

Art. 1 Applicazione del P.R.G.

Ogni attività comportante trasformazioni urbanistiche ed edilizie del suolo e del sottosuolo dell'intero territorio del Comune di Contigliano, viene regolata dalle presenti norme di attuazione, integrate da elaborati grafici del P.R.G. nonché dalle leggi vigenti, dalle disposizioni del Regolamento Edilizio e dai Regolamenti Comunali per quanto compatibili.

Art. 2 Norme generali

Gli edifici esistenti in contrasto con le norme del P.R.G., in mancanza di strumenti attuativi, possono subire trasformazioni solo per essere adeguati alle norme stesse.

Il responsabile dell'ufficio tecnico nei modi e nelle forme di legge, previa deliberazione del C.C. e sentita la C.E. può rilasciare concessioni edilizie in deroga alle norme di R.E. ed alle N.T.A., fermo restando la non derogabilità degli indici volumetrici e delle destinazioni d'uso, *di cui all'articolo 11 delle presenti norme.*

~~In caso di contrasto o difformità tra norme ed elaborati grafici prevalgono le indicazioni contenute nelle norme; in caso di contrasto tra norme generali e norme particolari prevalgono quelle più restrittive.~~

Art. 3 Attuazione del P.R.G.

Gli interventi e le finalità previste dal P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un programma di attuazione urbanistica ai sensi dell'articolo 9 della legge regionale 12/6/1975 N° 72.

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso:

- 1 Intervento edilizio diretto.
- 2 Intervento urbanistico preventivo.

Art. 4 Intervento edilizio diretto

L'intervento diretto consiste nella realizzazione delle singole opere edilizie e/o di urbanizzazione e si realizza mediante:

- 1 l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche Comunali e degli altri Enti Pubblici nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti in materia.
- 2 l'esecuzione di opere edilizie e di urbanizzazione da parte dei privati dietro rilascio di apposita concessione comunale (onerosa, convenzionata, gratuita) sia che le opere facciano parte di piani urbanistici preventivi di cui all'articolo seguente, sia che esse possano essere eseguite, in base alle presenti norme, anche in assenza di tali piani.

Art. 5 Intervento urbanistico preventivo

Gli interventi attuativi preventivi hanno lo scopo di predisporre in modo organico l'uso e/o la

trasformazione d'uso del territorio garantendo la dotazione minima ed inderogabile dei servizi e delle opere di urbanizzazione previste dalla legislazione urbanistica nazionale e regionale vigente, nonché delle scelte programmatiche del P.R.G. stesso. Gli interventi attuativi sono:

- 1 Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L 18/4/1962 N° 167 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2 Piano per le aree destinate agli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'articolo 27 della legge 22/10/1971 N° 865 .
- 3 Piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al titolo IV della L 457 del 5/8/1978.
- 4 Piani particolareggiati di iniziativa pubblica.
- 5 Piani di lottizzazione convenzionati di iniziativa privata.

Art. 6 Piani particolareggiati

I piani particolareggiati di cui al punto 4 e/o i piani di recupero di cui al punto 3 dell'articolo 5, devono essere compilati ed approvati secondo le prescrizioni delle leggi vigenti e sono obbligatori:

- a) per la zona A (centro storico)
- b) per la realizzazione di particolari sistemazioni di carattere urbanistico, viario, edilizio.

Il piano particolareggiato deve prevedere fra l'altro:

- 1 la delimitazione del perimetro della zona interessata .
- 2 l'individuazione delle aree oggetto di tutela e per le quali si esclude l'edificabilità in aggiunta a quelle previste dal P.R.G.
- 3 l'individuazione degli immobili da espropriare.

Art. 7 Piani di lottizzazione convenzionata

I piani di lottizzazione di iniziativa privata devono essere approvati e convenzionati con l'Amministrazione Comunale nei modi e nelle forme prescritte dalle leggi vigenti e dal regolamento edilizio, e per tutte le altre zone edificabili, residenziali, commerciali, artigianali, ogni qual volta siano da realizzare tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al successivo punto 23 dell'articolo 15.

I piani di lottizzazione debbono essere sottoscritti dalla totalità dei proprietari delle aree interessate e nel caso non sia possibile raggiungere un accordo tra i proprietari, l'Amministrazione Comunale procederà alla formazione di un piano particolareggiato.

Art. 7 bis Intervento Edilizio Diretto

Nelle zone in cui è previsto l'intervento diretto, l'edificazione dei singoli lotti è subordinata al rilascio della concessione edilizia.

La superficie del lotto va calcolata al netto della parte destinata a strade di uso pubblico.

Art. 8 Attuazione

Per i comprensori individuati graficamente nella tavola N°14 P7 , l'attuazione del P.R.G. deve

avvenire esclusivamente mediante gli strumenti attuativi di cui al precedente articolo 5.

Nel caso di attuazione dei comprensori mediante piani di lottizzazione e qualora all'interno di essi siano compresi tutti i servizi pertinenti e sempreché tutti i proprietari delle aree ricadenti nel piano di lottizzazione siano d'accordo, detto strumento può anche proporre la modifica delle localizzazioni specifiche previste all'interno dei comprensori medesimi dal P.R.G. purché vengono rispettate :

- a) i quantitativi volumetrici derivanti dall'applicazione degli indici di zona fissati dalle presenti norme alle previsioni di zona indicate nei grafici di P.R.G.
- b) le previsioni quantitative e qualitative di P.R.G. in materia di attrezzature collettive e di verde pubblico.
- c) gli standards minimi, in materia di parcheggi, fissati dal D.M. 2/4/1968 n° 1444, e quelli indicati per le singole zone dalle presenti norme.

Art. 9 Utilizzazione degli indici e lotto minimo

La cubatura, comunque determinata, corrispondente ad una qualsiasi superficie, può essere utilizzata per una unica richiesta di concessione edilizia, salvo i casi di ricostruzione, demolizione-ricostruzione e i casi di ampliamento per l'utilizzo di residue cubature all'interno del lotto.

La superficie, con il limite inderogabile del lotto minimo, a disposizione del concessionario, sia nell'intervento edilizio diretto che in quello urbanistico preventivo, deve essere vincolata a favore del Comune di Contigliano con atto trascritto nei modi e nelle forme di legge e depositato in copia originale all'Ufficio Tecnico Comunale.

L'area di intervento a disposizione del concessionario può essere costituita anche da più proprietà, *purché contigue*, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia è subordinato al deposito all'ufficio Tecnico Comunale dell'atto d'obbligo che dimostri l'asservimento dell'area alla volumetria richiesta, stipulato da tutti i proprietari a favore del richiedente, registrato nei modi e forme di legge.

Sono considerati lotto minimo anche le superfici appartenenti alla stessa zona ~~omogenea~~ *agricola* separate da fossi e/o compluvi che non siano classificati nella categoria delle acque pubbliche ai sensi delle leggi vigenti, sono considerati altresì lotto minimo anche le superfici separate da strade *interpoderali*. ~~così come definite dal 1° comma dell'articolo 2 del D.L. 30/4/1992 n. 285, modificato ed integrato dal D.L. 10/9/1993 n. 360, relativamente a quelle classificate alle lettere D, E, F del 2° comma dell'articolo 2 del medesimo D.L. n. 360.~~

~~Nel caso di lotti edificabili ricadenti in due zone omogenee differenti, potranno concorrere alla formazione della superficie minima ambedue le aree; il lotto minimo di riferimento sarà quello della zona urbanistica la cui superficie è prevalente sulla superficie totale disponibile. La cubatura va calcolata nei limiti previsti per ogni specifica zona urbanistica in cui ricada il lotto minimo.~~

Il coacervo di aree è ammesso nel rispetto del comma 5 dell'art 55 della L.R. n. 38/99 così come modificata dalla L.R. n. 8/03.

Art. 10 Norme riguardanti la godibilità generale delle attrezzature e delle strutture edilizie

Per facilitare la vita di relazione di tutti i cittadini, compresi gli anziani ed i portatori di minorazioni sulla base di quanto contenuto e prescritto dalle leggi 30/3/1971 n. 118, dal D.P.R. 27/4/1978 n. 384 e dalla L. 9 febbraio 1989 n. 13 e dal D.M. 14 giugno 1989 n. 236 e dalle L.R. n.

62/74 e 72/75 e successive modificazioni ed integrazioni nell'elaborazione degli strumenti attuativi del P.R.G. (piani particolareggiati, piani per l'edilizia economica e popolare e piani di lottizzazione convenzionata) le soluzioni progettuali urbanistico-edilizie dovranno tenere conto delle cosiddette "barriere architettoniche" e cioè degli ostacoli che incontrano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani o negli edifici .

La delibera di approvazione del progetto per la costruzione o per la ristrutturazione di impianti , attrezzature ed edifici pubblici e/o aperti al pubblico (attrezzature scolastiche e culturali , locali per mostre, attrezzature sanitarie, ambulatori, attrezzature ricettive, commerciali, alberghiere, campeggi, ristoranti, sale per riunioni, teatri, cinematografi, ecc.) è subordinato ad una effettiva verifica tecnica da parte della Commissione Edilizia ,che il progetto sia tale, tra l'altro, da consentire il superamento delle cosiddette "barriere architettoniche" nel pieno rispetto di quanto prescritto dalle leggi vigenti, in particolar modo nei riguardi dell'accessibilità e dell'uso fondamentale.

