire il cablaggio della città, obbligatori negli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, devono essere approntati anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria e risanamento conservativo che prevedano l'adeguamento dei servizi tecnologici riguardanti un intero edificio.

4. L'approntamento e la realizzazione delle dotazioni, degli allacciamenti e delle infrastrutture di cui sopra devono essere autocertificati dal professionista incaricato di redigere il progetto edilizio e non costituiscono elemento condizionante l'inizio dei lavori o il rilascio dei provvedimenti edilizi.

5. I proprietari sono tenuti a consentire l'alloggiamento sugli edifici di elementi di illuminazione pubblica per opere di interesse collettivo, volte a valorizzare la sede stradale antistante.

6. L'installazione degli apparati di ricezione, singoli e collettivi, delle trasmissioni radiotelevisive satellitari deve ispirarsi ai principi della salvaguardia del decoro della città e del rispetto dell'impatto visivo ed ambientale. Gli immobili già dotati di impianti centralizzati tradizionali di ricezione si avvalgono di antenne paraboliche collettive anche per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive satellitari.

7. Al fine di garantire la salvaguardia degli aspetti paesaggistici nel centro storico cittadino, sull'intero territorio delle Zone omogenee A1 "Terra Vecchia", A2 "Centro Antico", A3 "Espansione ottocentesca" e B1 "Primo ampliamento urbano", sono vietate le installazioni di antenne paraboliche all'esterno di balconi e terrazzi che non siano di copertura in modo che le antenne siano visibili dal piano della strada delle pubbliche vie. Le stesse devono invece essere collocate sulla copertura degli edifici, possibilmente sul versante più lontano dalla pubblica via.

#### *Art. 9.3 Sistemazione delle superfici scoperte*

1. La superficie rimasta libera dalla costruzione degli edifici, a qualsiasi uso siano destinati, deve essere sistemata superficialmente a verde o comunque mediante soluzioni filtranti alternative che garantiscano pregio ambientale, recintata e mantenuta a carico del proprietario.

2. Nelle zone a destinazione produttiva, al fine di perseguire il miglioramento ambientale e una migliore



vivibilità degli spazi, si piantumeranno alberi di altofusto di essenze locali in ragione di 1 ogni 50 mq di superficie destinata a verde.

**Art. 9.4 Accessibilità, fruibilità, adattabilità degli edifici**

1. In tutte le opere edilizie devono essere previste e realizzate soluzioni conformi alla disciplina vigente in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, al fine di garantire una migliore qualità della vita e la piena fruibilità dell'ambiente, costruito e non costruito, da parte di tutte le persone e in particolare da parte di quelle con limitate capacità motorie, visive ed uditive. In particolare sono garantiti i requisiti di accessibilità, visitabilità, adattabilità, con le modalità e caratteristiche previste dalle normative vigenti.

2. Ai requisiti di accessibilità, fruibilità e adattabilità sono ammesse le deroghe previste dalla legislazione vigente, ed in particolare quelle relative a:

- i locali tecnici, il cui accesso è riservato ai soli addetti;
  - gli edifici residenziali con non più di tre livelli fuori terra, per i quali è consentita la deroga all'installazione di meccanismi per l'accesso ai piani superiori, purché sia assicurata la loro installazione in tempi successivi;
  - gli edifici, gli spazi ed i servizi pubblici, per i quali è ammessa deroga in casi di dimostrata impossibilità tecnica, connessa agli elementi strutturali o impiantistici;
  - gli edifici soggetti a vincolo di cui alla Legge 1497/1939 e L. 1089/1939, nei casi in cui le opere di adeguamento costituiscano pregiudizio ai valori storici ed estetici del bene tutelato.
3. Nel caso di edifici uni-bifamiliari è richiesto solo il requisito dell'adattabilità.



## CAPITOLO 10 ) CARATTERISTICHE ESTERNE DEI FABBRICATI

### *Art. 10.1 Decoro degli edifici e tutela dell'ambiente*

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da inserirsi correttamente nell'ambiente naturale o artificiale circostante per quanto riguarda la forma, i materiali di rivestimento, i colori e le eventuali decorazioni.

2. Gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi possono prevedere norme e vincoli particolari per la tutela dell'ambiente. L'attività edilizia è inoltre soggetta alle leggi vigenti sulle cose di interesse storico, artistico, paesistico ed ambientale.

3. Anche in mancanza di vincoli regolarmente costituiti e di norme specifiche, l'Amministrazione Comunale, sentita eventualmente la Commissione Edilizia, può imporre particolari prescrizioni in merito alla forma, ai materiali di rivestimento, ai colori e alle decorazioni degli edifici da costruire o da restaurare, risanare, ecc.

4. L'Amministrazione Comunale può inoltre ordinare ai proprietari di edifici esistenti di rinnovare l'intonaco e le tinte quando, a suo giudizio, le loro condizioni siano tali da deturpare l'aspetto degli edifici stessi.

5. Qualora a seguito di demolizioni o di altre cause, gli edifici o parti di essi, visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di ordinare ai proprietari la loro sistemazione.

### *Art. 10.2 Serramenti*

1. Le porte verso luoghi ove vi sia passaggio di persone non dovranno di norma essere munite di serramenti apribili verso l'esterno, salvo il caso in cui i battenti siano contenuti nello spessore dei muri o comunque non fuoriescano dal filo esterno del fabbricato. In particolare le aperture prospicienti strade pubbliche non potranno avere serramenti apribili verso l'esterno ad altezza minore di m. 4,00.

### *Art. 10.3 Sporgenze alle facciate*

1. Lo zoccolo degli edifici non può occupare nessuna parte del suolo pubblico.

2. La sporgenza sul suolo pubblico dei davanzali, delle modanature, degli aggetti decorativi, delle insegne e degli infissi di qualsiasi genere fino all'altezza di m. 4 dalla quota più alta del marciapiede stradale antistante è consentita nel limite massimo di cm. 10.

3. I balconi, sia aperti che chiusi, le pensiline, le lampade, le insegne sporgenti su spazio pubblico non sono consentiti ad altezza inferiore a m. 4,00 dalla quota media del marciapiede stradale antistante. La loro sporgenza sul suolo pubblico non può essere maggiore 1/10 della larghezza della strada, e comunque non potrà superare i 90 cm dalla linea di proprietà.

4. Nelle vie, pubbliche o private, con calibro inferiore a 6 metri, non è consentita la costruzione di pensiline, balconi sporgenti su spazio pubblico a qualunque altezza. Le tende per i negozi ed i pubblici esercizi sono permesse su strade con calibro superiore a 6 metri di larghezza dotate di marciapiede rialzato. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di m. 0,40; i lembi laterali delle tende sporgenti devono essere tenuti ad almeno m. 2,10 dal suolo.

5. I bow-windows sporgenti su spazio pubblico possono essere costruiti solo in strade con calibro superiore a 10 metri di larghezza e dotate di marciapiede rialzato. L'aggetto non può essere maggiore della larghezza del marciapiede diminuita di m. 0,40, ed essere posto oltre l'altezza di m. 4,00 dal piano di marciapiede.

6. Sulle facciate su spazi pubblici è vietato applicare tubazioni di qualsiasi tipo con esclusione dei pluviali e ove necessario dei tubi del gas metano.

7. I canali di gronda, almeno sino all'altezza di m. 4,00 dal piano di marciapiede, devono essere in nicchia o incassati nella parete.

8. Nel progetto di fabbricati di nuova costruzione che abbiano locali destinati a negozio, deve essere indicato anche il posto per l'eventuale collocazione delle insegne.

### *Art. 10.4 Recinzione di aree edificate*

1. Per i lotti con edifici a destinazione residenziale le recinzioni dovranno essere di tipo trasparente (rete



metallica, inferriate, legno) solo se prospettano aree pubbliche, con altezza massima complessiva di m. 2,50 ivi compreso uno zoccolo cieco non più alto di m. 0,80.

2. Per le aree non edificabili la recinzione potrà essere solo di tipo naturale, in siepi, in legno o con rete metallica con sostegni infissi direttamente nel terreno su semplice blocco di fondazione oppure con muri di pietra a secco o con murature legate in pietra faccia a vista, ferma restando l'altezza massima di m. 2,50.

3. Nel caso in cui, per le caratteristiche dei luoghi e degli edifici interessati, si richiedesse di costruire verso spazi pubblici recinzioni di tipo cieco, queste dovranno essere realizzate con particolare cura, usando materiali tradizionali a finiture decorose, ferma restando l'altezza massima di m. 2,50.

4. È vietato realizzare recinzioni che possano risultare in qualsiasi modo pericolose in quanto a stabilità ed a finiture (punte acuminate, cocci di vetro, o altro).

## CAPITOLO 11 ) DISPOSIZIONI VARIE

### *Art. 11.1 Indicatori ed altri apparecchi*

1. L'Amministrazione Comunale può, per ragioni di pubblico interesse e previo avviso alla proprietà, applicare sul fronte delle costruzioni, o fare applicare dagli Enti e dalle Società di gestione dei servizi o privati interessati:

- targhe con indicazione dei nomi assegnati alle aree pubbliche;
- cartelli per segnalazioni stradali;
- piastrine e capisaldi per indicazioni altimetriche, di tracciamenti, di idranti, ecc.;
- mensole, ganci, condutture per la pubblica illuminazione;
- cartelli indicatori dei pubblici servizi di trasporto, di pronto soccorso e delle farmacie;
- cartelli segnalatori dei servizi pubblici postali, telefonici e simili;
- orologi elettrici;
- sostegni per i fili conduttori elettrici;
- avvisatori elettrici stradali (semafori) con i loro accessori e ogni altro elemento indispensabile all'organizzazione degli spazi pubblici;
- targhe e apparecchi relativi ai pubblici servizi.

2. Le targhe delle vie, le piastrine, i capisaldi, gli avvisatori, gli orologi elettrici e i cartelli sopra indicati non devono in alcun modo essere sottratti alla pubblica vista.

3. L'installazione di quanto sopra elencato non deve costituire barriera visiva di disturbo del traffico o essere pericolosa per il pedone.

4. Il proprietario, prima di iniziare qualsiasi lavoro nella parte di un fabbricato alla quale sia apposto uno degli apparecchi o indicatori di cui al comma precedente, deve darne avviso al Comune o all'Ente interessato, che prescrivono nel più breve tempo possibile le cautele del caso.

5. La manutenzione degli oggetti, elencati nel presente articolo nonché delle parti di facciata da essi direttamente interessate, è a carico degli Enti, Società o privati interessati.

6. Gli indicatori e gli apparecchi di cui al presente articolo possono essere applicati sul fronte di costruzioni soggette a tutela soltanto qualora non esistano ragionevoli alternative e con le attenzioni rese necessarie dalle caratteristiche delle costruzioni stesse e dell'ambiente.

### *Art. 11.2 Numero civico degli edifici*

1. L'Amministrazione Comunale, all'atto del rilascio del certificato di agibilità, assegna il numero civico e i relativi subalterni da apporsi a spese del proprietario.

2. Il numero civico deve essere collocato a fianco della porta di ingresso, a destra di chi la guarda dallo spazio pubblico, a un'altezza variabile da due metri a tre metri e deve essere mantenuto nella medesima posizione a cura del proprietario.

3. Le eventuali variazioni della numerazione civica, previa notifica all'interessato, sono realizzate a spese dell'Amministrazione Comunale.

4. Gli Amministratori dei condomini sono tenuti ad apporre nei pressi dell'entrata dell'edificio da loro amministrato idonea targhetta fissata in modo stabile, contenente i propri dati e recapito, affinché possano essere contattati nei casi di emergenza.

### *Art. 11.3 Numerazione interna*

1. L'Amministrazione Comunale provvede ad apporre la numerazione civica, ai sensi della normativa vigente, per tutte le unità ecografiche semplici (abitazioni, esercizi commerciali e simili) accessibili dalla pubblica via.

2. L'amministrazione Comunale fornisce altresì i criteri per l'indicazione degli accessi interni (accessi indiretti all'area di pubblica circolazione).



3. L'indicatore ecografico interno viene posato a cura del proprietario

#### **Art. 11.4 Obbligo alla manutenzione e revisione periodica delle costruzioni**

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e il suolo in condizioni di abitabilità e di decoro oltre che di idoneità igienica, assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. Qualora la mancanza delle condizioni di abitabilità, decoro ed igiene sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti contingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria. il Dirigente può far eseguire in ogni momento, previo congruo preavviso, ispezioni dal personale tecnico e sanitario del Comune o della USL, ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.

#### **Art. 11.5 Accesso alla rete viaria**

1. L'accesso dei veicoli dagli spazi pubblici agli spazi privati o di pertinenza delle costruzioni è realizzato tramite passi carrabili, provvisti delle caratteristiche morfologiche e dimensionali previste dalla legge, autorizzati dall'Amministrazione Comunale e individuati con segnali di divieto di sosta.

2. Se la costruzione fronteggia più spazi pubblici, l'accesso è consentito da quello di minor traffico.

3. L'accesso ad uno spazio privato tramite più passi carrabili è consentito quando giustificato da esigenze di viabilità, sia interna che esterna; l'accesso veicolare alle singole unità immobiliari deve essere garantito dagli spazi interni comuni, salva comprovata impossibilità strutturale per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4. Nelle zone di espansione (elencare le zone urbanistiche dove non è possibile) l'accesso diretto dallo spazio pubblico allo spazio privato non è consentito qualora non sia possibile l'inversione di marcia nello spazio privato e l'immissione frontale dei veicoli sullo spazio pubblico.

5. L'immissione dei veicoli sullo spazio pubblico deve essere regolamentata in relazione alle caratteristiche della rete stradale:

- sulla rete stradale extraurbana, il cancello a delimitazione della proprietà deve essere arretrato di almeno 5 metri dal filo della carreggiata per consentire la sosta del veicolo in ingresso mentre la recinzione dovrà essere provvista di raccordi obliqui per migliorare la visibilità, in funzione della velocità massima consentita sul tratto stradale;
- sulla rete stradale urbana il cancello può essere installato sull'allineamento stradale ove dotato di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza;
- sulla rete stradale urbana con caratteristiche locali o a fondo cieco il cancello può essere installato sull'allineamento stradale anche se non risulta fornito di sistema automatizzato con comando di apertura a distanza.