Di tale verifica si dovrà tenere conto nell'atto di formazione del parere della Commissione Edilizia.

Le prescrizioni del comma precedente vanno rispettate anche nel caso di costruzione di edifici con destinazione residenziale ricadenti nell'ambito del piano di zona per l'edilizia economica e popolare ,ovvero per edifici per i quali siano stati previsti contributi e/o agevolazioni da parte dello Stato, della Regione e/o di altri Enti Pubblici.

Il rilascio della certificazione di agibilità e/o abitabilità è condizionato alla verifica tecnica che sia stato ottemperato quanto contenuto nel progetto approvato, anche sotto l'aspetto di cui al presente articolo.

Art. 11 Concessioni edilizie in deroga

E' potere dell'amministrazione comunale applicare la deroga alla presenti Norme in tutti i casi previsti dalle leggi nazionali e regionali in materia e con tutte le prescrizioni da esse indicate.

Il rilascio della concessione edilizia in deroga alle norme di attuazione del P.R.G. è consentita nel rispetto della totalità delle seguenti condizioni:

- 1 che si tratti di edifici pubblici o di pubblico interesse.
- 2 che il rilascio della concessione sia preventivamente deliberato dal Consiglio Comunale.
- 3 che siano rispettate le disposizioni di cui all'articolo 3 della legge 21/12/1955 N° 1357.

La deroga, non deve comportare, né aumento dei volumi realizzabili in base all'indice di edificabilità della zona, né cambio della destinazione d'uso rispetto a quella ammessa dal P.R.G. salvo il cambio d'uso per edifici di proprietà pubblica.

Art. 12 Costruzioni accessorie

~~———— Nelle zone con destinazione d'uso residenziale, direzionale, commerciale, per attrezzature e servizi pubblici e privati, le costruzioni accessorie (lavanderie, autorimesse, magazzini, stenditoi e locali consimili) sono vietate, esse debbono essere ricavate nel corpo dell'edificio principale ed unitamente allo stesso.~~

~~———— Nel caso che esse interessino una costruzione esistente esso è consentito con una superficie coperta non superiore a quella dell'edificio principale, con l'obbligo del rispetto di tutte le norme urbanistico edilizie compreso il volume da conteggiarsi nel rispetto dell'indice di edificabilità della zona di appartenenza, per le superfici eccedenti mq 20 di superficie utile accessoria coperta.~~

~~———— Nelle zone artigianali e rurali le costruzioni accessorie sono ammesse nel rispetto di tutte le norme urbanistico edilizie delle zone in cui ricadono, il volume deve essere comunque conteggiato nel rispetto dell'indice di edificabilità di zona per le superfici eccedenti i mq. 20 di superficie utile accessoria coperta.~~

Art. 13 Redazione di piani particellari di esproprio **Piani Urbanistici Preventivi**

Prima del rilascio delle concessioni edilizie, previa sottoscrizione di una convenzione, nelle zone residenziali, di cui al successivo articolo 22, in base ai comparti individuati in sede di formazione del programma d'attuazione urbanistica di cui all'articolo 3 delle presenti N.T.A. ,l'Amministrazione Comunale e/o i privati singoli o riuniti in consorzio (rappresentanti i 3/4 dell'imponibile catastale) procederà/anno alla redazione di ~~piani particellari di esproprio relativamente alle~~ ***piani urbanistici preventivi di cui all'art. 5 delle presenti Norme, nei quali saranno indicate le*** aree destinate alle urbanizzazioni, ai servizi , alla viabilità previste dal P.R.G. ed ai parcheggi pubblici nella misura minima di mq. 2,5 per abitante da reperirsi all'interno delle aree edificabili ~~da detrarre alla quantità stabilita al successivo articolo 22.~~

Attraverso tali piani e nei limiti stabiliti in applicazione dell'Art. 8 del N.T.A. in base a precisi riferimenti topografici, l'Amministrazione Comunale potrà procedere all'acquisizione delle aree sia attraverso l'esproprio per pubblica utilità sia attraverso la cessione di aree di cui al successivo articolo 14.

~~Quando detti piani saranno redatti da privati dovranno essere autorizzati dal C.C. sentito preventivamente l'ufficio tecnico comunale e la commissione edilizia.~~

Nella stesura esecutiva di detti piani, al fine di evitare residui di proprietà non utilizzabili, è consentita la possibilità di procedere a leggere modifiche planimetriche a quanto stabilito nel P.R.G..

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dei comprensori saranno realizzate dall'Amministrazione Comunali utilizzando a tal fine i proventi di cui alla L. 10/77, fondi di bilancio, finanziamenti straordinari.

Tuttavia nella convenzione potrà essere stabilita la realizzazione di parti funzionali delle opere da parte dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, a scomputo degli oneri dovuti, in applicazione dell'Art. 7 della L. 10/77 e successive modificazioni e integrazioni, l'edificazione in tal caso sarà subordinata all'avvenuta realizzazione degli interventi previsti in convenzione.

Art. 14 Cessioni di aree da destinare alle urbanizzazioni, ai servizi, alla viabilità

Il rilascio della concessione edilizia, nelle zone ~~residenziali B e C D~~ è subordinato alla cessione al Comune di Contigliano delle aree destinate alla viabilità, ai parcheggi pubblici, alle opere di urbanizzazione secondaria, stabilite nel P.R.G. ~~e specificate con gli appositi piani di cui all'articolo 13,~~ per una superficie proporzionale al volume sia residenziale che non residenziale, secondo la quantità stabilita dal successivo articolo 22.

Restano escluse da tale obbligo le concessioni edilizie riguardanti il restauro e la ristrutturazione dei fabbricati esistenti, gli ampliamenti dei fabbricati unifamiliari fino ad un massimo del 20 % della superficie utile esistente, gli edifici o parti di edifici da destinare ad attività produttive, in quanto sottoposte ad intervento urbanistico preventivo, e le concessioni relative allo sport ed al

tempo libero, quando pubbliche o di uso pubblico.

Art. 15 Descrizione dei parametri urbanistici ed edilizi

1 *ST* = Superficie territoriale

La superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale *It*, è l'area comprendente tutte le superfici da destinare o destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché la superficie fondiaria. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità principale (strade comunali, provinciali, statali).

2 *SF* = Superficie fondiaria

La superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria *If*, è quella parte di area che risulta deducendo dalla superficie territoriale le superfici delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e, ove richiesto, le superfici delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria.

3 *It* = Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie territoriale. Detto indice trova applicazione in sede di formazione degli strumenti urbanistici attuativi.

4 *If* = Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo, in metri cubi, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

5 *Su 1* = Superficie destinata alle opere di urbanizzazione primaria

E' la superficie che comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dallo strumento urbanistico per le diverse zone.

6 *Su 2* = Superficie destinata alle opere di urbanizzazione secondaria

E' la superficie che comprende tutte le aree da riservare o riservate alle opere di urbanizzazione secondaria secondo le quantità minime stabilite dalle leggi vigenti o quanto stabilito dallo strumento urbanistico per diverse zone.

7 *Sm* = Superficie minima di intervento

E' la superficie relativa all'area minima necessaria per procedere ad un intervento edilizio diretto o nell'intervento urbanistico attuativo l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

8 *Sc* = Superficie coperta

E' l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate e/o da edificare, fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali .

9 *Rc* = Rapporto di copertura

E' il rapporto tra la superficie coperta di un edificio, misurata come al punto 8, e la superficie fondiaria calcolata come al punto 2 del presente articolo.

10 *Sul* = Superficie utile lorda

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani, entro e fuori terra, delimitate dal perimetro esterno delle murature, con la sola esclusione delle cantine, dei depositi e delle autorimesse, se completamente interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 1.00.

11 *Su* = Superficie utile

E' la somma delle superfici del pavimento dei singoli vani dell'alloggio con la sola esclusione dei balconi, delle terrazze, delle cantine, delle soffitte non abitabili, degli eventuali spazi comuni, e delle superfici comprese negli sguinci.

12 V = Volume di un edificio

E' la somma dei prodotti della superficie lorda di ciascun piano, delimitata dal perimetro esterno delle murature, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti. Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali interrati o seminterrati solo quando emergenti dal piano di campagna per non più di ml. 1.00, salvo che il volume seminterrato od interrato sia destinato a residenze, uffici o attività produttive.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati o porzioni di essi, se pubblici o di uso pubblico, i balconi, le tettoie, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale nonché i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extracorsa degli ascensori, vano scala, serbatoio idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione. Sono esclusi inoltre i sottotetti non praticabili e quelli non abitabili quando l'altezza massima utile interna non supera i ml 2.20 e purché essi siano contenuti all'interno delle falde del tetto .

13 V_e = Volume entroterra

I locali completamente o parzialmente interrati a qualunque uso destinati privi di edificazione soprastante debbono essere conteggiati ai fini del calcolo del volume ammissibile e sottoposti a verifica di conformità della zona urbanistica di appartenenza, salve le previsioni di cui alla legge 122/89 e fatti salvi comunque i distacchi dalle proprietà confinanti secondo le norme vigenti. I locali completamente interrati o semi-interrati (considerati tali quando emergono dal piano di campagna per non più di cm. 100) non sono computabili in cubatura. La superficie degli interrati non può eccedere il doppio della superficie del piano terra del fabbricato di appartenenza e con il limite di non invadere l'area compresa nei distacchi dai confini

14 P = Porticati

Sono le parti di fabbricato aperte su più lati (minimo 2), sono escluse dal calcolo della cubatura fino ad 1/3 della superficie coperta dell'edificio afferente, quando la somma delle superfici delle pareti perimetrali chiuse, (escluse quelle del corpo fabbrica principale)comprendendo anche pilastri e strutture di sostegno, non superi la somma delle superfici lasciate aperte.

La superficie eccedente è da considerarsi nel conteggio della volumetria. Sono esclusi dal calcolo della cubatura i porticati pubblici e di uso pubblico per i quali dovrà essere approntata apposita convenzione tra Comune e concessionario da registrarsi nei modi e nelle forme di legge.

15 H_f = Altezza delle fronti di un edificio

E' la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato, interessata dalla facciata che si considera e il livello costituito dal punto di intersezione tra la parete verticale e l'intradosso del solaio di copertura. Se l'edificio è coperto a terrazzo l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna, di cui al progetto approvato e la quota del piano di calpestio del terrazzo di copertura. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati, per singole zone, dagli strumenti urbanistici, ad eccezione dei singoli volumi tecnici.

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi mistilinei e per ogni elemento si considera la media delle altezze. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme dello strumento urbanistico per la zona. Se la costruzione è terrazzata l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente.

Nel caso in cui la larghezza delle strade o dei distacchi non consenta di raggiungere la massima altezza consentita per la zona, deve essere arretrato tutto l'edificio dal piano terreno e non sono

ammessi ritiri ai soli piani superiori.

16 H = Altezza della costruzione

E' la media delle altezze delle fronti ,calcolate secondo il parametro Hf di cui al punto 15, e non deve superare l'altezza massima consentita dalle norme per le diverse zone.

17 Df = Distanza tra le fronti

E' la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche balconi aperti, pensiline e simili. E' stabilito dalle presenti norme un minimo assoluto per ogni zona urbanistica.

La distanza minima prescritta deve essere comunque rispettata nel caso di fronti non parallele, tale distanza va rispettata anche quando le costruzioni si fronteggiano parzialmente per la sola parte che si fronteggiano. Può non essere rispettata quando le parti che si fronteggiano siano entrambi prive di aperture *nel rispetto di quanto stabilito dal C.C.;* i distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti spazi interni (chiostrine, cavedi, ecc.) quando si fronteggiano unità immobiliari della stessa o di diversa proprietà.

La distanza tra due costruzioni o corpi di fabbrica di una stessa costruzione non può essere inferiore a ml 10. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planovolumetriche in aderenza qualora gli edifici si fronteggino con pareti non finestrate.

18 D = Distanza dai confini e dal filo stradale

E' la distanza determinata tra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, compresi anche i balconi aperto, pensiline e simili, e la linea di confine o il filo stradale. E' stabilito nelle presenti norme un minimo assoluto secondo le diverse zone urbanistiche di appartenenza. La distanza minima di una costruzione dal confine di proprietà e dal limite di zona non può essere inferiore a ml 5.00 e fino al confine di proprietà con assenso del confinante formalizzato con atto pubblico.

Sono ammesse costruzioni anche in aderenza, a confine di proprietà, con assenso del confinante formalizzato con atto pubblico, con esclusione di costruzioni sul limite di zona.

19 N = Numero dei piani

~~E' il numero dei piani abitabili, compreso l'eventuale piano/i in ritiro.~~ ***È il numero massimo dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano/i in ritiro.***

20 Lm = Lunghezza massima delle fronti

E' la lunghezza delle proiezioni di un fronte continuo anche se spezzata o mistilinea

21 Si = Spazi interni agli edifici

E' l'area scoperta interna ad un edificio circondata da costruzioni per una lunghezza superiore a 4/5 del perimetro, in particolare:

a) Patio - E' lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o all'ultimo piano di un edificio a più piani.

b) Chiostrina - E' lo spazio interno di un edificio di superficie minima superiore a 1/8 della somma di quella delle pareti circostanti, le quali non abbiano altezza superiore a ml 20.00, e con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 3.00.

c) Cavedio - E' lo spazio interno di un edificio necessario per la ventilazione dei bagni o locali di servizio e per il passaggio di canalizzazioni interne, di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque non inferiore a mq 0.65 e sulla quale non si aprono luci o finestre.

Lo spazio suddetto deve essere percorribile per tutta la lunghezza ed attrezzato con scala alla marinara ed avere areazione naturale.

22 Ip = Indice di piantumazione

E' il numero delle piante prescritto per ogni ettaro di singola zona urbanistica, con nelle disposizioni di zona indicata anche l'eventuale specificazione delle essenze.

23 Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi dell'articolo 4 della legge 29/9/1964 n° 847 modificata dall'articolo 44 della legge 22/10/1971 n°865 sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali .
- gli spazi di sosta e parcheggio.
- le fognature .
- la rete idrica .
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas .
- la pubblica illuminazione.
- gli spazi di verde pubblico attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'articolo 4 della legge 847 e 44 della Legge 865

- gli asili nido.
- le scuole materne.
- i mercati di quartiere.
- le delegazioni comunali.
- le chiese ed altri edifici per il culto o per servizi religiosi.
- impianti sportivi di quartiere.
- centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie.
- aree verdi di quartiere.

Art. 16 Opere soggette a concessione

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, ad eccezione delle opere di cui al successivo articolo 17, partecipa agli oneri ad essa relativi ai sensi della legge 28/1/1977 n° 10 e successive modificazioni ed integrazioni ed è subordinata a concessione da parte del dirigente dell'Ufficio Tecnico. In particolare sono subordinate al rilascio della concessione le opere ed i lavori appresso elencati:

1. nuove costruzioni, a qualsiasi uso destinate, da realizzarsi sia con metodi costruttivi tradizionali, sia con prefabbricazione anche parziale.
2. demolizione totale o parziale, con contemporanea ricostruzione, di manufatti esistenti .
3. ampliamenti e sopraelevazioni.
4. opere di ristrutturazione.
5. installazione di attrezzature ed impianti produttivi industriali artigianali e agricoli.
6. costruzione di impianti sportivi e delle relative attrezzature anche senza realizzazione di volumetrie se destinati ad uso collettivo.
7. realizzazione da parte degli enti istituzionalmente competenti, di impianti, attrezzature e di opere pubbliche o di interesse generale.
8. esecuzione anche da parte dei privati, di opere di urbanizzazione in attuazione degli strumenti urbanistici, nonché l'installazione di impianti di depurazione delle acque luride.
9. realizzazione di opere in attuazione di norme o provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità.
10. realizzazione di opere e costruzioni sotterranee interessanti il suolo pubblico e/o privato.
11. installazione di capannoni, ponti ed impianti tubolari e sospesi o simili, silos, tettoie, pensiline e porticati, qualora non costituiscano pertinenze al servizio di edifici esistenti.
12. interventi volti, ~~anche senza~~ **mediante** l'esecuzione di opere edilizie, a mutare la destinazione

d'uso di singole unità immobiliari.

13. manufatti sul suolo privato costituiti da strutture trasferibili, precarie e/o gonfiabili, quando richiedano allacci stabili ai pubblici servizi.
14. opere e costruzioni relative alla installazione di complessi turistici complementari.
15. trivellazioni di pozzi per lo sfruttamento delle acque minerali e termali, previa deliberazione del Consiglio Comunale.
16. opere e costruzioni relative alla apertura e coltivazione delle cave e torbiere, estrazione di materiali inerti da corsi d'acqua, discariche.
17. Occupazione temporanea o permanente di suolo pubblico o privato di strutture trasferibili, precarie, gonfiabili, tendoni o simili per spettacoli o manifestazioni; esposizione o vendita a cielo libero di veicoli e merci, chioschi e banchi a posto fisso per vendita di generi vari; accumulo di rifiuti, relitti e/o rottami; installazione di distributori di carburanti con annessi accessori sempreché non comportino la realizzazione di manufatti diversi da quelli necessari per la distribuzione del carburante.
18. Costruzione e modificazioni di cappelle, edicole e monumenti funerari in genere.