#### **Art. 11.6 Nuovi passi carrabili**

1. In seguito al rilascio dei provvedimenti richiesti per gli interventi edilizi, sullo spazio asservito dal passo carrabile è consentita, a spese dell'edificante e a cura dell'Amministrazione Comunale l'apertura di passi carrabili nella cordatura del marciapiede per l'accesso dei veicoli agli spazi privati ove:

- la larghezza del passo carrabile non sia inferiore a 3,50 m e non sia superiore a 6,50 m.; la larghezza può essere di dimensioni maggiori per comprovate necessità nel caso di attività produttive.;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione in angolo fra due spazi pubblici, percorsi da traffico veicolare, non sia inferiore a 12 m, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità;
- la distanza da un altro passo carrabile non sia inferiore a 2 m. ed inoltre la distanza dello stesso e del relativo varco veicolare dal confine di proprietà non sia inferiore a 1 m..

2. Il passo carrabile è consentito pur in assenza di una o più delle condizioni di cui al precedente comma, in casi eccezionali e di comprovata impossibilità a realizzare diversamente l'accesso.

#### **Art. 11.7 Accessi ai parcheggi**

1. Nelle nuove costruzioni, quando l'accesso agli spazi destinati al ricovero dei veicoli è assicurato tramite





rampe, le stesse devono avere le seguenti caratteristiche:

- rampe di accesso antisdrucchiolevoli di idonea pendenza, non superiore al 20% con dimensioni minime della carreggiata pari quanto stabilito dal DM 1/2/86;
- percorsi pedonali larghi almeno 0.60 m. adiacenti alle rampe, scalinati o dentati per il transito dei pedoni; è possibile non assicurare tale requisito;
- quando esista un percorso di scale o di ascensori alternativi posti nelle adiacenze;
- in caso di comprovata impossibilità nel recupero di organismi edilizi esistenti;
- tratti in piano lunghi almeno m 4.50 da ricavare nello spazio privato per il collegamento del piano con lo spazio pubblico o con altro spazio riservato ai pedoni, tale distanza può essere ridotta fino a m 3.00 nelle zone del centro storico edificato individuate dal P.R.G. come "Terra Vecchia" e "zona di espansione ottocentesca"

2. Non sono ammesse deroghe ai requisiti previsti ai precedenti punti nelle autorimesse o parcheggi pubblici con parcheggio a rotazione.

3. Ove la capacità di parcheggio dell'area privata, distribuita su più piani, non superi i 50 box o posti macchina, è consentita la realizzazione di rampe di larghezza minima pari a 3 m., a senso di marcia alternato, purché provviste di impianto semaforico idoneo a permettere la circolazione interna in condizioni di sicurezza e purché corredate da spazi di attesa, siti tra l'accesso dalla pubblica via e l'inizio rampa, per un numero di veicoli pari al 5% della capacità di parcheggio prevista, al fine di evitare ripercussioni sulla rete viaria.

4. Ove la capacità di parcheggio dell'area privata sia inferiore a 15 box o posti macchina è sufficiente l'installazione di specchi parabolici.

5. Le rampe e i percorsi destinati ai pedoni, nonché i tratti piani di collegamento, devono essere protetti da opportuni ripari verticali.

6. La dimensione minima delle corsie di manovra e distribuzione interna è fissata a:

- 6.00 m. per l'accesso ai box
- 5.50 m. per l'accesso ai posti macchina tracciati a vernice.

7. È ammesso l'accesso tramite sistemi di elevazione e movimentazione meccanizzata ed automatizzata, quando la conformazione morfologica degli elementi strutturali di un organismo edilizio o le dimensioni dell'area fondiaria non consentano la formazione, al proprio interno, degli spazi di manovra sufficienti affinché il movimento veicolare diretto o proveniente dallo spazio privato avvenga in condizioni di sicurezza; in tal caso gli spazi di attesa prima del prelievamento meccanizzato delle autovetture debbono essere dimensionati in modo tale da non creare ostacolo ai flussi veicolari sulla pubblica sede stradale."

#### **Art. 11.8 Aree inedificate, edifici in disuso e cave**

1. Le aree inedificate, gli edifici o parti di essi, i manufatti o strutture analoghe in disuso, che determinano o che possano determinare grave situazione igienico-sanitaria, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestazione o di derattizzazione, sia nel caso di una loro sistemazione sia in caso di demolizione.

2. Il Dirigente può, per ragioni di sicurezza, di tutela ambientale, di igiene e di decoro, prescrivere che le aree inedificate in fregio a spazi pubblici siano chiuse con muri di cinta e cancellate o con recinzioni, che diano garanzie di stabilità e durata, che abbiano altezza non inferiore a 2,50 m e non superiore a 3 m e aspetto decoroso.

3. Le cave devono essere racchiuse con recinto per l'intero loro perimetro.

4. In caso di inottemperanza alle disposizioni di cui sopra si provvede all'esecuzione d'ufficio in danno dei contravventore.

#### **Art. 11.9 Intercapedini**

1. Il Comune può concedere strisce di terreno pubblico per la creazione di intercapedini sotterranee, riservandosi la facoltà di uso per il passaggio di tubazioni, cavi ed altro, purché dette intercapedini siano lasciate completamente libere.



2. Le eventuali griglie di intercapedini aperte sui marciapiedi devono essere resistenti alla ruota di automezzo pesante e devono avere caratteristiche tali da non costituire pericolo per i pedoni.

**Art. 11.10 Mostre, vetrine, insegne**

1. Le mostre dei negozi, le vetrine, le insegne, le targhe devono essere studiate in funzione dell'insieme dei progetti degli edifici e devono inserirsi in questi con materiali, colori e forme in relazione al carattere dell'edificio e dell'ambiente.

**Art. 11.11 Depositi di materiale**

1. In tutto il territorio comunale, con esclusione delle zone produttive (artigianali, industriali ed agricole) individuate dallo strumento urbanistico vigente, sono vietati i depositi di materiali, alla rinfusa o accatastati. Nelle zone in cui sono ammessi, devono essere contornati da recinzioni chiuse da alberi, con esclusione di depositi che costituiscano pericolo per l'igiene pubblica e del suolo o per l'incolumità delle persone.

**Art. 11.12 Chioschi a carattere permanente**

1. L'impianto di chioschi per la vendita di giornali, fiori e simili a carattere permanente è consentito mediante il rilascio di Autorizzazione Edilizia.

2. Nel caso in cui essi debbano insistere su area pubblica, si presuppone il possesso della concessione alla occupazione di suolo pubblico.



## GLI EDIFICI

### CAPITOLO 12 ) RAPPORTO DEGLI EDIFICI CON L'AMBIENTE ESTERNO

#### *Art. 12.1 Campo di applicazione*

1. Le norme del presente titolo si applicano, per gli aspetti igienico-sanitari, a tutti i nuovi interventi edilizi posti in essere e non si applicano alle situazioni esistenti già autorizzate.

2. Su motivata e documentata richiesta sono ammesse soluzioni igienico-sanitarie alternative a quelle previste dalle norme del presente Regolamento Edilizio, purché comportino oggettivi miglioramenti strutturali e funzionali o permettano il raggiungimento dello stesso fine perseguito dalla norma regolamentare.

3. Restano in ogni caso fatti salvi i vincoli derivanti da disposizioni di leggi sanitarie o di natura urbanistico-edilizia o di norme di sicurezza.

4. Le deroghe, inerenti comunque i soli aspetti igienico-sanitari regolamentati nel presente titolo, vengono concesse dal Dirigente Incaricato, con il provvedimento edilizio, su conforme parere espresso dal Responsabile sanitario della USL e della Commissione Edilizia.

#### *Art. 12.2 Tutela dall'inquinamento*

1. Allo scopo di favorire la migliore qualità della vita e le più favorevoli condizioni per la loro fruizione, gli edifici sono progettati, realizzati e mantenuti, secondo quanto prevede la disciplina vigente in materia, in modo da proteggerli dall'inquinamento da radiazioni non ionizzanti, dall'inquinamento acustico e atmosferico, da evitare che essi stessi siano fonte di inquinamento da radiazioni non ionizzanti, di inquinamento acustico e atmosferico e da agevolare la raccolta di dati sullo stato di tali situazioni di inquinamento.

2. Gli edifici devono essere progettati, realizzati e mantenuti in modo da rispettare la legislazione esistente in materia di consumi energetici e tutela delle acque.

#### *Art. 12.3 Distanze dai confini di proprietà e tra edifici*

1. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza degli edifici dal confine con proprietà di terzi non può essere inferiore a 5 m. o ad  $\frac{1}{2}$  dell'altezza massima dell'edificio nel caso in cui questa superi i 10 m.

2. Al di sotto di tale distanza, le costruzioni sono ammesse, a condizione che sia dimostrato l'assenso della proprietà asservita, mediante atto pubblico da prodursi all'Amministrazione a cura del proprietario dominante.

3. Le edificazioni a confine sono possibili:

- nel caso di edifici accessori con altezza interna inferiore a m 2,50 dal piano di cortile;
- quando vi sia esistente edificazione a confine;
- quando venga presentato progetto unitario tra i due lotti confinanti;
- quando ciò sia previsto dagli strumenti urbanistici attuativi.

4. Negli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al valore dell'altezza dell'edificio più alto e comunque non potrà mai essere inferiore a 10 m.

5. Le norme di cui ai paragrafi precedenti non si applicano nelle zone A del P.R.G., né ove sia previsto diversamente dai piani di attuazione del P.R.G. stesso.

#### *Art. 12.4 Valutazione d'impatto ambientale*

1. Le richieste di provvedimento edilizio concernenti locali, edifici o impianti destinati alle attività indicate nel D.P.C.M. 10 agosto 1988, n. 377 e successive modifiche ed integrazioni, devono seguire la procedura di Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A.), secondo quanto previsto dalla normativa vigente

#### *Art. 12.5 Salubrità dei terreni edificabili*

1. È vietato realizzare nuove costruzioni su terreni che siano serviti come deposito di immondizie, letame o altro materiale insalubre che abbia comunque potuto inquinare il suolo, se non dopo aver completamente risanato il sottosuolo corrispondente. Ai sensi dell'Art. 97 del d.P.R. 285/90 è altresì vietato, a scopo edificabile, l'uso del terreno già adibito a cimitero per almeno 15 anni dall'ultima inumazione, con esclusione degli edifici ad uso



funerario.

2. Il giudizio di risanamento è dato dal Responsabile sanitario della USL territorialmente competente.

#### **Art. 12.6 Protezione dall'umidità**

1. Se il terreno oggetto di edificazione è umido e/o soggetto alle infiltrazioni di acque sotterranee o superficiali, deve essere operato un sufficiente drenaggio e si dovranno adottare accorgimenti per impedire che l'umidità si trasmetta dalle fondazioni alla muratura e/o strutture sovrastanti.

2. Il terreno per essere fabbricabile deve avere i mezzi di scolo delle acque luride e meteoriche ovvero di difesa dalle eventuali invasioni di acque superficiali o di sottosuolo.

3. In ogni caso devono essere adottati accorgimenti tali da impedire la risalita dell'umidità per capillarità; inoltre i muri dei sotterranei devono essere difesi dal terreno circostante a mezzo di materiali impermeabili o di adeguata intercapedine.

#### **Art. 12.7 Divieto al riuso di materiali**

1. Nelle costruzioni è vietato il reimpiego di materiali deteriorati, inquinati, malsani o comunque non idonei dal punto di vista igienico sanitario.

2. È altresì vietato per le colmate, l'uso di terra o di altri materiali di risulta che siano inquinati, definiti tali dalla normativa vigente in materia.

#### **Art. 12.8 Intercapedini e vespai**

1. I muri dei locali abitabili non possono essere addossati al terreno. In tal caso dovranno essere costruite intercapedini munite di condutture o cunette per lo scolo delle acque filtranti.

2. Laddove si faccia luogo alle costruzioni in assenza di locali cantinati o sotterranei, l'edificio deve essere protetto dall'umidità mediante idoneo vespaio con superfici di aerazione libera non inferiore a 1/100 della superficie del vespaio stesso, uniformemente distribuite in modo che si realizzi la circolazione dell'aria (grigliati a pavimento).

3. Qualora la ventilazione si realizzi lungo le pareti perimetrali dell'edificio, l'area complessiva delle finestrelle può ridursi a 1/200 della superficie complessiva del vespaio.

#### **Art. 12.9 Muri perimetrali**

1. I muri perimetrali degli edifici devono avere spessore adeguato in relazione ai materiali da costruzione impiegati per la protezione dei locali dalle variazioni termiche e dall'azione degli agenti atmosferici ovvero per ottenere un adeguato abbattimento acustico così come previsto dal presente titolo.

2. Le pareti perimetrali degli edifici devono essere impermeabili alle acque meteoriche e intrinsecamente asciutte.

3. Gli elementi costitutivi degli edifici devono poter evacuare le acque di edificazione e le eventuali acque di condensa e permanere asciutti.

#### **Art. 12.10 Misure contro la penetrazione dei volatili e di animali in genere**

1. Nella realizzazione degli edifici devono essere adottati specifici accorgimenti tecnici onde evitare la penetrazione dei volatili e degli animali in genere. Nei sottotetti privi dei requisiti di abitabilità vanno rese impenetrabili con griglie o reti tutte le aperture di aerazione. Nelle cantine sono parimenti da proteggere, senza ostacolare l'aerazione tutte le aperture in genere.

2. Nel caso di vespai ventilati, i fori di aerazione devono essere sbarrati con reti a maglia fitta di idoneo materiale che ne garantisca la funzionalità nel tempo.

3. Negli ambienti con imbocchi di canne di aspirazione oppure con aerazione forzata, le aperture devono essere munite di reti a maglia fitta e di idoneo materiale che ne garantisca la funzionalità nel tempo. All'interno degli edifici tutte le condutture di scarico uscenti dai muri non devono presentare forature o interstizi comunicanti con il corpo della muratura. Deve essere assicurata la perfetta tenuta delle fognature dell'edificio nell'attraversamento di murature e locali e tra gli elementi che collegano le fognature dell'edificio con quelle stradali. I cavi elettrici, telefonici, per TV, per illuminazione pubblica devono essere posti, di norma, in canalizzazioni protette.