Art. 17 Opere soggette ad autorizzazione e/o denuncia inizio attività

Sono soggette ad autorizzazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico su richiesta degli aventi titolo, secondo le leggi ed i regolamenti vigenti, secondo le norme contenute nel presente P.R.G. e previo parere del Tecnico comunale e dell'Ufficiale sanitario:

Autorizzazioni :

- *le opere ricadenti in aree soggette ai vincoli, già derivanti dalle leggi n.1089/39, n. 1497/39 e n. 431/85, di cui al Decreto Legislativo n. 490/99.*

- le lottizzazioni di terreno a scopo edilizio ai sensi dell'articolo 28 della legge 17-8-1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni.

- le opere oggetto di subdelega di cui all'articolo 7 della L. R. 59/95.

D.I.A. ai sensi dell'Art. 19 della L. 241/90 e del comma 60 dell'articolo 2 della legge 662/96 e successive modificazioni ed integrazioni fatte salve le disposizioni relative ai vincoli :

- i lavori e le opere di cui appresso:

~~1~~ ~~manutenzione straordinaria, come definita al successivo articolo 21, delle costruzioni con esclusione delle opere interne anche quando si riferiscono ad immobili vincolati ai sensi delle leggi 1497 e 1089 del 1939.~~

~~2~~ **1** interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti nel successivo articolo 21, finalizzati al recupero abitativo di edifici preesistenti.

~~3~~ **2** opere accessorie e complementari ad edifici che non comportino comunque aumento di volume e di superfici utili (recinzioni, sistemazioni esterne, impianti di ascensori, scale di sicurezza).

~~4~~ **3** interventi di manutenzione ordinaria come definiti al successivo articolo 19 se eseguiti su immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 e nel caso di interventi sulla parte esterna di immobili vincolati ai sensi della legge 1497/39 o nell'ambito della zone omogenee di tipo A.

~~5~~ **4** **a)** occupazioni di suolo mediante deposito di materiali o esposizione di merci a cielo libero.

b) opere di demolizione di edifici o parti di edifici .

c) opere che costituiscono pertinenze o impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti.

- 6 5** costruzione o demolizione di muri di sostegno, di muri di cinta, di cancellate o qualsiasi recinzione in muratura o altri materiali.
- 7 6** eliminazione di locali igienici pensili e/o esterni alle abitazioni.
- 8 7** esecuzione di lavori nell'ambito di edifici e/o attrezzature finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche.
- 9 8** collocamento, rimozione, modifica di vetrine, insegne, tabelle, iscrizioni, corpi illuminanti, lapidi, statue o pezzi d'arte esposti alla vista del pubblico.
- 10 9** rifacimento o sostituzione di rivestimenti di prospetti esterni anche quando comportano modifiche di preesistenti aggetti ,ornamenti, modanature, installazione o spostamento di canne fumarie.
- 11 10** collocamento di ripetitori ed impianti rice-trasmittenti.
- 12 11** abbattimento di alberi d'alto fusto esistenti nei giardini o in complessi alberati privi di valore naturalistico e/o ambientale.
- 13 12** trivellazione o escavazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.
- 14 13** installazione di impianto solari e di pompe di calore su edifici esistenti.
- 15 14** allacciamenti alle reti di distribuzione dell'energia e al sistema fognante e di distribuzione dell'acqua ecc.
- 16 15** attrezzature e/o impianti sportivi ad uso familiare senza realizzazione di volumetrie.

Per i lavori di manutenzione ordinaria così come definiti al successivo Art. 19, su immobili non sottoposti a vincolo delle L. 1497/39 e/o 1089/39, i lavori medesimi sono subordinati alla comunicazione, con allegata una descrizione delle opere da eseguire, all'Ufficio Tecnico Comunale da effettuarsi a cura del proprietario/i dell'immobile almeno 20 gg prima dell'effettivo inizio dei lavori.

Art. 18 Lavori eseguibili d'urgenza

Potranno essere eseguite senza domanda preventiva le sole opere provvisoriale di assoluta urgenza, indispensabili per evitare imminenti pericoli o danni, fermo restando l'obbligo per il proprietario di darne immediata comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale e di presentare entro trenta giorni la richiesta di concessione o D.I.A. di cui alle presenti norme.

Art. 19 Descrizione degli interventi sulle costruzioni esistenti

Manutenzione ordinaria – Sono quelli definiti al punto a) dell'art. 31 della legge n. 457/78. Per manutenzione ordinaria si intende qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli di:

- 1** *tinteggiatura* e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne.
- 2** *riparazione*, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti (delle controsoffittature non portanti), degli infissi interni.
- 3** *bonifica* delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne comprese le opere di impermeabilizzazione.
- 4** *tinteggiatura* delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali delle facciate

quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra o in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura, senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte.

- 5 *risanamento*, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, ecc.) senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte.
- 6 *tinteggiatura* e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, ecc.
- 7 *sostituzione* o posa in opera di tegole lesionate o mancanti, sostituzione e posa in opera del manto di copertura senza alterazione dei tipi di materiale e delle tinte, sostituzione di parti o di tutto il sistema di smaltimento delle acque piovane, riparazione o rinnovo delle impermeabilizzazione delle coperture piane.
- 8 *riparazione*, sostituzione e integrazione di ogni opera relativa agli impianti, idrici di riscaldamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, elettrici, telefonici, di sollevamento.

Tutti gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici e decorativi degli immobili. ~~E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, salvo diverse disposizioni delle norme dettate dal presente piano per le singole zone urbanistiche.~~

Manutenzione straordinaria. Sono quelli definiti dal punto b) dell'art. 31 della legge n. 457/78. Per manutenzione straordinaria si intende l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- 1 rifacimento della piccola orditura e/o del tavolato e della gronda delle coperture e qualora il rifacimento del manto di copertura alteri i sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane.
- 2 consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi.
- 3 consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali dei solai, del tetto e delle scale, compresa la traslazione dei solai intermedi fino ad un massimo di cm 70 purché non si determinino aumenti di superficie utile o volumi al di fuori di quelli esistenti e la traslazione della quota di imposta del solaio di copertura fino a cm 30 per l'alloggiamento del cordolo in c.a. fatti salvi i diritti dei terzi e con l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche dell'edificio e purché non si determinino aumenti di superficie utile o di volume oltre quelli esistenti.
- 4 consolidamento delle strutture voltate e degli archi, ogni opera di sostegno e ripartizione dei carichi.
- 5 realizzazione degli impianti tecnologici mancanti o integrazione di quelli esistenti, ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti.
- 6 realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza all'interno della singola unità funzionale.
- 7 tinteggiatura esterna con cambio di materiali e di colore.
- 8 pavimentazione di spazi esterni ai fabbricati, realizzazione di marciapiedi etc.
- 9 apertura e/o chiusura di nuove porte e/o finestre quando gli edifici non ricadano in ambiti sottoposti alla L. 1497/39 o non siano vincolati ai sensi della L. 1089/39.

Sono esclusi dagli interventi di manutenzione straordinaria quelli che determinano cambio di

destinazione d'uso , la rifusione o il frazionamento di unità immobiliari, la totale demolizione e ricostruzione dei manufatti.

Sono consentiti in caso di necessità di tipo statico-strutturale la realizzazione di cordoli perimetrali in cemento armato o staffature in ferro, sempreché non alterino le caratteristiche architettoniche originarie delle facciate e del rivestimento esterno delle stesse.

E' assimilata agli interventi di manutenzione ordinaria l'installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati unicamente alla produzione di aria ed acqua per edifici esistenti sulle coperture degli stessi ovvero negli spazi liberi privati annessi, salvo diverse disposizioni delle norme dettate dal presente piano per le singole zone urbanistiche.

Sono assimilabili agli interventi di manutenzione straordinaria ai sensi della legislazione vigente, quelli che riguardano impianti, lavori, opere installazioni relativi alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia.

Restauro e risanamento conservativo . Sono quelli definiti dal punto c) dell'art. 31 della legge n. 457/78. Per restauro e risanamento conservativo si intendono tutti quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ,ne consentono destinazione d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo ~~degli elementi costitutivi dell'edificio~~ l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell'organismo edilizio.

Tale categoria si distingue in:

a) Restauro - Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti di riconosciuto valore storico-artistico o documentario nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo (PP, P. di R.) o risultano vincolati ai sensi di leggi specifiche. Gli interventi debbono essere previsti per la salvaguardia dell'unità storico-tipologica oltreché dei singoli elementi architettonici. Detti interventi comprendono:

1. il ripristino di fronti esterni ed interni nei quali non possono essere praticate nuove aperture, il ripristino di aperture è consentito quando ne sia dimostrata in modo inequivocabile la preesistenza.
2. il ripristino degli ambienti interni, il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate e/o demolite.
3. la conservazione o il ripristino dei volumi e dell'impianto distributivo originario solo se documentato.
4. la conservazione o il ripristino degli spazi liberi esterni ed interni
5. il consolidamento, con eventuali sostituzioni delle parti non recuperabili, senza modificazione della posizione o della quota e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti sia interne che esterne.
 - solai a volte.
 - scale.
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale.
6. l'eliminazione delle superfetazioni.
7. l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari richiesti dalle esigenze dell'uso all'interno dei volumi esistenti .

b) Risanamento conservativo. Quando l'intervento riguarda edifici privi di valore storico artistico e documentario intrinseco, ma ricada in ambiti di beni culturali e /o ambientali meritevoli di conservazione. L'intervento deve conservare gli originari tipi edilizi il cui impianto tipologico, anche ove abbia subito trasformazioni, sia leggibile mediante un insieme sistematico di opere, che nel sostanziale rispetto degli elementi tipologici e formali che lo caratterizzano, ne assicuri la funzionalità e consenta destinazioni d'uso compatibili. Gli interventi comprendono oltre quelli già

previsti per il restauro:

- 1 il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni, il restauro ed il ripristino degli ambienti interni nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza.
- 2 la conservazione od il ripristino delle caratteristiche fondamentali dell'impianto distributivo originale, degli elementi di collegamento orizzontali e verticali.
- 3 ~~la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, al fine della riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità.~~

Ristrutturazione edilizia. Sono quelli definiti dal punto d) dell'art. 31 della legge n. 457/78.

Per ristrutturazione edilizia si intende il complesso degli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere, fino alla totale demolizione e ricostruzione, che possono portare ad 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.~~ Inoltre comprendono la variazione delle dimensioni planimetriche con mantenimento della posizione salvo i casi di traslazione della sagoma del fabbricato all'interno del lotto di proprietà per recupero delle distanze o degli standards, rifacimento dell'interno anche con variazioni delle quote di intradosso dei solai *e la modificazione o l'eliminazione delle murature nonché degli elementi di collegamento orizzontali e verticali non caratterizzanti l'organismo edilizio, al fine della riorganizzazione distributiva interna e di miglioramento della funzionalità.*

Ristrutturazione urbanistica. Per ristrutturazione urbanistica si intende qualsiasi intervento volto a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 20 Ampliamenti

Per le costruzioni esistenti prima dell'adozione del **Programma di Fabbricazione** e che non ne abbiano usufruito, anche in assenza di lotto minimo, ~~è ammessa una tantum, un ampliamento~~ *fatte salve le prescrizioni di inedificabilità imposte dall'articolo 13 della Legge 64/74 per la sottozona A3 del Capoluogo, allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali è ammesso un ampliamento, una tantum, pari al 15 % del volume esistente per unità abitative di superficie inferiore a mq. 130.* allo scopo di migliorare le condizioni igieniche e funzionali, nei seguenti limiti:

- 1 ~~incremento di volume fino a mc. 100 per edifici unifamiliari di superficie netta utile non superiore a mq 90.~~
- 2 ~~incremento di volume fino a mc 75 per edifici unifamiliari di superficie utile netta non superiore a mq 110.~~
- 3 ~~incremento di volume fino a mc 50 per edifici unifamiliari di superficie netta utile non superiore a mq 130.~~
- 4 ~~nessun aumento di volume è ammissibile per unità abitative di superficie utile netta superiore a mq 130 quando le dimensioni dell'area di asservire al corrispondente volume non lo consentano.~~
- 5 ~~per edifici plurifamiliari è consentito l'incremento di volume una tantum fino a mc 100 con l'assenso di tutti i proprietari.~~

Art. 21 Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee ,come risulta dalle tavole di P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1 - Zone residenziali e turistico residenziali

Zone - A - Zone interessate da agglomerati urbani che rivestono *carattere* storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possono essere considerate parte integrante di esse.

Zone - B - Zone totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A.

Zone - C - Zone urbanizzate destinate a nuovi complessi insediativi.

2 - Zone produttive

Zone - D - Zone destinate a insediamenti artigianali e produttivi

Zone - E - Zone agricole e territorio montano.

3 - Zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Zone - F - Zone destinate alle urbanizzazione secondarie, zone di verde pubblico, aree per attrezzature di interesse comune, alla viabilità, zone di parcheggio, piazze ecc.

4 - Zone a vincolo speciale

Zone - G - Verde privato, zone di rispetto idrogeologico, rispetto paesaggistico e archeologico, acquedotti elettrodotti, rispetto stradale, rispetto dalle acque pubbliche, ecc.

5 - Zone a recupero ambientale

Zone - H - Aree su cui è in corso o è stata esercitata l'attività estrattiva .

Per ciascuna delle zone sopra elencate,se ricadenti in area vincolata ai sensi e per gli effetti degli articoli n,139 e n,146 del Decreto Legislativo n. 490/99,si applica la disciplina di tutela fissata dai corrispondenti articoli del Testo Coordinato della Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico ambito n. 5 di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 4475/99.

Art 22 Zone residenziali

Sono zone destinate prevalentemente alla residenza singola e/o collettiva ed ai servizi annessi che non

debbono superare il 20 % del volume assentito, sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- costruzione di edifici o ristrutturazione di edifici esistenti ad uso turistico ricettivo (alberghi, pensioni, residenza turistica, servizi di pubblica sicurezza) nelle sole zone B e C
- officine di riparazione autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio pari almeno a 5 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente.

E' consentita la realizzazione ai piani terra di negozi per vendita al minuto in funzione delle necessità e dei limiti consentiti .

In tutte le zone residenziali (se è esistente il collettore comunale) non saranno rilasciate concessioni edilizie per edifici che abbiano la fognatura collegata a pozzi neri e/o a fosse biologiche a dispersione. Nei progetti presentati in tale zone dovrà essere dimostrato con appositi elaborati l'allaccio alla fogna comunale e l'inizio dei lavori di costruzione del fabbricato è subordinato all'avvenuto allaccio in fogna del lotto interessato.

In tutte le zone residenziali, con esclusione delle zone - A 1- A 2 - A 3 -B1,il rilascio della concessione edilizia è subordinato tra l'altro, alla cessione, nei modi e nelle forme di legge, al Comune di Contigliano di una superficie di terreno nella quantità da convenzionare, con il minimo di mq 20 ogni 100 mc di costruzione destinata alla residenza e/o alle attività ammesse nella zona , da reperirsi tra quelle destinate alla viabilità, ai parcheggi, o tra quelle destinate alle opere di urbanizzazione secondaria ~~sulla base dei piani di esproprio di cui all'articolo 13.~~

Le aree di cui al comma precedente dovranno essere cedute con il seguente ordine di priorità:

1 - aree destinate alle urbanizzazioni, viabilità, ai parcheggi ricadenti nello stesso comparto in cui si richiede la concessione .

2 - aree destinate alle urbanizzazioni, viabilità, parcheggi ricadenti nei comparti di attuazione urbanistica di cui all'articolo 3 delle presenti N.T.A. ed ai sensi dell'Art.9 della L.R. 12/06/1975 n. 72.

Nel caso che il richiedente la concessione non fosse proprietario di aree da cedere secondo quanto stabilito ai predetti punti 1 e 2 , dovrà corrispondere al Comune di Contigliano un importo pari al costo di acquisizione (valutazione UTE) di un'area nella quantità di mq 20 ogni 100 mc edificati e/o da edificare ~~da reperire tra quelle individuate dai piani di esproprio di cui all'articolo 13 delle N.T.A.~~

Art. 23 Zona A

Sono le zone interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale ,comprese le aree circostanti che per tali caratteristiche possono essere considerate parte integrante di esse . Sono suddivise in funzione del livello di conservazione e di intervento previsto in zona A1 - A2 - A3.

ZONA A1 - Nell'ambito della zona A1 del capoluogo gli interventi e le destinazioni d'uso sono normati dal Piano di Recupero approvato con deliberazione di C.C. n° 42 del 30/4/82. Le zone classificate A1 dal presente PRG delle frazioni e non facenti parte del P di R suddetto sono sottoposte alla formazione degli strumenti attuativi P.P. e/o P. di R. **di cui alla Legge n. 457/78.**

Sono consentiti, in mancanza di piano attuativo, gli interventi descritti nella manutenzione ordinaria e nel restauro e risanamento conservativo di cui all'Art. 19 delle presenti N.T.A.

I centri storici classificati come tali dalla successiva Zona A1, se ricadenti in aree di vicolo paesistico ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 490/99, sono sottoposti alla disciplina specifica dei Centri Storici prevista dall'art. 31 del T.C. delle N.T.A. del P.T.P. che impone, tra l'altro, l'introduzione della fascia di protezione di almeno ml. 50,00 all'interno della quale sono considerate annullate le eventuali possibilità edificatorie al proprio interno.

ZONA A2 - Nell'ambito della zona A2 ricadono le aree verdi che delimitano e contengono le zone A1, in essa sono consentiti gli interventi di manutenzione delle alberature e delle essenze arboree antropiche, è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e di piccole aree di sosta ai fini della godibilità ~~e la realizzazione di parcheggi anche interrati~~. La realizzazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un progetto generale dell'area, la cui dimensione sarà oggetto di apposita delibera di C.C. sentita la Commissione edilizia ed il parere dell'ufficio Tecnico Comunale. Eventuali edifici presenti nella zona sono sottoposti alle norme previste nella manutenzione straordinaria ed al restauro di cui all'articolo 19 delle presenti norme. Nella zona A2 sono vietate nuove costruzioni e gli ampliamenti di edifici esistenti.