## CAPITOLO 13 ) REQUISITI IGIENICI E PRESTAZIONALI DEGLI EDIFICI

### *Art. 13.1 Principi generali - Norma di salvaguardia*

1. Le seguenti norme disciplinano i requisiti igienici cui gli edifici devono rispondere per soddisfare, almeno a livello di soglia, le esigenze dei singoli e della collettività.

2. È vietata qualsiasi opera edilizia per effetto della quale risultino peggiorate le condizioni igieniche degli spazi disciplinati nel presente capitolo.

### *Art. 13.2 Campo di applicazione*

1. I requisiti di cui al presente capitolo relativi agli spazi di abitazione, salvo diverse specifiche regolamentazioni, si applicano anche per negozi, studi professionali, uffici in genere, laboratori.

2. Negli interventi sugli edifici esistenti le presenti norme sono vincolanti limitatamente alle parti di edificio interessate dagli interventi stessi.

3. Non sono vincolanti negli interventi di manutenzione ordinaria e in quelli di straordinaria manutenzione che comportino un miglioramento della situazione igienica preesistente.

### *Art. 13.3 Tipologia dei locali*

1. In base alla previsione d'uso degli spazi, in ogni edificio si definiscono:

a) spazi di abitazione:

- sale soggiorno,
- uffici,
- studi,
- cucine,
- sale da pranzo,
- camere da letto,
- sale da gioco,
- sale di lettura e assimilabili;

b) spazi di servizio:

- bagni,
- gabinetti,
- corridoi,
- disimpegni e ripostigli,
- lavanderie,
- spogliatoi, guardaroba.

### *Art. 13.4 Volume d'aria*

1. Il volume minimo d'aria disponibile per individuo non può essere inferiore a 25 mc., con il vincolo che l'altezza libera tra pavimento e intradosso finito del soffitto non sia inferiore a quanto previsto dalle disposizioni vigenti.

### *Art. 13.5 Aerazione naturale o diretta e riscontro d'aria*

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che ogni locale possa fruire di aerazione naturale adeguata alla sua destinazione.

2. Deve essere garantito il riscontro d'aria effettivo per tutte le unità immobiliari anche mediante cavedi, tale condizione è soddisfatta se esistono aperture finestrate su due lati del medesimo alloggio che siano disposti almeno perpendicolarmente.

3. Tale requisito non è richiesto per alloggi destinati ad un solo utente.



#### **Art. 13.6 Aerazione attivata: condizionamento - ventilazione meccanica**

1. In sostituzione dell'aerazione naturale è ammessa quella di tipo attivato con sistemi permanenti ed adeguati alla destinazione d'uso dei locali, in conformità alla normativa tecnica vigente.

2. Per aerazione attivata si intende il condizionamento o la ventilazione meccanica.

3. È ammessa nei seguenti casi:

- locali destinati ad uffici; locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative;
- locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e locali per spettacoli (quali ad es. cinema, teatri e simili, camere oscure);
- locali bagno di alloggi per un utente virtuale o se nell'unità immobiliare esista un bagno dotato di WC e aerato naturalmente.

4. Di norma la ventilazione meccanica è consentita solo per i servizi igienici e, ad integrazione di quella naturale, può essere consentita previo parere del Responsabile sanitario della USL, in esercizi commerciali per particolari esigenze.

#### **Art. 13.7 Caratteristiche degli impianti di condizionamento**

1. Gli impianti di condizionamento dell'aria devono essere in grado di assicurare e mantenere negli ambienti le condizioni termiche, idrotermiche, di velocità e di purezza dell'aria idonee ad assicurare il benessere delle persone.

2. Le caratteristiche di cui sopra si intendono perseguite quando l'impianto corrisponda alle seguenti caratteristiche:

- 1) il rinnovo di aria esterna filtrata non deve essere inferiore a 20 mc/persona/ora. I valori di cui sopra possono essere ottenuti anche mediante parziale ricircolo dell'aria fino a 1/3 del totale, purché l'impianto sia dotato di adeguati accorgimenti per la depurazione dell'aria;
- 2) temperatura di 19 +/- 1°C con U.R. di 40-60% nella stagione invernale; nella stagione estiva temperatura operativa compresa tra 25-27° C con U.R. di 40-60% e comunque con una differenza di temperatura fra l'aria interna ed esterna non inferiore a 7°C;
- 3) la purezza dell'aria deve essere assicurata da idonei accorgimenti (filtrazione e se del caso disinfezione) atti ad assicurare che nell'aria dell'ambiente non siano presenti particelle di dimensione maggiore a 50 micron e non vi sia possibilità di trasmissione di malattie infettive attraverso l'impianto di condizionamento;
- 4) la velocità dell'aria nelle zone occupate da persone non deve essere maggiore di 0,20 m/s misurata dal pavimento fino ad una altezza di m 2.

3. Sono fatte salve diverse disposizioni dell'Autorità Sanitaria con particolare riferimento agli ambienti pubblici, commerciali, luoghi di lavoro, ecc.

4. Le prese d'aria esterna devono essere sistemate di norma alla copertura e comunque ad un'altezza di almeno m 3 dal suolo se si trovano all'interno di cortili ed almeno m 6 se disposte su spazi pubblici. La distanza dei camini o altre fonti di emissioni deve garantire la non interferenza da parte di queste emissioni sulla purezza dell'aria usata per il condizionamento.

#### **Art. 13.8 Aerazione di tipo indiretto**

1. L'aerazione può essere di tipo indiretto senza che sia necessario l'impiego di dispositivi di attivazione solo nei seguenti casi:

- a) locali non destinati alla permanenza di persone (quali ad es.: i ripostigli, le cantine, i sottotetti);
- b) spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari (quali ad es. corridoi e antibagni).

#### **Art. 13.9 Apertura di serramenti**

1. Le parti apribili dei serramenti occorrenti per la ventilazione naturale degli ambienti mediante aria esterna, misurate convenzionalmente al lordo dei telai, non possono essere inferiori a 1/8 del piano di calpestio dei locali medesimi.



2. Sono escluse dal calcolo le porte di accesso alle unità immobiliari, se non a diretto contatto con l'esterno dell'edificio e dotate di opportune parti apribili, ad eccezione dei locali adibiti ad attività commerciali aperti al pubblico.

3. Le parti apribili computate nei calcoli per la verifica dei rapporti di aerazione devono essere esclusivamente verticali, qualora fossero in copertura, il comando che le attiva deve essere posto ad altezza d'uomo.

4. La conservazione delle minori superfici aeranti esistenti è consentibile a condizione che non vengano peggiorati i rapporti di aerazione già esistenti.

#### **Art. 13.10 Altezze minime dei locali**

1. L'altezza media ponderale dei locali (volume complessivo/superficie di pavimento) non deve essere minore di 2,70 m.

2. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie, mentre negli altri spazi di servizio può essere ridotta a 2,10 m.

3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve comunque essere inferiore a 2,10 m.

4. La conservazione di minori altezze può essere autorizzata per gli interventi sugli edifici esistenti che non eccedono la straordinaria manutenzione.

5. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio, guardaroba.

#### **Art. 13.11 Superficie minima utile degli spazi abitativi**

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

- camere a due letti	mq	14.00
- soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq	14.00
- camere ad un letto e tutti gli altri vani abitabili	mq	9.00
- cucina	mq	7.00
- servizio igienico	mq	3.50
- secondo servizio igienico	mq	2.00

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico, attrezzato con vaso igienico, lavabo, bidet, vasca da bagno o doccia.

3. Negli immobili destinati ad uffici e negozi, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 1.50 mq. Nelle ristrutturazioni sarà previsto almeno un servizio igienico accessibile con wc e lavabo.

#### **Art. 13.12 Cucine, spazi di cottura, locali bagno e servizi igienici**

1. Le cucine, gli spazi di cottura, i servizi igienici, oltre ai requisiti generali e specifici, devono avere le seguenti caratteristiche:

a) pavimenti e pareti (sino ad un'altezza di cm. 180) con superficie di materiale impermeabile, liscio, lavabile e resistente;

b) soffitto di materiale traspirante;

c) per le cucine e gli spazi di cottura, cappa collegata direttamente sopra ogni punto di cottura, idonea ad assicurare la captazione e l'allontanamento di vapori, gas, odori.

2. L'ambiente contenente il vaso igienico deve essere disimpegnato dal locale cucina mediante apposito vano (antibagno, corridoio, atrio), delimitato da serramenti. Il lavabo può essere ubicato nell'antibagno. Il disimpegno può essere omesso nel secondo bagno a servizio esclusivo di una camera da letto.

3. Gli odori, vapori, o fumi prodotti da apparecchi di cottura, devono essere captati e allontanati per mezzo di idonee cappe collegate a canne di esalazione. Sono vietati altri accorgimenti tecnici (cappe autofiltranti, ecc.) che non prevedono l'allontanamento all'esterno di tali prodotti.



#### **Art. 13.13 Soppalchi**

1. La minima altezza degli spazi e dei locali sottostanti ai soppalchi non deve essere minore di 2,10 m. anche in deroga alle norme dell'art. 13.10; almeno la medesima minima altezza deve intercorrere tra il pavimento finito dei soppalchi e il soffitto finito dei locali, quando i soppalchi siano destinati alla permanenza di persone.

2. La superficie dei soppalchi, esclusa la scala di accesso, non deve essere superiore a un terzo di quella del locale soppalcato.

3. Per gli edifici esistenti, qualora l'altezza del locale sottostante sia almeno di m. 2,40, la superficie del soppalco può raggiungere 1/2 della superficie del medesimo locale.

4. Ove sia consentito realizzare soppalchi, vanno rispettate le seguenti norme:

- le parti soprastanti e sottostanti devono avere almeno un lato completamente aperto;
- la parte soprastante deve essere munita di balaustra non inferiore a m. 1,10 di altezza.

5. In ogni caso, le solette del soppalco non devono limitare o ridurre la funzionalità delle superfici finestrate.

#### **Art. 13.14 Quantità e qualità della luce**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che l'illuminazione dei locali sia adeguata agli impegni visivi richiesti.

2. La quantità e la qualità della luce deve essere tale da permettere agli occupanti di svolgere le loro attività in condizioni di sicurezza, efficienza e comfort.

3. L'illuminazione diurna dei locali deve essere naturale e diretta.

4. Possono usufruire di illuminazione artificiale i seguenti ambienti:

- a) locali destinati ad uffici, la cui estensione in profondità, pur con regolare rapporto illuminante, non consente un'adeguata illuminazione naturale dei piani di utilizzazione;
- b) i locali aperti al pubblico destinati ad attività commerciali, culturali e ricreative, di culto;
- c) i locali destinati ad attività che richiedono particolari condizioni di illuminazione e i locali per spettacoli (cinema, teatri e simili);
- d) i locali non destinati alla permanenza di persone;
- e) gli spazi destinati al disimpegno e alla circolazione orizzontale e verticale all'interno delle singole unità immobiliari;
- f) servizi igienici che dispongono di aerazione attivata.

#### **Art. 13.15 Requisiti di illuminazione naturale e diretta**

1. L'illuminazione naturale diretta può essere del tipo perimetrale o zenitale o mista.

2. Nel caso di luce proveniente dalle pareti perimetrali esterne degli ambienti abitabili le parti trasparenti, misurate convenzionalmente al lordo dei telai degli infissi, non devono avere area complessiva inferiore a 1/10 di quella della superficie del pavimento degli ambienti stessi quando la profondità del pavimento di ogni singolo ambiente non superi 2,5 volte la loro altezza.

3. Per profondità maggiori che comunque non devono essere superiori a 3,5 volte l'altezza, l'area complessiva delle parti trasparenti misurate come sopra non deve essere inferiore a 1/8 dell'area del pavimento.

#### **Art. 13.16 Dispositivi per l'oscuramento**

1. Le parti trasparenti delle pareti perimetrali degli alloggi devono essere dotate di dispositivi permanenti che consentano il loro oscuramento.

#### **Art. 13.17 Ambienti con impianti di combustione**

1. In ogni ambiente in cui sia previsto un impianto di combustione a fiamma libera che utilizza l'aria dell'ambiente stesso come comburente, l'ingresso dell'aria deve essere permanentemente assicurato secondo le modalità previste dalle norme vigenti.





2. In tutti gli ambienti destinati alla abitazione e in particolare nelle stanze da bagno e nelle camere da letto, è proibita l'installazione di apparecchi di combustione a fiamma libera.

3. Conformemente alla normativa vigente, il divieto è esteso ad ogni altro locale privo di aerazione naturale continua.

4. Tutti i focolai siano essi alimentati con combustibile solido, liquido o gassoso, devono essere collegati a canne fumarie sfocianti oltre il tetto con apposito fumaio, realizzate conformemente alle normative specifiche.

#### **Art. 13.18 Servizi igienici - aerazione**

1. Almeno un locale bagno dell'unità immobiliare deve essere fornito di finestra apribile all'esterno, della misura non inferiore a 0,50 mq. per il ricambio dell'aria all'esterno o verso cavedio.

2. Per gli alloggi per un utente virtuale è consentita l'aerazione attivata.

3. Nei bagni ciechi l'aspirazione forzata deve assicurare un coefficiente di ricambio minimo di 5 volumi/ora se in espulsione continua, ovvero di 12 volumi/ora se in aspirazione forzata intermittente a comando automatico; in tal caso esso deve essere adeguatamente temporizzato per assicurare almeno 3 ricambi per ogni utilizzazione dell'ambiente.

#### **Art. 13.19 Canne fumarie e di esalazione**

1. Ogni unità immobiliare destinata ad abitazione deve essere dotata almeno di una canna di esalazione ed una canna fumaria, opportunamente contrassegnate.

2. La sezione delle canne, fatte salve le prescrizioni delle norme vigenti, deve avere una funzione equipollente ad un canale di diametro non inferiore 12 c m.

3. Le canne collettive di esalazione o fumarie sono ammesse nel rispetto delle norme tecniche vigenti.

4. In una stessa canna fumaria collettiva non possono essere immessi prodotti combustibili provenienti da combustibili diversi. Le canne di esalazione collettive, possono ricevere solo scarichi di vapori o fumi prodotti durante le operazioni di cottura.

5. Le canne di esalazione collettive sono costituite da un condotto principale nel quale immettono condotti secondari di altezza uguale ad un piano con angolo di immissione non minore di 145°. Nel caso di utenze all'ultimo piano queste vengono convogliate direttamente nell'orifizio del camino.

6. Ogni condotto secondario deve ricevere lo scarico di un solo apparecchio di utilizzazione.

7. Le canne di esalazione collettive possono servire al massimo nove piani. Se lo stabile ha più di nove piani, la canna di esalazione collettiva che serve i primi otto piani, deve proseguire fino al relativo comignolo senza ricevere altri scarichi di apparecchi situati ai piani superiori; questi devono essere serviti da una seconda canna collettiva che partirà dal nono piano e che dovrà immettere in un secondo comignolo.

#### **Art. 13.20 Aspiratori meccanici: divieti**

1. È vietato l'utilizzo di aspiratori meccanici negli ambienti nei quali siano installati uno o più apparecchi a combustione o vi siano aperture di condotti secondari di canne collettive non sigillate.

2. È vietata l'installazione di aspiratori meccanici nei condotti secondari delle canne collettive, fumarie e di esalazione.

#### **Art. 13.21 Requisiti termici e igrometrici**

1. Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo che, in ogni locale, in particolare nei mesi freddi e nei mesi caldi, si abbiano temperature dell'aria e temperature superficiali delle parti opache interne adeguate alla destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.

2. Nei periodi stabiliti per l'attivazione del riscaldamento, la temperatura dei locali destinati a permanenza di persone non può essere inferiore a 18° C, nelle condizioni di esercizio prescritte dalle norme vigenti, salvo prescrizioni particolari per attività e cicli lavorativi determinati.

3. Le pareti opache interne degli edifici non devono essere sede di condensazioni né permanenti né temporanee nelle condizioni di occupazione e di uso previste in progetto.



#### **Art. 13.22 Acque di scarico: raccolta e smaltimento**

1. Le acque di scarico derivanti da fabbricati si distinguono in:
  - a) acque meteoriche (bianche);
  - b) acque luride civili (nere);
  - c) acque provenienti da qualsiasi tipo di attività lavorativa.
2. Le suddette acque devono essere raccolte all'origine, allontanate tramite condotti separati e conferite al recapito finale nel rispetto delle norme vigenti e tra di loro distinte.
3. Tutte le coperture dei fabbricati devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso spazi privati o cortili e altri spazi anche coperti, di canali di raccolta sufficientemente ampi per ricevere e condurre le acque meteoriche ai tubi di scarico. I condotti delle acque dei tetti devono essere indipendenti e in numero sufficiente e da applicarsi, preferibilmente, ai muri perimetrali.
4. Nel caso di condotte di scarico interne, queste devono essere facilmente accessibili e riparabili.
5. Le tubazioni non devono avere né aperture né interruzioni di sorta nel loro percorso. Le giunture dei tubi devono essere a perfetta tenuta. Le condotte pluviali devono essere convogliate in idonei recapiti.
6. È fatto divieto di immettere nei condotti delle grondaie qualunque altro tipo di scarico.
7. È ammessa l'unificazione delle diverse reti a monte del recapito finale e al piede dell'edificio ferma restando la possibilità d'ispezione e prelievo di campioni dalle singole reti.
8. Tutte le reti di scarico devono essere dotate di un dispositivo per il prelievo di campioni per analisi: detto dispositivo consiste in un pozzetto con un'apertura di almeno cm. 40 di lato e tale da permettere ispezioni e un accumulo anche estemporaneo di acque di scarico per una profondità di almeno cm. 50.
9. Analogo dispositivo deve essere realizzato subito a valle di eventuali impianti di depurazione e trattamento degli scarichi.
10. Le condutture delle reti di scarico, tutti i pozzetti, le eventuali vasche di trattamento, nonché i pezzi di assemblaggio e di giunzione devono essere costruiti in materiale resistente, impermeabile e a perfetta tenuta.
11. Le vasche interrato adibite al trattamento delle acque di scarico e/o allo stoccaggio di reflui provenienti da attività lavorative - ivi compreso l'allevamento di bestiame -, dovranno essere dotate di una intercapedine ispezionabile per accertare eventuali dispersioni di reflui nel sottosuolo al fine di eliminarli.
12. Le vasche debbono essere ubicate all'aperto; ove non sia tecnicamente possibile, possono essere autorizzate dal Responsabile sanitario della USL competente, previa motivata richiesta, soluzioni alternative.

#### **Art. 13.23 Obbligo di allacciamento al pubblico acquedotto e deroghe**

1. Ogni edificio deve essere allacciato al pubblico acquedotto. Ove ciò non sia possibile, il Sindaco, su parere del Responsabile sanitario della USL competente, autorizza l'approvvigionamento con acque provenienti da falde o da sorgenti ben protette e che risultino potabili.
2. I pozzi privati per uso potabile, per le zone non servite dal pubblico acquedotto, devono essere ubicati a monte rispetto al flusso della falda e rispetto a stalle, letamai, concimaie, depositi di immondizie e a qualunque altra fonte di inquinamento, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

#### **Art. 13.24 Erogazione dell'acqua destinata al consumo umano**

1. L'erogazione dell'acqua mediante condutture a rete deve avvenire in modo diretto senza l'utilizzo di serbatoi di carico aperti.
2. La rete di distribuzione dell'acqua deve essere:
  - di materiale omologato dichiarato idoneo all'uso e posta in opera in modo che risulti agevole la verifica e la riparazione dei guasti;
  - separata e protetta rispetto ai condotti di fognatura e posta al livello superiore negli incroci nei tratti adiacenti ai condotti stessi.
3. La rete di distribuzione interna dell'acqua potabile non deve avere collegamenti diretti con qualsiasi altra



rete idrica esistente nello stesso edificio, salvo i casi previsti esplicitamente autorizzati dall'Ente gestore per il servizio.

4. Sono ammessi serbatoi in pressione (autoclavi) serviti da pompe negli edifici nei quali la pressione di regime dell'acquedotto non è sufficiente ad erogare acqua a tutti i piani; in tal caso è vietata l'aspirazione diretta dalla rete pubblica ed è obbligatorio l'impiego di serbatoi preautoclavi in pressione, che devono essere installati a monte delle pompe di sollevamento.

5. In tali serbatoi deve essere installato un rubinetto di scarico di diametro non inferiore a 20 mm da utilizzare esclusivamente per le necessarie periodiche operazioni di spurgo. È vietato effettuare la pulizia dei serbatoi di cui sopra con sostanze che possono alterare la potabilità dell'acqua.

6. È vietato l'uso di materiali contenenti amianto nei serbatoi e nelle condutture.

#### **Art. 13.25 Obbligo del conferimento dei rifiuti solidi urbani**

1. I rifiuti solidi urbani di produzione domestica e similari raccolti all'interno delle abitazioni, delle scale, dei corridoi, in generale dei locali abitati e degli annessi recintati, devono essere conferiti, anche in modo differenziato, a cura degli abitanti in contenitori conformi alle disposizioni vigenti (es. sacchi a perdere), collocati nei depositi di cui all'articolo seguente.

2. All'interno degli spazi abitabili, compresi quelli di servizio, è vietato conservare rifiuti solidi urbani (ancorché tenuti in contenitori adatti) per un periodo di tempo superiore a 24 ore.

#### **Art. 13.26 Locale deposito**

1. I fabbricati di nuova edificazione, con più di 4 alloggi, devono disporre di un locale deposito destinato esclusivamente ad accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani.

2. Detto deposito deve essere facilmente accessibile ed avere dimensioni tali da contenere una quantità di rifiuti non inferiore a litri. 4,50 per ogni abitante. L'integrità del contenitore deve essere garantita sia nel locale deposito che durante il trasporto da questo ai punti di prelievo, conformemente alle disposizioni vigenti.

3. Il locale deve avere:

- 1) altezza minima di m. 2 e superficie adeguata al fabbisogno del fabbricato, e comunque non inferiore a mq. 2;
- 2) porta metallica a tenuta;
- 3) pavimenti e pareti con raccordi arrotondati e costituiti da materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- 4) torrino esalatore collocato ad una distanza di almeno m. 10 dall'apertura del più vicino locale abitabile, qualora l'immondezzaio non faccia parte del corpo del fabbricato, ovvero prolungantesi oltre il colmo del tetto nel caso contrario;
- 5) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio;
- 6) scarichi sifonati dell'acqua di lavaggio;
- 7) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina e antinsetti.

4. In alternativa potrà essere realizzata una apposita piazzola rispondente alle caratteristiche sotto elencate:

- 1) pavimentazione in materiale liscio, impermeabile e facilmente lavabile;
- 2) possibilità di allacciamento ad una presa d'acqua con relativa lancia per il lavaggio;
- 3) scarichi sifonati per la raccolta e l'allontanamento dell'acqua di lavaggio e dell'acqua piovana;
- 4) accorgimenti tali da assicurare un'adeguata difesa antimurina.

#### **Art. 13.27 Canne di caduta**

1. Le canne di caduta sono di regola vietate.

2. Possono essere ammesse in nuovi fabbricati su motivata preventiva richiesta dell'interessato e ove già esistono solo nel rispetto delle seguenti condizioni:



- a) essere esterne ai singoli appartamenti (su balconi, scale, ballatoi, ecc.);
- b) assicurare il convogliamento dei rifiuti nei contenitori con accorgimenti idonei ad impedire la dispersione nel locale di deposito;
- c) essere in numero di almeno una per ogni 500 mq di superficie servita.

**Art. 13.28 Difesa dal rumore**

1. I materiali utilizzati per la costruzione, ristrutturazione o ampliamento degli ambienti abitabili devono garantire una adeguata protezione acustica dai rumori provenienti dall'esterno.
2. Le misurazioni e valutazioni dei rumori riscontrabili negli ambienti devono essere effettuate secondo la normativa vigente.
3. L'isolamento degli ambienti deve essere misurato secondo gli indici stabiliti dalle norme vigenti in materia.
4. Il rispetto di tali indici deve essere assicurato con dichiarazione del costruttore e del direttore dei lavori da unire alla dichiarazione di fine lavori.



## CAPITOLO 14 ) CORTI, CORTILI, PATII E CAVEDI - SUOLO PUBBLICO

### *Art. 14.1 Norma generale*

1. L'aerazione naturale e il riscontro d'aria in tutte le unità immobiliari abitabili degli edifici possono essere conseguiti con l'utilizzo di corti, cortili, patii e cavedi, a condizione che gli stessi rispettino i requisiti di cui agli articoli seguenti.

### *Art. 14.2 Corti o cortili e patii*

1. Le corti, i cortili e i patii sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti abitabili interni al corpo di fabbrica.

2. Le corti e i cortili devono essere collegati con l'esterno a livello del suolo con accesso transitabile anche agli automezzi.

3. Il loro lato minimo non deve essere inferiore alla metà della altezza delle pareti che li delimitano e comunque non inferiore a m. 4.

4. I patii sono funzionali ad edifici o a parte di essi di non più di due piani e non hanno comunicazione diretta con l'esterno a livello del pavimento.

5. La superficie netta minima del patio non deve essere inferiore ad un sesto della superficie delle pareti che lo delimitano e non possono avere lati inferiori a m. 3."

### *Art. 14.3 Cavedi*

1. I cavedi sono vietati nelle nuove edificazioni.

2. I cavedi sono preordinati alla ventilazione e illuminazione di ambienti bagno, scale, corridoi, ripostigli e cantine nel recupero degli edifici esistenti.

3. Essi collegano direttamente i piani dell'edificio col colmo del tetto in forma aperta e, in basso, comunicano quando possibile con l'esterno a mezzo corridoio o passaggio rettilineo a livello del pavimento."

4. Il loro lato minimo non potrà essere inferiore a un quarto ( $\frac{1}{4}$ ) dell'altezza delle pareti prospicienti.

5. L'altezza dei cavedi, si computa a partire dal piano del pavimento del vano più basso illuminato dal cavedio.

6. La base del cavedio deve essere facilmente accessibile onde consentirne la pulizia.

7. Il cavedio deve essere aperto alla base onde consentire il tiraggio naturale.

8. Non è in alcun caso consentita l'utilizzazione del cavedio per ampliare le superfici utili.

### *Art. 14.4 Cavedi tecnici o passi d'uomo*

1. I cavedi tecnici o passi d'uomo sono preordinati al passaggio dei condotti tecnici verticali dell'impiantistica del manufatto edilizio.

2. Nessun locale può affacciarsi sui medesimi.

3. Essi devono contenere strutture fisse di collegamento verticale e piani grigliati per garantire l'accesso agevole e sicuro al personale tecnico.

4. Devono inoltre essere dotati di tiraggio naturale dal piede dell'edificio al colmo del tetto. Possono essere adiacenti e aperti sui cavedi di aeroilluminazione, a condizione che non ne riducano la superficie minima in pianta prescritta.

### *Art. 14.5 Sistemazione della base di corti e cavedi*

1. La base di corti e cavedi deve essere sistemata in modo da permettere lo scolo delle acque, impedire l'infiltrazione lungo i muri e non dare luogo alla formazione di ristagni d'acqua.

2. Ogni cortile deve essere provvisto di presa d'acqua.

3. I cavedi tecnici devono avere la base pavimentata in modo da impedire la dispersione di eventuali perdite dagli impianti.



**Art. 14.6 Igiene dei passaggi e degli spazi privati**

1. Ai vicoli e ai passaggi privati, per ciò che riguarda la pavimentazione ed il regolare scolo dell'acqua, sono applicate le disposizioni riguardanti i cortili.

**Art. 14.7 Seminterrati e sotterranei**

1. Si intende per seminterrato quel locale che per parte della sua altezza si trova sotto il piano del marciapiede stradale; per sotterraneo quel locale la cui quota di estradosso sia inferiore od uguale a quella del marciapiede stradale.