ZONA A3 - Questa zona, edificata per la quasi totalità, è composta da abitazioni civili, derivate da fabbricati ristrutturati e/o ampliati, in qualche caso da costruzioni che mantengono le originarie caratteristiche ancorché prive di particolare pregio architettonico. In qualche misura risulta interessante l'impianto urbanistico-tipologico. ***Per la zona A3 del Capoluogo si applicano le prescrizioni di inedificabilità imposte dal parere art. 13 della Legge n. 64/74.***

~~Pertanto nelle zone A3 è ammesso:~~ ***Nelle zone A3, in assenza di piano attuativo è ammesso:***

l'intervento edilizio diretto in applicazione dell'articolo 19 delle presenti N.T.A. relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ~~e ristrutturazione edilizia~~. Sono consentiti ~~inoltre quando ne ricorrano le condizioni~~ gli interventi dell'articolo 20 delle N.T.A. e di ricostruzione per avvenute demolizioni e/o crolli nel rispetto della sagoma, dei profili e del volume originari. ~~Ricostruzioni ed ampliamenti saranno consentiti con un aumento pari al 15 % del volume esistente e/o preesistente ai fini di migliorare le condizioni igieniche funzionali e per realizzare allineamenti planimetrici e di skiline con gli edifici circostanti.~~ Tutti gli edifici dovranno essere coperti a tetto con falde inclinate non oltre il 35 %. E' fatto altresì obbligo nelle coperture il rivestimento con coppi di laterizio e nelle opere di muratura l'uso dei materiali ~~anche da rivestimento tradizionali e tipici del luogo.~~

intervento urbanistico preventivo ~~il cui comparto minimo è da definire in sede di formazione del piano di attuazione urbanistica di cui all'Art. 3 delle N.T.A., avviene attraverso il "Piano di Recupero" di cui alla Legge n.457/78, nella stesura del quale potranno essere consentiti gli interventi di seguito descritti:~~

- a) interventi di ristrutturazione urbanistica ai fini del reperimento degli standards nella misura di mq 12 x abitante, interventi atti a migliorare la rete stradale e quella dei servizi tecnologici, a creare spazi di parcheggio e di sosta, sostituzioni e ristrutturazioni edilizie ***senza aumenti di volumetria.***
- b) ricostruzioni su aree libere derivanti da demolizioni o crolli nel rispetto della sagoma, dei profili e della volumetria originaria e in mancanza di documentazione

che ne attesti l'esistenza con il limite di altezze, ingombri e distacchi da definire in sede di formazione dello strumento attuativo unitamente ai tipi edilizi, coperture, recinzioni, ecc. *altezza pari a quella più bassa degli edifici contigui, con allineamenti, distacchi, ingombri, tipi edilizi, coperture, recinzioni, materiali, coloriture, ecc. da definire in sede di strumento attuativo seguendo criteri di omogeneità e di rispetto di quelle preesistenze che presentino caratteri meritevoli di salvaguardia.*

Art. 24 Zona B

Sono le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, comprese nella perimetrazione dei centri abitati o fornite di urbanizzazioni. In esse, sono consentite le destinazioni d'uso previste all'articolo 22 delle presenti norme tecniche; i fabbricati esistenti sono sottoposti alla normativa di cui all'articolo 19 e in assenza di lotto minimo, quando ne ricorrano le condizioni anche a quella dell'articolo 20. Sono consentiti inoltre interventi di demolizione e ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento nella misura indicata dagli indici e dai parametri delle diverse sottozone. La destinazione d'uso a pensione, albergo, residences è consentita quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato coperto e/o scoperto pari a mq 15.00 per ogni camera o unità immobiliare. Nei casi di ampliamento il volume esistente dovrà essere sommato a quello oggetto di richiesta di concessione, ai fini della verifica del suddetto rapporto. Le strade di accesso ai lotti ancorché private non potranno avere una larghezza inferiore a ml 6.00 carrabili e ml 1.00 per ogni senso di marcia di percorso pedonale. Gli edifici dovranno essere coperti a tetto per una superficie non inferiore al 75 % di quella coperta, da calcolarsi come al punto 8 dell'articolo 15 delle presenti N.T.A. e le falde di copertura non potranno avere inclinazione superiore al 35 % e manto di rivestimento con tegole di laterizio. Le aree private non occupate da edifici e non destinate a parcheggio, dovranno essere sistemate a verde anche comune. I piani interrati saranno destinati ad usi non residenziali, quali garages e cantine con l'obbligo del rispetto nella realizzazione delle norme e prescrizioni in materia di sicurezza, di igiene e sanità. L'altezza interna dei locali interrati sarà determinata in funzione delle destinazioni d'uso e delle conseguenti prescrizioni di legge. Per i fabbricati esistenti ricadenti nelle zone di rispetto stradale, sono consentiti gli interventi previsti nel presente articolo e quelli della sottozona di appartenenza, fermo restando che per gli ampliamenti ricadenti nelle zone suddette è vietato aumentare la dimensione del fronte del fabbricato verso strada. Nei casi di demolizione e/o crollo e ricostruzione il nuovo fabbricato dovrà rispettare gli indici e le disposizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente ai distacchi dalle strade pubbliche, ricorrendo anche all'utilizzo al piano terra del portico ad uso pubblico con profondità pari a ml 3.50. ~~Nella zona B è consentito l'utilizzazione a scopo residenziale dei vani sottotetto a condizione che sia rispettata l'altezza media utile interna di ml 2.20~~

La zona B in funzione della densità e delle tipologie è suddivisa in 4 sottozone B1, B2, B3, B4, nelle quali gli interventi possono attuarsi sia con intervento edilizio diretto, sia con intervento urbanistico preventivo. Nella zona B, qualora il piano terra fosse destinato ad abitazione o ufficio, potrà essere sopraelevato di cm 100 dal piano del marciapiede, con l'innalzamento dell'altezza massima di zona consentita.

ZONA B1 - Sono le aree ed i fabbricati di maggiore densità edilizia edificati a ridosso dei nuclei più antichi e in qualche misura intersecate/i con le espansioni "recenti". Tali zone sono definibili sature; l'intervento edilizio diretto è consentito nei limiti previsti dall'articolo 19 delle presenti N.T.A. Nei casi di risanamento igienico sanitario è

consentito un ampliamento massimo nella misura del 10 % del volume esistente.

L'edificazione è consentita nei lotti liberi con i seguenti indici :

- ***Sm*** = mq 600

- ***If*** = 1.2 mc/mq.

- ***D*** = ml 5.00 (fino in aderenza o con muro in comune con l'assenso del confinante come previsto al punto 18 dell'Art. 15 delle N.T.A.) ml 5.00 dalle strade comunali.

- Piani fuori terra N. 2 nella parte a monte, N. 3 nella parte a valle.

- ***Df*** = $(H1 + H2):2$, assoluto ml 10.00.

- ***Sc*** = 40 % della superficie fondiaria.

Debbono essere destinati a parcheggio privato (coperto o scoperto) mq 1 ogni 10 mc di volume edificato. Lo spazio determinato dal rispetto dell'indice ***D*** verso le strade comunali dovrà essere sistemato a percorso pedonale per almeno ml 1.50 ed a parcheggio alberato di uso pubblico per almeno ml 2.00 con l'obbligo del rispetto della godibilità di cui all'articolo 10 delle presenti N.T.A.

Dovrà essere prestata particolare cura nelle finiture esterne, da privilegiare il rivestimento in pietra a faccia vista o mista con mattoni in cotto, gronde con struttura lignea, rivestimenti di tetti in coppi in laterizio, infissi in legno. I colori delle tinteggiature delle pareti esterne degli edifici saranno concordati con l'ufficio tecnico comunale.

ZONA B2 - Sono le aree e gli edifici a densità edilizia media cresciuti lungo la strada provinciale e lungo le principali strade comunali; l'edificazione è consentita attraverso l'intervento edilizio diretto, con i seguenti indici:

- ***Sm*** = mq 1000

- ***If*** = 0,80 mc/mq

- ***D*** = 5.00 ml e ml 8.00 verso le strade comunali.

- ***H*** = 7.50 ml max (6.50 ml per Terria, Montisola, Colle Baccaro, S.Filippo)

- ***Df*** = $(H1 + H2): 2$ assoluto ml 10.00.

- ***Sc*** = 30 % della superficie del lotto (***Sm***)

- Piani fuori terra N° 2. Debbono essere destinati a parcheggio privato (coperto o scoperto) mq 1 ogni mc 10 di volume edificabile.

Nei casi di ristrutturazione di edifici esistenti di cui all'Art. 19 delle presenti N.T.A. è fatto obbligo il rispetto della distanza ***D*** dalle strade comunali.

Le pareti esterne dei fabbricati dovranno essere rivestite in pietra a faccia vista e mista con mattoni di laterizio, la copertura dovrà essere in laterizio, per le pareti intonacate la tinteggiatura dovrà essere concordata con l'ufficio tecnico comunale.