2. Sia i locali seminterrati che quelli sotterranei non possono essere destinati ad abitazione.

3. I locali, fatte salve le particolari normative vigenti per le specifiche destinazioni, possono essere destinati ad usi che comportino permanenza di persone, quali servizi igienici, magazzini di vendita, uffici, mense, esercizi pubblici, ambulatori, laboratori artigianali, quando abbiano i seguenti requisiti:

- a) altezza e superficie minima utile secondo gli indici previsti per le specifiche destinazioni;
- b) vespaio aerato di m. 0,50 di altezza ed intercapedine, pavimento unito ed impermeabile, muri protetti efficacemente contro l'umidità del terreno, resistenza termica e fonoisolamento conformi alle disposizioni di legge vigenti in materia;
- c) aeroilluminazione naturale diretta come previsto nelle presenti norme o condizionamento e illuminazione artificiale come previsto dalle disposizioni di legge vigenti in materia;
- d) scarico regolamentare delle acque mediante valvole antirigurgito, pompe di sollevamento o mezzi analoghi;
- e) idonee canne di ventilazione sfocianti oltre il tetto.

**Art. 14.8 Locali abitazione posti sotto la copertura: isolamento e licenza d'uso**

1. I locali di abitazione posti sotto la copertura devono avere una adeguata protezione termica interposta tra il soffitto e la copertura.

2. Può essere consentita la messa in opera nella copertura di strati di conveniente spessore di materiali coibenti tali da assicurare condizioni equivalenti a quelle stabilite nel precedente comma.

3. In quest'ultimo caso il coefficiente di cui sopra non deve superare le 0,5 Kcal/h/mq/C.

4. I vani sottotetto o parti di esso che abbiano i requisiti di abitabilità previsti dalle presenti norme possono essere autorizzati all'uso quali locali di abitazione principale, e di servizio, in tal caso dovranno essere stati specificamente previsti in progetto e soggetti a provvedimento edilizio.

**Art. 14.9 Scale di uso collettivo a servizio di più alloggi: aeroilluminazione**

1. Le scale che collegano più di due piani, compreso il piano terra, devono essere aerate e illuminate direttamente dall'esterno o a mezzo di lucernario con apertura pari almeno a mq. 0,40 per ogni piano servito o mediante finestre di superficie non inferiore a mq. 1 per ogni piano servito.

2. Gli infissi devono essere comodamente e agevolmente apribili e pulibili.

3. Nei vani scala è fatto assoluto divieto di realizzare l'apertura di finestre per l'aerazione dei locali contigui.

4. Sono escluse dalla regolamentazione del presente articolo le scale di sicurezza, per le quali si applicano norme speciali.

**Art. 14.10 Caratteristiche delle scale ad uso comune ed a chiocciola**

1. Per la larghezza, dimensione e chiusura delle scale di uso comune valgono le disposizioni di legge vigenti in materia, e comunque deve essere garantita la possibilità del trasporto di soccorso delle persone.

14.10.2 Le scale a chiocciola sono consentite all'interno delle singole unità immobiliari.



## NORME PER EDIFICI SPECIALI

### CAPITOLO 15 ) ESERCIZI DI OSPITALITÀ E ABITAZIONE COLLETTIVA

#### *Art. 15.1 Norme Generali*

1. Gli esercizi di ospitalità e le abitazioni collettive, ad esclusione di quelle regolate da norme speciali, indicate e disciplinate dalla Legge 17 maggio 1983, n. 217 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dalle leggi regionali, fatta eccezione per i campeggi e i Villaggi turistici, fermo restando le autorizzazioni amministrative e sanitarie previste per l'apertura e per l'esercizio, oltre ai requisiti previsti dalla precitata legislazione devono rispondere anche ai requisiti e alle norme riportate ai successivi articoli.

#### *Art. 15.2 Alberghi, motel, affittacamere: superficie minima delle camere*

1. Le superfici minime delle camere dovranno essere conformi a quelle previste dal d.P.R. 30 dicembre 1970, n. 1437, pertanto:

- la superficie minima utile netta delle camere a un letto è fissata in mq. 8 e quelle delle camere a due letti in mq. 14;
- la cubatura minima dovrà comunque essere rispettivamente in mc. 24 e mc. 42.

2. Le dimensioni di cui sopra, vanno calcolate al netto di ogni altro ambiente accessorio.

3. L'altezza media delle camere non dovrà essere inferiore a m. 2,70 con altezza minima di m. 2,10.

4. Fermo restando che le camere da letto non possono ospitare più di 4 letti, nel qual caso dovrà essere considerato appartamento, oltre al secondo letto e per ogni letto in più la cubatura minima va aumentata di mc. 18 con non meno di mq 6 di superficie.

5. Per quanto concerne i requisiti di illuminazione, isolamento acustico, temperatura, condizionamento si fa rimando ai requisiti previsti per le civili abitazioni di cui alle presenti norme.

6. Le dotazioni e le quantità dei servizi igienici privati e/o comuni delle camere sono individuati nelle specifiche normative nazionali e regionali in materia.

7. Negli alberghi classificati con una stella, i bagni comuni dovranno avere le caratteristiche e le superfici così come previste per la civile abitazione, ed essere accessibili ad utenti portatori di handicap.

#### *Art. 15.3 Case e appartamenti per vacanze, residenze turistico alberghiere (alberghi residenziali)*

1. Le case e appartamenti per vacanze e le residenze turistico alberghiere devono possedere tutti i requisiti di abitabilità previsti per le civili abitazioni previste dal presente Regolamento Edilizio.

#### *Art. 15.4 Ostelli per la gioventù, case per ferie, collegi, dormitori pubblici, asili notturni: caratteristiche*

1. Gli ostelli per la gioventù, le case per ferie, i collegi, i dormitori pubblici ecc. devono disporre di:

- dormitori separati per i due sessi aventi cubatura tale da assicurare almeno mc. 18 per persona; nel caso di dormitori fino a 4 persone, dovranno essere assicurati gli indici minimi previsti per gli alberghi. Tale superficie è riducibile a mc. 15 per i collegi per bambini fino ad un'età di anni 12;
- aree sociali destinate a soggiorni ed eventualmente a studio;
- refettorio con superficie da mq. 0,70 a mq. 1,20 per persona in relazione all'età;
- cucina avente tutte le caratteristiche delle attrezzature per comunità, previste dalle legislazioni sanitarie in materia;
- lavanderia e comunque un locale ben ventilato per la raccolta della biancheria sporca;
- una latrina ogni 10 persone, un lavabo ogni 5 persone, una doccia ogni 10 persone. Tali servizi, distinti per i due sessi, devono essere realizzati secondo le modalità ed aventi caratteristiche previste dal presente Regolamento Edilizio
- locale per infermeria con numero di posti pari al 2% della ricettività totale dell'abitazione, sistemati in camerette di non più di 2 letti, separate per sesso, dotato di servizi igienici propri con accesso



opportunamente disimpegnato;

- locale isolato per la temporanea sosta di individui ammalati o sospetti di forme contagiose, dotato di servizio igienico proprio;
- il servizio per la disinfezione e la disinfestazione della biancheria, delle suppellettili e delle stoviglie in uso ai soggetti di cui al precedente punto h).

2. Tutti gli ambienti devono avere pavimento di materiale compatto ed unito, facilmente lavabile, pareti rivestite di materiale impermeabile fino ad un'altezza di m. 2 e devono inoltre possedere tutti i requisiti (illuminazione, isolamento acustico, temperatura e condizionamento) previsti per gli alloggi di civile abitazione di cui presente Regolamento Edilizio.

#### **Art. 15.5 Alloggi agroturistici**

1. Fermo restando quanto disposto dalla Legge 5 dicembre 1985, n. 730 "Disciplina dell'Agriturismo" e successive modificazioni e integrazioni, i complessi o gli alloggi destinati a tale attività devono possedere i requisiti minimi, per gli aspetti igienico-sanitari, di cui all'articolo precedente ad eccezione dei punti g), h), i) che si applicano solo per attività che prevedano la presenza di un numero di ospiti maggiore di 50.

#### **Art. 15.6 Locali di ritrovo e per pubblici spettacoli - normativa generale**

1. I locali di ritrovo e per pubblici spettacoli devono rispettare le norme vigenti in materia di igiene e sicurezza, oltre a quelle del presente Regolamento Edilizio.

2. Restano altresì fatte salve le prescrizioni dettate in materia della Commissione Comunale di Vigilanza sui locali di pubblico spettacolo, nonché le norme di sicurezza e le competenze dei Vigili del Fuoco in proposito.





## CAPITOLO 16 ) COSTRUZIONI AL SERVIZIO DI ATTIVITÀ AGRICOLE E ZOOTECNICHE

### *Art. 16.1 Oggetto e norme generali*

1. Il presente capitolo disciplina le costruzioni occorrenti al normale espletamento delle attività agricole e zootecniche, ad eccezione di quelle ad uso abitativo, che devono rispondere ai requisiti previsti dalle norme per le residenze del presente Regolamento Edilizio.

2. Le costruzioni rurali e zootecniche non possono essere contigue alle abitazioni.

3. Le stalle e altri ricoveri per animali in genere non devono comunicare con i locali di abitazione e non devono avere aperture sui muri esterni dove esistono finestre di abitazioni.

4. Non è consentito destinare ad uso alloggio i locali soprastanti i ricoveri per animali.

### *Art. 16.2 Locali per lavorazioni e depositi*

1. I locali nei quali si manipolano sostanze pericolose o si producono polveri od odori devono essere ubicati in un corpo di fabbrica autonomo, separato da quello ad uso abitazione; nei fabbricati esistenti essi, in ogni caso, devono essere separati dai locali di abitazione mediante pareti fisse ed impermeabili.

2. I locali di deposito e di conservazione delle derrate alimentari ad uso umano devono possedere i requisiti previsti dalle vigenti norme sanitarie in materia.

3. È vietato conservare promiscuamente nei luoghi di deposito e di stoccaggio delle derrate alimentari, anche ad uso animale, anticrittogamici, insetticidi, erbicidi ed altri presidi.

### *Art. 16.3 Scarichi*

1. Per evitare la formazione di pozzanghere e l'impaludamento del terreno in prossimità delle abitazioni, i cortili, le aie ed i piazzali devono essere dotati di idonei sistemi di canalizzazione o di drenaggio.

2. Tutti i liquami provenienti da attività agro-zootecniche devono essere raccolti in serbatoi a doppia tenuta realizzati con materiale impermeabile; per il loro recapito finale vanno rispettate le norme vigenti in materia.

3. Detti serbatoi vanno collocati lontano dai pozzi e a valle della loro imboccatura; essi devono distare non meno di m. 50 dagli ambienti con permanenza di persone, ad eccezione delle strutture a carattere agro-zootecnico.

### *Art. 16.4 Caratteristiche generali dei ricoveri*

1. Fermo restando l'obbligo del rispetto della normativa vigente in materia di igiene degli ambienti di lavoro, i ricoveri per gli animali devono essere sufficientemente aerati e illuminati, secondo le esigenze del tipo di allevamento praticato, approvvigionati di acqua potabile, dotati di idonei sistemi di smaltimento dei liquami e di adeguate protezioni contro gli insetti e i roditori.

2. Essi devono essere agevolmente pulibili, disinfestabili e lavabili mediante una presa d'acqua con relativa lancia, dotata di una opportuna apparecchiatura di anti-sifonaggio.

3. I recinti all'aperto devono essere dislocati lontano dalle abitazioni e, quando non abbiano pavimento impermeabile, devono essere sistemati in modo da evitare il ristagno dei liquami.



## CAPITOLO 17 ) EDIFICI PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE, DEPOSITI

### *Art. 17.1 Norme generali*

1. Fatte salve le disposizioni di legge vigenti in materia, gli edifici destinati all'uso generico di laboratori, opifici o depositi, ove sia prevista permanenza continuativa di addetti, od altro che si configuri come ambiente di lavoro, oltre a dover rispondere ai requisiti di legge per gli ambienti di lavoro, devono avere le caratteristiche specifiche indicate nei successivi articoli del presente Capitolo.

### *Art. 17.2 Sistemazione dell'area esterna*

1. Nelle aree destinate a deposito di materiali, le porzioni interessate dallo stoccaggio e dalla movimentazione di prodotti che possono rilasciare sostanze inquinanti, devono essere impermeabilizzate e opportunamente sistemate.

### *Art. 17.3 Pavimentazione*

1. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere isolato dal terreno allo scopo di evitare la presenza di umidità all'interno degli opifici, anche in conformità a quanto previsto dall'Art. 12.8

2. Per motivate esigenze tecniche e produttive, su parere del Responsabile Sanitario della USL territorialmente competente, si può derogare dall'obbligo del vespaio.

3. Il pavimento dei locali di lavoro deve essere realizzato in materiale resistente e antiscivolo, con superficie impermeabile, raccordata alle pareti con spigoli arrotondati e di facile pulizia.

### *Art. 17.4 Aeroilluminazione*

1. Ferma restando l'osservanza delle norme contenute nel CAPITOLO 13 ) del presente Regolamento Edilizio, per particolari esigenze tecniche connesse a determinate attività, su parere favorevole del Responsabile Sanitario della USL competente, possono essere adottati sistemi di aerazione e illuminazione artificiali.

### *Art. 17.5 Caratteristiche dei servizi igienici*

1. La superficie sia del gabinetto che dell'antigabinetto non deve essere inferiore a mq 1.
2. I gabinetti devono essere suddivisi per sesso: essi devono essere accessibili mediante passaggi coperti, riscaldati, aerati e illuminati naturalmente.
3. È ammessa l'aerazione attivata.
4. I pavimenti dei singoli vani devono essere serviti da una piletta di scarico sifonata.
5. Le pareti di tali servizi devono essere rivestite di materiale lavabile, liscio e impermeabile fino ad un'altezza di almeno m 1.80; la rubinetteria dei lavamani deve essere a comando non manuale.

### *Art. 17.6 Spogliatoi*

1. Gli spogliatoi devono essere adeguatamente riscaldati e devono avere:
  - una superficie commisurata a non meno di mq. 1,5 per ogni addetto occupato in un turno, e comunque non inferiore a mq. 5;
  - le pareti rivestite di materiale impermeabile e facilmente lavabile fino ad un'altezza minima di m. 1,80 dal pavimento;
  - aeroilluminazione naturale oppure idonei dispositivi per il ricambio dell'aria, come stabilito per i bagni ciechi al servizio della residenza.
2. Nei locali spogliatoio devono prevedersi lavatoi e punti di erogazione dell'acqua potabile in numero di almeno uno per ogni 5 lavoratori occupati in un turno; i lavandini collettivi devono disporre di uno spazio di almeno 60 cm. per ogni posto e spazio adeguato per appositi armadietti a doppio comparto per ogni lavoratore previsto.
3. L'antibagno, purché abbia una superficie minima di mq. 5, può essere usato come spogliatoio quando gli addetti siano in numero non maggiore di cinque, inclusi i titolari, soci, ecc.
4. Per le attività insudicanti o fisicamente gravose deve essere prevista una doccia ogni 5 utilizzatori potenziali per turno.



**Art. 17.7 Mense: caratteristiche**

1. Fermo restando il divieto di consumare pasti in ambiente di lavoro, per le caratteristiche delle mense e dei refettori che devono essere previste laddove sia presumibile una presenza di almeno 30 addetti durante l'intervallo per la refezione, si applica la normativa prevista per gli ambienti dove si producono, manipolano e somministrano alimenti e bevande.

2. Nel refettorio deve comunque essere assicurato uno spazio di mq 1 per persona e l'uso di materiali ed attrezzi che riducano al minimo possibile la rumorosità.

**Art. 17.8 Isolamento delle sorgenti di rumore**

1. Tutte le fonti di rumore devono essere schermate e le strutture dell'edificio devono assicurare un isolamento acustico tale da consentire il rispetto della vigente normativa in merito ai limiti massimi di immissione di rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno.

**Art. 17.9 Installazione di distributori di alimenti e bevande**

1. I distributori automatici di alimenti e bevande devono essere collocati in appositi locali o box adeguatamente attrezzati, lontano dalle lavorazioni che diano luogo ad emissione di polveri, di gas o vapori.

**Art. 17.10 Locali sotterranei e seminterrati**

1. È vietato adibire al lavoro locali sotterranei o seminterrati e comunque carenti di aria e luce diretta.

2. Lo svolgimento del lavoro nei suddetti locali, potrà essere consentito previa autorizzazione specifica della USL allorquando siano rispettati gli altri disposti del presente Regolamento Edilizio e si provveda con mezzi riconosciuti idonei dal Responsabile Sanitario della USL alla aerazione, alla illuminazione ed alla protezione dall'umidità.

3. Restano comunque vietate in detti locali le lavorazioni che diano luogo ad emissioni nocive.



## CAPITOLO 18 ) AUTORIMESSE

### *Art. 18.1 Autorimesse: caratteristiche*

1. Fermo restando l'obbligo di osservare le normative vigenti in materia di sicurezza e prevenzione incendi, le pareti e solette di autorimesse, box e posti macchina devono essere realizzate con materiali idonei a garantire il rispetto dei requisiti di isolamento acustico prescritti nel presente Regolamento Edilizio.

2. La pavimentazione deve essere realizzata in materiale impermeabile con sistemi di smaltimento delle acque per evitare ristagni di liquami.

3. Per le autorimesse pluripiano sotterranee deve essere realizzato un impianto di aerazione attivata che garantisca un ricambio d'aria adeguato; tale impianto va messo in funzione in concomitanza con il superamento dei limiti di inquinamento atmosferico previsti dalla normativa vigente.

### *Art. 18.2 Garitta*

1. Nel caso in cui le autorimesse dispongano di garitta di custodia, priva di aeroilluminazione diretta regolamentare, essa deve essere dotata di impianto di climatizzazione a tutta aria esterna che assicuri le seguenti caratteristiche:

- temperatura max estiva 27 ° C umidità relativa 40\ 60%;
- temperatura minima invernale 20 ° C umidità relativa 40\ 60%;
- immissione di aria esterna filtrata pari ad almeno tre volumi/ora ambiente.

2. La presa d'aria esterna deve essere collocata ad almeno 3 m dal piano di calpestio e comunque lontana da ogni possibile fonte di inquinamento.



## CAPITOLO 19) ALLOGGI DESTINATI ALLA RICEZIONE DI TURISTI ALL'ARIA APERTA - RICOVERI A CARATTERE TEMPORANEO - RICOVERI PER SITUAZIONI DI EMERGENZA

### *Art. 19.1 Alloggi destinati alla ricezione di turisti all'aria aperta*

1. Le tende devono essere realizzate con materiali resistenti al fuoco e atti a garantire un'adeguata impermeabilizzazione esterna. Devono altresì essere dotate di pavimento che assicuri un idoneo isolamento dal terreno, di aperture che consentano aerazione continua e di dispositivo di chiusura dall'interno.

2. Per roulotte o camper i requisiti sono quelli stabiliti dal Ministero dei Trasporti in sede di omologazione.

3. I bungalow devono avere le seguenti caratteristiche:

- altezza interna media non minore di m. 2,40 con un minimo non inferiore a m. 2; la superficie utile per ogni persona non deve essere inferiore a mq. 6;
- le pareti perimetrali devono assicurare una sufficiente coibentazione. Se eseguite in materiali diversi da quelli tradizionali (muratura e intonaco) devono essere resistenti al fuoco ed essere di facile pulizia;
- le coperture devono essere impermeabili, incombustibili ed essere coibentate come le pareti;
- i pavimenti devono essere in materiale durevole e lavabile e l'impianto elettrico di illuminazione e quello eventuale di forza motrice devono essere eseguiti secondo le norme vigenti;
- le costruzioni devono essere di un solo piano.

### *Art. 19.2 Requisiti propri dei ricoveri a carattere temporaneo*

1. I container e similari devono avere le seguenti caratteristiche essenziali:

2. essere realizzati con idoneo materiale atto a garantire la resistenza al fuoco ad evitare che si verifichino notevoli sbalzi di temperatura, che formi condensa sulle pareti interne ed ancora che ne permetta una facile pulizia per garantire la massima igienicità dei locali, degli spazi e dei servizi. Devono avere altezza interna minima non inferiore a m. 2,10 e garantire una superficie utile non inferiore a:

- mq. 4 per persona relativamente allo spazio - notte;
- mq. 2 per persona relativamente agli spazi ricreativi e di cottura. Devono essere dotati di un vano per servizi igienici completo di lavabo, tazza, doccia ogni 10 persone. Tali servizi devono essere regolarmente allacciati alla rete fognaria.



## NORME FINALI E TRANSITORIE

### CAPITOLO 20 ) DISPOSIZIONI FINALI

#### *Art. 20.1 Adeguamento delle costruzioni preesistenti*

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di costruzione, alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle sue disposizioni, purché l'inizio dei lavori e la loro ultimazione avvenga nei termini di validità della concessione o della autorizzazione rilasciata.

2. Gli edifici esistenti e non rispondenti alle prescrizioni del presente Regolamento Edilizio, devono, in caso di ricostruzione o riforma sostanziale, adeguarsi alle norme dello stesso.

#### *Art. 20.2 Controlli e repressioni abusi*

1. Ai sensi della Legge Urbanistica 17 Agosto 1942 n. 1150, e della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 l'Amministrazione Comunale, mediante i funzionari ed agenti del Comune, espleta la vigilanza nei confronti di tutte le opere che vengono effettuate nel territorio comunale.

2. Qualora le opere vengano effettuate non conformemente al progetto approvato, oppure nella loro esecuzione non sia tenuto conto delle prescrizioni e delle modalità contenute nella Concessione Edilizia, il Dirigente ordina l'immediata sospensione dei lavori riservandosi di prendere i provvedimenti che risultino necessari per apportare le modifiche o per la rimessa in pristino.

3. L'ordine di sospensione cessa di avere efficacia se entro 45 giorni dalla notifica dello stesso il Dirigente non abbia adottato e notificato i provvedimenti definitivi.

4. Per i lavori iniziati senza il provvedimento edilizio o proseguiti dopo la precitata ordinanza di sospensione le opere vengono considerate abusive e l'Amministrazione Comunale può, previa diffida, ordinare la demolizione delle opere eseguite abusivamente a spese del contravventore, senza pregiudizio delle sanzioni penali che possono essere applicate nei confronti del proprietario, del direttore dei lavori e del costruttore congiuntamente responsabili.

5. Quando l'inosservanza si riferisce ad opere eseguite da Amministrazioni Statali ed organi da essi dipendenti, l'Amministrazione Comunale ne informa l'autorità competente per territorio ai sensi delle vigenti disposizioni.

#### *Art. 20.3 Sanzioni*

1. L'inosservanza alle norme del presente Regolamento Edilizio sono punite con le sanzioni e i provvedimenti previsti dalla legislazione vigente.

2. Gli uffici e gli organismi della pubblica Amministrazione sono tenuti a vigilanza e a far rispettare le norme del presente Regolamento Edilizio.

#### *Art. 20.4 Entrata in vigore del Regolamento Edilizio*

1. Il presente Regolamento Edilizio entra in vigore dopo l'approvazione e dopo la successiva prescritta pubblicazione di quindici giorni consecutivi all'Albo Pretorio del Comune.

2. Sono abrogate tutte le regolamentazioni comunali in materia difformi dal presente Regolamento Edilizio.

#### *Art. 20.5 Opere già autorizzate*

1. Le opere già autorizzate e non ancora in corso di esecuzione alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Edilizio, non sono soggette alle nuove disposizioni, purché l'inizio dei lavori avvenga nei termini di validità della autorizzazione rilasciata e le opere vengano ultimate entro 36 (trentasei) mesi dalla data di inizio.



## GLOSSARIO ALLEGATO AL REGOLAMENTO EDILIZIO

### A

#### **Abbaino**

Soprelevazione parziale del sottotetto, costruita in modo da sporgere al di sopra delle coperture di quanto è necessario per consentire l'apertura di un vano verticale destinato all'illuminazione dello stesso sottotetto. Diviene parte della facciata dell'edificio e ne costituisce il coronamento, quando sorge a filo di essa nella parte inferiore della falda del tetto.

#### **Accessibilità:**

Possibilità per una persona con ridotta capacità motoria o sensoriale, di raggiungere l'edificio e le sue singole unità immobiliari, di fruirne completamente in modo autonomo e senza compromettere la propria sicurezza.

#### **Adattabilità:**

Possibilità di modificare nel tempo, con interventi che non interferiscano con le strutture portanti, e possibilmente con costi limitati, lo spazio costruito in modo da renderlo completamente accessibile alle persone con disabilità fisiche o sensoriali.

#### **Aerazione attivata:**

Ventilazione di ambienti che non godono di aerazione naturale diretta e nei quali il ricambio d'aria è assicurato per mezzo di meccanismi che consentono l'immissione di una determinata quantità di aria esterna e, conseguentemente, l'estrazione di una quantità equivalente di aria viziata.

#### **Aerazione naturale diretta:**

Immissione di aria esterna e l'estrazione di aria viziata attraverso infissi apribili verso spazi esterni.

#### **Aerazione di tipo indiretto:**

quella che avviene da locali attigui dotati di ventilazione naturale diretta.

#### **Aggetto:**

Sporgenza verso l'esterno di un elemento architettonico o costruttivo rispetto alle adiacenti parti della struttura.

#### **Aggregazione (o fusione) di unità immobiliari:**

Unione di due o più unità immobiliari per formare un'unica unità immobiliare.

#### **Alloggio:**

Unità immobiliare destinata alla residenza e composta da uno o più locali di soggiorno, da uno o più locali di servizio, da eventuali disimpegni, ripostigli, balconi, logge, terrazzi.

#### **Altezza media ponderale dei locali o degli spazi interni:**

Rapporto fra il volume interno e la superficie utile dei singoli locali o dei singoli spazi interni.

#### **Altezza minima dei locali:**

È la lunghezza del segmento appartenente ad una retta verticale e avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente i punti di incontro della retta stessa con il piano del pavimento del locale e con il piano orizzontale dell'intradosso del soffitto finito.

#### **Altezza del parapetto:**

Distanza misurata in verticale dal lembo superiore dell'elemento che limita l'affaccio (copertina, traverso inferiore dell'infisso, corrimano, ringhiera) al piano di calpestio.

#### **Ambiente abitativo:**

Ogni ambiente interno di un edificio destinato alla permanenza di persone ed utilizzato per le diverse attività umane.

#### **Ambiente urbano:**

È l'insieme degli elementi naturali ed antropici che formano gli spazi della città.

#### **Ampliamento:**

Complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire un fabbricato, creando un volume supplementare.



**Annullamento (revoca):**

Atto con cui l'Amministrazione Comunale annulla, come se non fosse mai esistito sin dal primo momento, un proprio provvedimento

**Antibagno (antigabinetto):**

Vano antistante il locale destinato a servizio igienico.

**Appaltatore (assuntore dei lavori):**

Chi assume in appalto il lavoro di costruzione di un edificio, o di realizzazione di opere pertinenti.

**Arredo urbano:**

Consiste in tutti gli interventi volti alla valorizzazione del quadro urbano e alla corretta fruizione degli spazi da parte di tutti i cittadini, attraverso la collocazione e la realizzazione di:

distintivi urbani, quali monumenti, fontane, decorazioni e pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale hanno come obiettivo la valorizzazione degli spazi urbani;

cartellonistica sia murale che con struttura autoportante;

impianti di segnaletica stradale, attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico, volumi tecnici da ubicare in area di pubblica circolazione;

aree specializzate per la sosta all'aperto, in aree verdi, lungo i percorsi, pedonali e/o stradali, dotate di sedute, cestini porta rifiuti, fioriere, dissuasori di sosta e di circolazione, fontanelle, recinzioni, gazebi, pergolati, pensiline;

cartellonistica informativa posta all'interno di spazi aperti pubblici o aperti al pubblico e/o lungo i percorsi pedonali e stradali;

aree specializzate per il gioco, le attività fisiche e socializzanti all'aperto diversamente attrezzate per utenti di tutte le età;

orti urbani attrezzati;

monumenti ed edicole funerarie.