ZONA B3 - In questa zona ricadono gli edifici e le aree destinate ad alberghi, residences, servizi e residenze ad essi strettamente collegati. Le coperture dovranno essere a tetto per almeno 80 % della superficie e con inclinazione delle falde non superiore al 35 %. Potranno essere realizzate coperture piane solo se destinate a giardini pensili. Dovranno essere ceduti al Comune di Contigliano mq 30 di terreno ogni 100 mc di volume edificato o da edificare secondo le modalità stabilite dall'articolo 22 delle presenti N.T.A. Dovrà essere garantito uno spazio destinato a parcheggio privato pari a mq 15 per ogni camera o unità immobiliare in aggiunta alla quantità di mq 1.00 ogni 10 mc di costruzione prevista dalle norme vigenti. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento

edilizio diretto con i seguenti indici:

- $S_m = 2000$ mq
- ~~$H = 2$ mc/mq~~ $I_f = 1.5$ mc/mq
- $D = 5.00$ ml, ml 10.00 verso la strada comunale.
- $H = 10.00$ ml
- $D_f = (H_1 + H_2): 2$, assoluto 10.00
- $S_c = 40$ % della superficie del lotto.
- Piani fuori terra 3

ZONA B4 - Sono comprese in questa zona le lottizzazioni per le quali è stato stipulato atto di convenzione con il Comune di Contigliano . E' prevista l'utilizzazione di indici e parametri autorizzati nella redazione del piano attuativo nel rispetto di quelli di P. di F.

Art. 25 Zona C

Sono le zone con rada edificazione, limitrofe o comprese tra le zone B di cui al precedente articolo 24 e/o delimitate dalla viabilità esistente o di previsione nel P.R.G.. Esse risultano in tutto o in parte fornite delle opere di urbanizzazione primaria. Sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'articolo 22 delle presenti norme tecniche, i fabbricati esistenti sono sottoposti alla normativa di cui all'articolo 19 e in mancanza di lotto minimo quando ne ricorrano le condizioni anche a quelle dell'articolo 20 . Sono altresì consentiti in assenza di lotto minimo, interventi di demolizione e ricostruzione nei limiti della volumetria precedentemente esistente, la sopraelevazione e/o l'ampliamento nella misura indicata dagli indici e dai parametri delle sottozone di appartenenza. La destinazione d'uso a pensione, albergo, residences è consentita quando venga garantito uno spazio a parcheggio privato coperto e/o scoperto pari a mq 15.00 per ogni camera o unità immobiliare, in aggiunta alla quantità stabilita all'articolo 22 capoverso IV. Le strade di accesso o servizio ai lotti non potranno essere di misura inferiore a ml 9.00 di cui ml 6.00 destinate alla viabilità carrabile e ml 1.50 per ogni senso di marcia destinate alla viabilità pedonale. Gli edifici dovranno essere coperti a tetto per una superficie non inferiore al 75% di quella coperta calcolata come al punto 8 dell'articolo 15 delle presenti N.T.A. e le falde di copertura non potranno avere inclinazione superiore al 35 % con rivestimento in laterizio. I piani interrati saranno destinati ad usi non residenziali ,quali garages, cantine ecc. con l'obbligo del rispetto nella realizzazione delle norme e prescrizioni in materia di sicurezza, di igiene e sanità. L'altezza interna dei locali interrati sarà determinata in funzione delle destinazioni d'uso e delle conseguenti prescrizioni di legge. Non possono essere realizzati manufatti di alcun genere nelle zone destinate agli standards, da parte dei proprietari e resta comunque inderogabile il rispetto della distanza D dal limite di zona. ~~Nella zona C sono ammessi sia l'intervento edilizio diretto che l'intervento~~ **La zona C si attua a mezzo intervento** urbanistico preventivo. La zona C è suddivisa in funzione della destinazione specifica e della tipologia di intervento in quattro sottozone C1, C2, C3, C4. I fabbricati esistenti sui lotti edificabili concorreranno al calcolo della volumetria autorizzabile.

Le aree da destinare ad edilizia residenziale pubblica saranno individuate all'interno delle zone C1, C2, C3.

ZONA C1- Sono le zone nelle quali esistono le opere di urbanizzazione ~~soggette ad intervento edilizio diretto in funzione dei piani particellari di esproprio di cui all' Art. 13.~~

Sono consentiti per gli edifici esistenti in mancanza di lotto minimo gli interventi di cui all'articolo 19 e 20 delle presenti N.T.A. e quelli di sopraelevazione e/o ampliamento . Sono consentite nuove costruzioni nella misura appresso indicata dagli indici ed parametri di zona . Nel caso in cui negli edifici sia prevista la realizzazione di locali commerciali, dovrà essere destinata a parcheggio privato una superficie pari a mq 15 ogni 5 mq di superficie netta dei locali suddetti con esclusione delle sole aree destinate ai servizi (cucine, depositi/magazzini, uffici). Per ogni lotto è previsto comunque l'obbligo di riservare mq 1 ogni 10 mc edificati e/o da edificare, da destinare a parcheggio privato. Le recinzioni ed i muri di sostegno dovranno essere posizionati almeno a ml 1.50 dai cigli delle strade di P.R.G. ~~salvo diversa previsione del Piano Particellare di Esproprio.~~ Le strade private ad uso pubblico di accesso ai lotti non potranno avere larghezza inferiore a ml 6.00, la distanza dei fabbricati dal ciglio stradale di dette strade dovrà essere di ml 5.00 . L'edificazione è consentita ~~attraverso l'intervento edilizio diretto~~ con i seguenti indici :

- **Sm** = mq 1000
- **If** = 0.40 mc/mq
- **D** = 5.00 ml, minimo ml. 8.00 dalle strade comunali.
- **H** = 7.00 ml
- **Df** = (H1 + H2): 2 assoluto 10.00.
- **Sc** = 0.40 % della superficie del lotto.
- Piani fuori terra N° 2

ZONA C2 - E' la zona nella quale sono previste le destinazioni d'uso residenziali, direzionali , commerciali , anche di rilevanza sovracomunale .~~Per questa zona e per la zona C3 che la contiene gli interventi si attuano attraverso il piano particellare di esproprio di cui all'articolo 13 anche a mezzo di sub comparti da individuare in sede di formazione del piano di attuazione urbanistica di cui all'articolo 3 delle N.T.A.~~ Nella zona C2 non è previsto il rispetto del distacco tra le zone urbanistiche e/o omogenee; è consentita la realizzazione di volumi al di sopra della viabilità di P.R.G. o di piano di esproprio ad un'altezza non inferiore a ml 5.00 dal piano stradale, con il rispetto del distacco degli elementi strutturali ancorati a terra dal limite dei percorsi veicolari di ml 1.50. La larghezza del percorso veicolare non potrà essere inferiore a ml 6.00, quella del percorso pedonale non inferiore a ml 1.50 per ciascuno dei sensi di marcia

E' fatto obbligo di realizzare una quantità di parcheggi, anche interrati pari a mq 3 per ogni 1 mq di superficie commerciale o direzionale, in aggiunta alle quantità previste per la residenza pari a mq 1 ogni 10 mc di volume edificato o da edificare. La copertura dovrà essere a tetto con rivestimento di laterizio per almeno 80% della superficie coperta . Particolare cura dovrà essere posta nei rivestimenti delle facciate privilegiando materiali di tipo tradizionale o che consentano la valorizzazione dell'ambiente urbano .

Gli interventi si attuano con i seguenti indici :

- **If** = 0.90 mc/mq
- **D** = 5.00 ml nei casi di fiancheggiamento della viabilità esistente
- **H** = ml 11.50
- **Sc** = 40 % della superficie del lotto
- Piani fuori terra n° 3

ZONA C3 - Sono le zone di nuova espansione contenute dalla viabilità esistente fornite in parte di urbanizzazioni primarie ed in continuità con le zone edificate B e C1. In esse è consentita la realizzazione di case unifamiliari e/o bifamiliari isolate o case a schiera , nella percentuale massima del 20 % della cubatura totale possono essere ammesse botteghe artigiane compatibilmente con la residenza. Il P.R.G., si attua ~~attraverso intervento edilizio diretto, in attuazione dei piani particellari di esproprio di cui all'articolo 13 delle N.T.A.~~ con i seguenti indici:

- **Sm** = mq 1000
- **If** = 0.30 mc/mq
- **D** = 5.00 ml
- **H** = 7.50 ml
- **Df** = (H1 + H2) : 2 e minimo ml 10.00, verso le strade comunali, assoluto 10.00.
- **Sc** = 40% della superficie del lotto.
- Piani fuori terra N° 2

La viabilità di accesso ai lotti per la presente zona non potrà essere inferiore a ml 6.00 per la percorrenza veicolare e ml 1.50 per per ciascuno dei sensi di marcia da destinare a percorso pedonale.

Il piano particellare di esproprio di cui al precedente art. 13 dovrà prestare particolare cura al reperimento delle aree destinate alla viabilità ed ai parcheggi, alle aree da destinare a sosta di mezzi pubblici e/o scolastici, alle aree da destinare a piazzole per i contenitori dei rifiuti solidi urbani, ecc. ed alle loro caratteristiche tipologiche.