**Arretramento:**

Distanza minima da osservare nella costruzione dei nuovi edifici, rispetto al filo stradale, o rispetto i confini dei fondi attigui.

**Aspiratore:**

Meccanismo che produce una depressione in un locale allo scopo di attivare la ventilazione ed eliminare gas o esalazioni nocive dal locale stesso.

**Assuntore dei lavori (appaltatore):**

Chi assume in appalto il lavoro di costruzione di un edificio, o di realizzazione di opere pertinenti.

**Atto notorio:**

Dichiarazione ricevuta da pubblico ufficiale, nella quale vengono verbalizzate deposizioni o asserzioni giurate.

**Autorimessa:**

Area coperta destinata esclusivamente al ricovero, alla sosta e alla manovra degli autoveicoli, con eventuali servizi annessi.

**B****Balcone:**

Elemento architettonico in aggetto, in genere delimitato da un parapetto su tre lati, a cui si accede dall'interno dell'edificio per mezzo di porte-finestre.

**Baracca:**

Costruzione a carattere provvisorio, di pronta e facile esecuzione, mediante l'uso di materiali leggeri e/o elementi prefabbricati, che si realizza per il ricovero temporaneo di materiali e /o persone.





**Barriere architettoniche:**

Ostacoli fisici che sono fonte di disagio o impedimento per la mobilità delle persone, e in particolare, per coloro che hanno capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea.

**Box (autorimessa singola):**

Unità immobiliare per parcheggio di veicoli il cui volume è delimitato da strutture murarie, avente superficie non superiore a 40 mq.

**C****Calibro stradale:**

Larghezza della strada misurata a partire dalle pareti degli edifici prospicienti, o dalle recinzioni, ove esistenti, comprendendo anche gli spazi occupati dai marciapiedi e dai parcheggi pubblici.

**Canna di esalazione:**

Condotto verticale o sub-orizzontale destinato all'allontanamento di odori e vapori.

**Canna di ventilazione:**

Condotto verticale o sub-orizzontale destinato all'immissione e all'estrazione di aria dagli ambienti. Può funzionare in aspirazione forzata o in aspirazione naturale.

**Canna fumaria:**

Condotto verticale comunicante inferiormente con la camera di combustione e superiormente con l'atmosfera libera e che serve per l'allontanamento dei prodotti della combustione, provenienti da focolari.

**Cantina:**

Stanza o insieme di stanze di norma interrata o seminterrata, prive dei requisiti di abitabilità, di pertinenza delle unità immobiliari sovrastanti e destinate a ripostiglio.

**Cuposaldo:**

Segno che determina il riferimento certo per la costruzione di un edifici, una strada, un muro, ecc.

**Cartello di cantiere:**

Insegna obbligatoria da apporre all'esterno dei cantieri edili con l'indicazione degli estremi del provvedimento edilizio e dei soggetti interessati alla costruzione.

**Cava:**

Scavo a cielo aperto per estrazione di materiali inerti o rocciosi.

**Cavedio:**

Pozzo di luce delimitato da muri per tutto il suo perimetro, destinato ad illuminare ed aerare locali non abitabili (servizi igienici ecc.)

**Centro abitato:**

Aggregato edilizio a carattere urbano, dotato di urbanizzazione primaria e secondaria, con l'esclusione degli insediamenti sparsi e degli edifici isolati all'esterno del suo perimetro.

**Centro edificato:**

Parte del territorio comunale delimitata dal perimetro continuo che comprende tutte le aree edificate e i lotti liberi interclusi con continuità ai sensi dell'art. 18 L. 22/10/1971 n. 865.

**Chiosco:**

Piccolo edificio, talora di carattere provvisorio, che si costruisce per ospitare servizi vari soprattutto di carattere commerciale.

**Coibentazione:**

Utilizzo di sostanze isolanti, al fine di limitare le dispersioni di calore attraverso le pareti nel tempo.



**Collaudatore:**

Ingegnere o architetto che non abbia avuto ingerenza nell'esecuzione delle opere, a cui è affidato il compito di verifica sperimentale delle costruzioni, diretta ad accertare che queste siano idonee all'uso per cui sono state realizzate.

**Collettore di fognatura:**

Tronco di tubazione orizzontale in cui scolano le acque nere di tubazioni minori.

**Colmo:**

Il livello più alto raggiunto dagli spioventi o falde inclinate di un tetto. Geometricamente può essere al vertice dei vari spioventi, ma di norma consiste in una linea orizzontale definita dall'intersezione di due spioventi contrapposti. Nei tetti ad una sola falda consiste nella sommità di quest'ultima.

**Colonna montante:**

Tubazione o gruppo di tubazioni verticali, destinate a convogliare ai vari piani di un edificio fluidi o energia (acqua, gas, riscaldamento, elettricità)

**Comignolo:**

Fumaiole del camino sporgente al disopra delle coperture di un edificio. Esso costituisce un elemento architettonico

**Committente:**

Chi affida ad un appaltatore l'effettuazione di opere edilizie.

**Condotto:**

Qualsiasi canale chiuso adibito al passaggio di fluidi o di solidi incoerenti.

**Confine:**

Linea di divisione di una proprietà da una o più altre proprietà contigue.

**Conversa:**

Elemento della copertura a tetto che serve a raccogliere l'acqua nei compluvi e ad assicurare l'impermeabilità nei punti peculiari (attraversamento di comignoli, intersezioni con muri ecc.), in genere costruite con elementi metallici o con guaine impermeabilizzanti.

**Copertura:**

Insieme di strutture che completano alla sommità un edificio.

**Cornicione:**

Cornice di coronamento degli edifici che in genere ha funzione di elemento terminale della facciata.

**Cortile:**

Spazio parzialmente o totalmente intercluso tra costruzioni, con principale destinazione di passaggio, parcheggio ecc.

**D****Davanzale:**

Elemento di copertura del parapetto di una finestra, costituito generalmente da lastre di pietra naturale o artificiale, sagomate in modo da offrire appoggio al serramento e da assicurare lo scolo verso l'esterno delle acque piovane.

**Deposito:**

Locale o spazio aperto adibito al ricovero di merci, con o senza attività o presenza continuativa di persone.

**Deroga:**

Eccezione a una regola generale.

**Destinazione d'uso:**

La funzione o le funzioni consentite dalla disciplina urbanistica vigente per una determinata area o costruzione.



La funzione o le funzioni attribuite ad un edificio o ad una o più porzioni dello stesso.

**Dichiarazione sostitutiva di atto notorio:**

Dichiarazione resa e sottoscritta dall'interessato, dinanzi ad un funzionario competente a ricevere la documentazione, in cui si attestano fatti o stati a diretta conoscenza dell'interessato.

**Direttore dei lavori:**

Tecnico incaricato dal committente di verificare la esatta esecuzione tecnica dell'opera e la conformità della stessa al progetto approvato e alle clausole contrattuali.

**Distintivo urbano:**

Monumenti, decorazioni, pitture murali che per il loro messaggio figurativo e spaziale possono concorrere alla formazione e riqualificazione del paesaggio urbano.

**E**

**Estradosso:**

Superficie esterna di una volta, o di un arco, o di una struttura portante orizzontale.

**F**

**Frazionamento di unità immobiliari:**

Divisione di una o più unità immobiliari per formarne di nuove in numero maggiore.

**Fronte della costruzione:**

Figura geometrica rappresentata da una faccia del volume di costruzione (vuoto per pieno) e delimitata alla estremità inferiore e superiore rispettivamente dal piano di spiccato e dai piani di intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile.

**Frontespizio nudo:**

Parete esterna di un edificio privo di finestre ed elementi architettonici.

**Frontone:**

Coronamento architettonico a forma di triangolo, originato dalla conformazione costruttiva della testata del tetto a due spioventi.

**Funzione collettiva:**

Attività esercitata da più persone in spazi, coperti o scoperti, di una costruzione.

**Funzione compatibile:**

Destinazione d'uso che può coesistere con altre destinazioni d'uso all'interno di un lotto edificatorio, o di un edificio.

**Funzione non compatibile:**

Destinazione d'uso che non può coesistere con altre destinazioni.

**G**

**Garitta:**

Piccola costruzione destinata a riparare dalle intemperie un persona addetta alla vigilanza esterna di un edificio o di un'area.

**Gronda:**

Estremità del tetto, sporgente dal filo dell'edificio che regge la grondaia, in cui si raccoglie l'acqua piovana per essere incanalata nei pluviali.

**I**

**Illuminazione artificiale.**

È l'illuminazione proveniente da corpi luminosi alimentati elettricamente.



**Illuminazione naturale diretta.**

È l'illuminazione proveniente da aperture vetrate in facciata e in copertura anche se inclinate, ma comprese tra 1 mt. e 2 mt.

**Illuminazione naturale indiretta:**

È l'illuminazione naturale proveniente da locali attigui illuminati con luce naturale e diretta, o da cavedi.

**Impianti tecnologici:**

Sono gli impianti tecnologici degli edifici con qualsivoglia destinazione, gli impianti elettrici, idraulici, di distribuzione del gas, di riscaldamento, condizionamento, sollevamento, per le comunicazioni, le telecomunicazioni, per la compattazione, differenziazione e conservazione dei rifiuti solidi urbani in accordo con le normative vigenti.

**Interventi relativi ad aree scoperte:**

Sono gli interventi volti alla formazione di cortili e giardini o, comunque, alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

**Interventi per manufatti provvisori:**

Gli interventi volti a insediare sul territorio comunale manufatti provvisori anche infissi al suolo, necessari per far fronte a esigenze stagionali o transitorie e attivi comunque per periodi non superiori agli otto mesi.

**Intradosso:**

Superficie esterna di una volta, o di un arco, o di una struttura portante orizzontale.

**L****Lastrico solare:**

Copertura di un edificio di forma piana.

**Locali seminterrati:**

Sono i locali che, per parte della loro altezza, si trovano sotto il piano del marciapiede stradale.

**Locali sotterranei:**

Sono i locali la cui quota di estradosso del solaio di copertura è inferiore od uguale a quella del marciapiede stradale, o del piano di campagna.

**Locali sottotetto:**

Sono i locali posti tra l'estradosso dell'ultimo solaio abitabile e il solaio di copertura di tutta o di parte dell'estensione dell'ultimo piano abitabile stesso.

**Locali tecnici:**

Nelle costruzioni sono quei locali destinati all'alloggiamento degli impianti tecnologici quali: impianti elettrici e idraulici, di riscaldamento, di condizionamento, di sollevamento, di telecomunicazioni, al servizio dei residenti nelle costruzioni residenziali, degli addetti nelle costruzioni a destinazione produttiva.

**Locali accessori:**

Sono quei locali generalmente localizzati nei sottotetti, nei seminterrati o nei sotterranei, senza requisiti di abitabilità, per i quali sono ammesse destinazioni accessorie alla residenza (ripostigli, lavanderie, guardaroba).

**Loggia:**

Balcone o terrazzo coperto, con tre lati chiusi da pareti in muratura.

**Lucernario:**

Elemento della copertura avente la funzione di illuminare gli ambienti sottostanti, ed eventualmente di ventilarli.

**M****Manufatto provvisorio:**

Qualsiasi costruzione di qualsiasi entità, purché di facile asportazione.



**Marciaiede:**

Parte della strada, rialzata o altrimenti delimitata, riservata ai pedoni.

**Monetizzazione:**

Possibilità di tramutare la cessione gratuita di aree per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, in somma determinata dall'Amministrazione Comunale.

**N****Numero civico:**

Cifra identificativa di un immobile in una via cittadina.

**O****Occupazione di area pubblica:**

Presa di possesso temporanea di uno spazio pubblico al fine di realizzare l'opera edilizia concessa o autorizzata.

**P****Parete mobile:**

Manufatto che forma e separa i vani all'interno di un edificio, facilmente asportabile e ricollocabile in altra posizione.

**Parti comuni (di un edificio):**

Spazi che servono a connettere funzionalmente più unità immobiliari.

**Passo carrajo (o carrabile):**

Spazio aperto nel corpo del fabbricato che per le sue dimensioni consente il passaggio di veicoli dalla pubblica via al fabbricato stesso.

È parte del passo carrajo anche lo spazio pubblico che, mediante piano inclinato, interrompe il marciapiede antistante il fabbricato stesso.

**Pertinenza:**

Edificio minore o spazio libero posto al servizio dell'edificio principale per volontà del proprietario.

**Piano di spiccato:**

È il piano orizzontale passante per la quota di spiccato.

**Piano di campagna:**

Superficie del terreno prima dell'esecuzione di lavori edilizi.

**Pluviale:**

Canale verticale di scarico delle acque piovane provenienti dal tetto.

**Ponteggio:**

Struttura provvisoria destinata a sostenere gli operai e i materiali occorrenti per l'esecuzione di un'opera, nonché per dare accesso a tutti i punti di lavoro.

**Portico:**

Copertura sostenuta su almeno tre lati da strutture verticali con funzioni meramente statiche e senza tamponature.

**Progettista:**

Tecnico che ha redatto il progetto di costruzione.

**Punti fissi:**

Posizioni, determinate dall'Amministrazione Comunale, a cui riferire le quote e le distanze inserite nel progetto di nuova edificazione.



## Q

### **Quota di spiccato:**

È la quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è quella del piano di campagna

## R

### **Rampa:**

Piano inclinato carrabile e/o pedonale destinato a superare dislivelli.

### **Rapporto di aeroilluminazione:**

È il rapporto tra la superficie di pavimento di un locale e la superficie della parte apribile (aerante) e della parte vetrata (illuminante) delle finestre dello stesso locale.

### **Recinzione:**

Delimitazione di un terreno allo scopo di impedire l'accesso di estranei con paletti, reti, cancellate, muri di cinta ecc.

### **Requisiti di abitabilità:**

Rispetto dei valori minimi imposti dalle regole edilizie e igienico sanitarie per i locali.

Sono requisiti di abitabilità:

- il rispetto delle altezze minime e medie dei locali,
- il rispetto dei valori minimi aeroilluminanti.

### **Responsabile di cantiere:**

Tecnico o persona idonea che rappresenta permanentemente l'appaltatore dei lavori in cantiere.

### **Rimessa in pristino:**

Ricostruire la situazione di un immobile, com'era prima dell'intervento edilizio.

### **Riscontro d'aria:**

La possibilità, anche meccanica, di creare all'interno di una unità immobiliare, un movimento d'aria tale da consentirne il riciclo.

## S

### **Sagoma:**

Il solido delimitato dalla base (proiezione sul terreno della superficie coperta dell'edificio), e dalle pareti verticali o inclinate delimitanti gli spazi abitativi (vuoto per pieno).

### **Serra:**

Vano chiuso da pareti trasparenti fisse o asportabili stagionalmente, adibito esclusivamente alla coltivazione di specie vegetali che necessitano di particolari condizioni ambientali.

### **Servoscala:**

Apparecchiatura atta a consentire il superamento di un dislivello a persona con ridotta o impedita capacità motoria.

### **Soppalco:**

Locale secondario ricavato con una suddivisione orizzontale di ambienti di notevole altezza.

### **Sottotetto:**

Spazio compreso fra il tetto e la soletta che funge da soffitto dell'ultimo piano abitabile di un edificio.

### **Spazi di abitazione:**

Sono spazi di abitazione: sale di soggiorno, uffici, studi, cucine, spazi di cottura, sale da pranzo, camere da letto, sale da gioco, sale di lettura ed assimilabili.



**Spazi di servizio:**

Sono spazi di servizio: bagni, gabinetti, antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, dispense.

**Spazio di cottura:**

Parte del locale soggiorno o pranzo destinato alla preparazione e alla cottura degli alimenti.

**Struttura provvisoria:**

Elementi strutturali quali ponteggi, impalcature, rampe, scale, parapetti e simili da utilizzarsi durante la costruzione di un edificio

**Superficie aerante:**

Parte apribile del serramento misurata convenzionalmente al lordo del telaio.

**Superficie illuminante:**

Parte trasparente del serramento misurata convenzionalmente al lordo del telaio.

**Superficie minima utile degli spazi di abitazione:**

È la superficie minima utile ammessa per i diversi spazi di abitazione.

**Superficie minima utile dell'alloggio.**

È la superficie minima utile ammessa per l'alloggio in funzione del numero degli occupanti potenziali.

**Superficie utile dell'alloggio.**

È la superficie delimitata dal perimetro esterno dell'alloggio, diminuita delle superfici occupate dalle pareti perimetrali, dalle pareti interne, dai pilastri, dai vani delle porte e delle portefinestre, dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedi, dalle scale interne non comuni e dalle logge.

**T****Terrazzo:**

Superficie aperta, posta a qualsiasi piano di un edificio, delimitata da parapetti e praticabile attraverso una o più porte finestre.

**Tettoia:**

Copertura di qualsiasi tipo o forma, appoggiata al suolo su alcuni punti o parti dell'ambiente sottostante, il quale risulta così aperto per le restanti parti.

**Tipologia.**

Insieme di elementi formali (figurativi, strutturali, funzionali), tra loro correlati, attraverso i quali sono fissati i caratteri di una costruzione. Elementi tipologici sono, pertanto, quegli elementi specifici che determinano i caratteri fondamentali di un edificio. È mutamento tipologico la trasformazione di questi caratteri fondamentali.

**U****Uso temporaneo:**

Utilizzo limitato nel tempo di manufatti edilizi.

**V****Variatione d'uso:**

È la sostituzione di un'attività o funzione insediata con una diversa.

**Veranda:**

Balcone o terrazzo racchiusi da vetri.

**Vespajo:**

Intercapedine, vuota o riempita di materiale poroso, che si inserisce tra il suolo e il pavimento delle stanze al piano terreno, per proteggerle dall'umidità ascendente.

**Visione lontana:**

Campo visivo libero da ostacoli imminenti, che consenta la visuale tra interno ed esterno.



**Visitabilità:**

Possibilità per una persona con disabilità fisiche o sensoriali, di fruire di uno spazio costruito e non, almeno nelle sue componenti essenziali, quali: collegamenti verticali e orizzontali, servizi igienici, spazi di relazione.

**Volume tecnico:**

Vano o spazio strettamente necessario a contenere apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici dell'edificio (impianti idrici, impianti di climatizzazione, impianti di sollevamento, impianti elettrici, impianti per le comunicazioni e le telecomunicazioni, impianti fognari, impianti di raccolta e sgombero dei rifiuti, ecc.)







CITTA' DI CERRIGNOLA

SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PRG E PATRIMONIO

## Oneri per Urbanizzazioni Primarie e Secondarie (aggiornamento Maggio 2016)

Zona	Tipo di intervento		
A1	N.C.	€ 30,85	
	D.R.	€ 30,85	
	R.R.	€ 15,48	
A2	N.C.		€ 29,88
	D.R.		€ 29,88
	R.R.		€ 14,94
A3	N.C.	€ 32,37	
	D.R.	€ 32,37	
	R.R.	€ 16,18	
A4	N.C.		€ 34,52
	D.R.		€ 34,52
	R.R.		€ 17,25
B1 <sup>1</sup>	N.C.	€ 27,76	
	D.R.	€ 24,68	
	R.R.	€ 18,51	
B1 <sup>2</sup>	N.C.		€ 29,87
	D.R.		€ 26,55
	R.R.		€ 19,91
B2ru	N.C.	€ 31,73	
	D.R.	€ 28,21	
	R.R.	€ 11,15	
B2tu	N.C.		€ 31,06
	D.R.		€ 27,61
	R.R.		€ 20,71
B3 <sup>123</sup>	N.C.	€ 32,71	
	D.R.	€ 29,08	
	R.R.	€ 21,80	
B4	N.C.		€ 37,42 ✓
	D.R.		€ 33,31
	R.R.		€ 24,98
C1 <sup>1</sup>	N.C.	€ 33,51	
	D.R.	€ 29,34	
	R.R.	€ 23,71	
C1 <sup>2</sup>	N.C.		€ 27,61
	D.R.		€ 24,15
	R.R.		€ 20,71
C2	N.C.	€ 27,61	
	D.R.	€ 24,15	
	R.R.	€ 20,71	
C3	N.C.		€ 29,29
	D.R.		€ 25,63
	R.R.		€ 21,96
C3r	N.C.	€ 37,74	
	D.R.	€ 33,03	
	R.R.	€ 28,31	
D4-5	N.C.		€ 32,37
	D.R.		€ 32,37
	R.R.		€ 16,19
E	=	€ 60,20	
F1C	=		€ 28,16
F1I	=	€ 28,16	
F1V	=		€ 60,20
F3	=	€ 36,61	

N.C. = Nuova Costruzione

D.R. = Demolizione e ricostruzione

R.R. = Ristrutturazione e restauro





Allegato B-1) alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

CITTA' DI CERIGNOLA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PRG E PATRIMONIO

**COSTO DI COSTRUZIONE - (aggiornamento Maggio 2016)**

**INTERVENTI RESIDENZIALI**

Incidenza del **5%** sul costo base per tipologia

Tabella "A" Nuova Edificazione	Tipologia	costo base per tipologia	esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		esterno abitato con 50% solare termico	
	unifamiliare	€ 629,81	1,20	€ 37,79	0,90	€ 34,01	0,70	€ 22,04	0,70	€ 15,43
	bifamiliare	€ 301,81	1,10	€ 27,71	0,90	€ 24,94	0,70	€ 17,64	0,70	€ 12,34
	plurifamiliare	€ 140,88	1,00	€ 22,04	0,90	€ 19,84	0,70	€ 15,43	0,70	€ 10,80

Tabella "B" Recupero PRIMARIO Patrimonio edilizio ESISTENTE	Tipologia	costo base per tipologia	esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		esterno abitato con 50% solare termico	
	unifamiliare	€ 371,87	1,20	€ 22,65	0,90	€ 20,38	0,70	€ 13,21	0,70	€ 9,25
	bifamiliare	€ 301,90	1,10	€ 16,61	0,90	€ 14,95	0,70	€ 10,57	0,70	€ 7,40
	plurifamiliare	€ 264,79	1,00	€ 13,21	0,90	€ 11,89	0,70	€ 9,25	0,70	€ 6,47

Tabella "C" Recupero SECONDARIO Patrimonio edilizio ESISTENTE	Tipologia	costo base per tipologia	esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		esterno abitato con 50% solare termico	
	unifamiliare	€ 270,23	1,20	€ 13,23	0,90	€ 11,91	0,70	€ 7,72	0,70	€ 5,40
	bifamiliare	€ 276,49	1,10	€ 9,70	0,90	€ 8,73	0,70	€ 6,18	0,70	€ 4,32
	plurifamiliare	€ 184,38	1,00	€ 7,72	0,90	€ 6,95	0,70	€ 5,40	0,70	€ 3,78

Tabella "D" Manutenzione Straordinaria	Tipologia	costo base per tipologia	esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		esterno abitato con 50% solare termico	
	unifamiliare	€ 257,54	1,20	€ 15,14	0,90	€ 13,63	0,70	€ 8,83	0,70	€ 6,18
	bifamiliare	€ 201,89	1,10	€ 11,10	0,90	€ 9,99	0,70	€ 7,07	0,70	€ 4,95
	plurifamiliare	€ 171,63	1,00	€ 8,83	0,90	€ 7,95	0,70	€ 6,18	0,70	€ 4,33



Allegato B-2) alla D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

CITTA' DI CERIGNOLA  
SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PRG E PATRIMONIO

**COSTO DI COSTRUZIONE - (aggiornamento Maggio 2016)**

**INTERVENTI DESTINATI AD ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Incidenza del **7%** sul costo base

Tabella "A" Nuova Edificazione	costo base		esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		interno abitato con 50% solare termico	
	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
	€ 698,41	1,00	€ 48,99	0,99	€ 44,09	0,70	€ 34,29	0,99	€ 24,00	

Tabella "B" Recupero PRIMARIO Patrimonio edilizio ESISTENTE	costo base		esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		interno abitato con 50% solare termico	
	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
	€ 425,42	1,00	€ 29,36	0,99	€ 26,42	1,00	€ 20,55	0,70	€ 14,39	

Tabella "C" Recupero SECONDARIO Patrimonio edilizio ESISTENTE	costo base		esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		interno abitato con 50% solare termico	
	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
	€ 243,00	1,00	€ 17,15	0,99	€ 15,44	0,70	€ 12,01	0,70	€ 8,41	

Tabella "D" Manutenzione Straordinaria	costo base		esterno abitato		esterno abitato con 50% solare termico		interno abitato		interno abitato con 50% solare termico	
	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq	€	mq
	€ 280,40	1,00	€ 19,63	0,99	€ 17,67	0,70	€ 13,74	0,70	€ 9,62	

**N.B.:**

1) Per le superfici non residenziali destinate a servizi e accessori si applicano i coefficienti riduttivi di cui alla Legge Regione Puglia n. 6/1979 (Snr - Superficie non residenziale)

2) Le tariffe di cui sopra sono applicate alla Superficie Utile Abitabile - Su

art. 2 del D.M. 10/05/1975

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantine, soffite, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

Per le costruzioni commerciali e direzionali e per gli impianti turistici gli oneri sono calcolati a metro quadro (mq) di superficie lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea.



**CITTA' DI CERIGNOLA**  
**SETTORE EDILIZIA PRIVATA URBANISTICA PRG E PATRIMONIO**

**CRITERI PER IL CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO**  
**(art.16 co.4 lett.d-ter del DPR n.380/2001)**

- In attuazione dell'art.16 co.4 lett.d-ter e co.4 bis del DPR n.380/2001 e s.m.i ed in attesa della definizione delle tabelle parametriche da parte della Regione, nel caso di interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso, è dovuto al Comune di Cerignola, da parte del soggetto attuatore, in aggiunta al contributo già previsto dalle vigenti norme, un contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, nella misura del 50% del maggior valore delle aree o immobili oggetto d'intervento, conseguito per effetto della trasformazione urbanistica operata.
- L'importo relativo al maggior valore (**plusvalore**) **Vplus** è stimato dal Comune ed andrà calcolato analiticamente secondo i parametri sotto riportati:  
**Vplus = Vpost - Vante - Ctrasf**  
 ove  
**Vpost** rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall' OMI dell'Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona d'intervento o comunque in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;  
**Vante** rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione dedotto dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'OMI dell' Agenzia del Territorio ed inerenti beni ubicati nella stessa zona o comunque in zone limitrofe aventi le stesse caratteristiche e destinazioni d'uso previste;  
**Ctrasf** rappresenta i costi comprovati di trasformazione determinati in riferimento al costo di costruzione inteso come costo di realizzazione dell'opera, al costo spese tecniche di progettazione, al costo di cantierizzazione, all'eventuale bonifica ambientale, al costo di urbanizzazioni primarie e secondarie (o) costi di concessione, agli allacciamenti, agli accatastamenti, alle spese notari ed all'eventuale fondato.
- La quantificazione dei suddetti valori, così sopra indicati e descritti, ai fini di consentire all'Ufficio Comunale competente di effettuare le valutazioni definitive ed adottare il relativo provvedimento, sarà comprovata dal Soggetto Attuatore dell'intervento, attraverso la presentazione di perizia asseverata da un Tecnico abilitato per legge con allegata ed idonea documentazione; tale perizia comprenderà anche i riferimenti alle quotazioni aggiornate dell'OMI, precisandosi che, qualora trattasi di fattispecie non monitorate dallo stesso OMI, le quotazioni stesse potranno essere sostituite con valori desunti da stima di parte secondo i criteri del metodo sintetico/comparativo.
- Il suddetto plus valore è suddiviso in misura pari al 50% tra il Comune e la parte privata ed è erogato dal soggetto attuatore in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare anche e non solo nel contesto in cui ricade l'intervento, acquisizione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
- La quantificazione del plus valore e quindi del contributo straordinario, calcolata secondo i criteri sopra riportati, per ogni singolo intervento viene fatta propria dal Responsabile del Procedimento e ed approvata con determina del Dirigente del Settore.