ZONA C4- In questa zona sono consentite destinazioni d'uso esclusivamente turistico-residenziali, non possono in questa zona essere realizzati locali commerciali. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo con i seguenti indici e parametri : case a schiera o in linea e/o case isolate unifamiliari o plurifamiliari; le case unifamiliari e/o bifamiliari non possono superare il 30 % della cubatura totale edificabile, le coperture saranno a tetto senza aperture di affaccio tipo mansarda o abbaino ,

- **Sm** = 2000 mq per abitazioni unifamiliari
- **It** = 0.25 mc/mq
- **If** = 0.30 mc/mq
- **D** = 5.00 ml, ml 10.00 verso le strade comunali
- **H** = 6.50 ml
- **Df** = (H1 + H2): 2 , assoluto 10.00.
- **Sc** = 20 % della superficie del lotto.
- Piani fuori terra N° 2

Dovrà essere presentata particolare attenzione agli spazi destinati alla sosta di mezzi di pubblico servizio, a quelli destinati a accogliere i contenitori dei rifiuti solidi urbani, particolare cura dovrà essere nella realizzazione di muri di cinta , paramenti esterni e coperture , privilegiando l'uso di materiali tradizionali . **Si dovrà pertanto osservare quanto stabilito dall'art. 8.**

Art. 26 Artigianali

Sono le aree destinate nel P. di F. ad attività produttive in parte edificate e quelle previste nel presente

P.R.G. ai fini produttivi e commerciali . Esse sono suddivise in 2 sottozone come appresso specificato. Per queste zone debbono essere previsti impianti di depurazione per i liquami di scarico e per i residui gassosi di lavorazione in adempimento alle norme ed ai regolamenti a difesa dall'inquinamento vigenti in materia, sono comunque vietati gli insediamenti di attività ritenute nocive per la salute e/o per l'agricoltura. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo. In sede di formazione dello strumento attuativo (P.I.P.) dovranno essere previste le norme relative alle tipologie edilizie e d'uso dei materiali utilizzati nell'edificazione prestando particolare attenzione all'ambiente circostante. Le recinzioni dovranno essere uniformate per ciascun intervento e realizzate con materiali tipici del luogo, gli spazi destinati alle urbanizzazioni dovranno essere sistemati con specifica attenzione alle alberature ed alle essenze arboree antropiche da inserire nel comparto.

ZONA D1 - La zona D1 perimetra e completa, l'area destinata ad insediamenti produttivi prevista nel programma di fabbricazione dove ricadono gli edifici artigianali/industriali già realizzati . ~~Resta fermo l'obbligo della redazione del un piano esecutivo nel quale tra l'altro dovrà essere prevista la cessione di aree, secondo le modalità di cui al precedente Art. 22, pari a mq 25 ogni 100 mc realizzati o da realizzare, da destinare a servizi. Gli interventi sono subordinati al preventivo convenzionamento tra operatore ed Amministrazione Comunale, nel quale *Gli interventi in tale zona si attuano a mezzo intervento edilizio diretto* e dovranno essere prestate particolari attenzioni all'applicazione delle norme relative all'igiene ed all'ambiente. Sono consentiti ampliamenti fino ad un massimo 20 % della cubatura esistente e nuove costruzioni sulle aree libere con i seguenti indici:~~

- **Sm** = mq 2000
- **If** = 0.80 mc/mq
- **D** = ml 5.00
- **H** = ml 7.00
- **Df** = (H1 + H2): 2 e minimo ml 10.00 (fino in aderenza per la stessa proprietà e con la stessa destinazione d'uso)
- Obbligo di piantumare essenze arboree nel numero di una ogni 100 mc di cubatura realizzata o da realizzare.

ZONA D 2 - Sono le aree destinate nel P.R.G. a nuovi insediamenti .In esse è consentita la costruzione di impianti produttivi, magazzini e depositi anche per il commercio la cui percentuale in rapporto alla superficie fondiaria sarà stabilita in fase di redazione del piano P.I.P. Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo .Nelle zone D2 soggette al P.I.P. la superficie a spazi pubblici, ad attrezzature collettive, a verde pubblico, a parcheggi non potrà essere inferiore al 20 % della superficie territoriale. Le strade interne non potranno avere larghezza inferiore ai ml 7.00. Le recinzioni ed i muri di sostegno non potranno essere posizionati a distanza inferiore a ml 2.00 dal ciglio delle strade di P.R.G. o pubbliche interne alle aree, esse dovranno essere alberate con essenze arboree di alto fusto, così come le fasce di rispetto ed i distacchi dai confini perimetrali. L'area contenuta tra le recinzioni o muri di sostegno e la viabilità dovrà essere destinata a percorso pedonale e come tale attrezzato. Dovranno in generale essere garantite l'applicazione delle leggi atte a tutelare la sicurezza e la salute dei cittadini e di coloro che partecipano alla produzione.

Gli indici da applicare in sede di formazione del P.I.P. sono i seguenti:

- **Sm** = 2.000 mq
- **If** = 1.00 mc/mq
- **It** = 1.50 mc/mq
- **D** = 10.00 ml
- **H** = 7.00 ml
- **Df** = (H1 + H2): 2 e min. ml 10.00 (ml 20.00 se esterni al comparto)
- **Sc** = 30 % della superficie del lotto.

Art. 27 Zone E (SOSPESO)

La zona agricola è destinata prevalentemente all'esercizio delle attività agricole e/o connesse con l'agricoltura. Nelle zone agricole è vietata ogni attività che comporti la trasformazione dell'uso del suolo con particolare riferimento ad impianti di rottamazione o depositi di auto da rottamare. E' vietata l'apertura di nuove strade che non siano espressamente previste dallo strumento urbanistico generale o espressione di piani attuativi con esclusione di quelle a servizio di fondi agricoli.

Nelle zone agricole dovranno essere osservate le seguenti norme generali:

- 1- Per gli immobili esistenti sul territorio agricolo, come ville, torri, casolari tipici che a giudizio della commissione edilizia comunale abbiano caratteristiche tali da poter essere considerati oggetto di tutela sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.
- 2- Nelle parti coperte da boschi, ancorché percorse dal fuoco, è vietata la costruzione di ogni tipo di edificio. E' consentita l'edificazione nelle radure libere da alberi a condizione che anche la costruzione di opere accessorie ,degli accessi e delle strade ecc. sia preventivamente autorizzata dagli organi preposti alla tutela ambientale.
- 3- Gli edifici ricadenti nel territorio agricolo concorrono alla volumetria consentita, salvo che non sia dichiarata e accertata espressamente la loro demolizione. E' consentita, con il rigoroso rispetto delle caratteristiche originarie, la ristrutturazione, la demolizione e ricostruzione con lo stesso volume di edifici esistenti. Il cambio d'uso a residenziale è consentito per i fabbricati o porzioni di fabbricati privi di lotto minimo, che abbiano le seguenti caratteristiche:
 - a- copertura a tetto
 - b- strutture verticali non prefabbricate, in muratura di pietrame e/o materiali tipici del luogo.
 - c- esistenza alla data 25/4/75 (adozione del P. di F.)

Gli edifici oggetto di cambio d'uso non potranno utilizzare le norme relative all'ampliamento una tantum di cui all'articolo 20 delle N.T.A.

Nelle zone agricole il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto in conformità alle destinazione ed agli indici delle specifiche sottozone E1, E2,. Ogni edificazione deve essere realizzata in armonia con i tipi ed i materiali tipici del luogo (pietra, anche a faccia vista, laterizi, legno ecc.). E' ammessa la costruzione di monolocali per rimessa attrezzi di altezza non superiore a ml 2.50 alla gronda e inclinazione delle falde pari al 35 %, di superficie netta pari a mq 20, purché realizzati con materiali idonei (legno, pietra a faccia vista, ecc.) e si disponga di un lotto della superficie minima di mq 2000. Nella zona agricola E è ammessa l'attività di agriturismo nel rispetto degli indici urbanistici stabiliti per le rispettive sottozone. Nella realizzazione di stalle per ricovero animali l'indice relativo alla realizzazione di portici ,stabilito al punto 14 dell'articolo 15 delle presenti N.T.A., è elevato ad 1/2 della superficie coperta dell'edificio afferente.

ZONA E1 - La zona E1 è quella prevalentemente destinata all'esercizio dell'attività agricola e di allevamento. In questa zona è consentita la realizzazione di:

- 1- Case d'abitazione e accessori all'abitazione (cantina, garage).
- 2- Costruzioni a diretto servizio dell'agricoltura, quali stalle, silos, rimesse per macchine agricole, ricoveri per animali, tettoie per la stabulazione aperta, ecc.
- 3- Serre secondo la disciplina stabilita dalla L.R. 12.08.1996 n 34 e successive modificazioni ed integrazioni .
- 4- Recupero degli edifici esistenti.
- 5- Costruzioni per allevamenti industriali di animali da cortile, nel rispetto assoluto delle norme antinquinamento, rispetto ambientale ed igienico-sanitarie.
- 6- La realizzazione di campeggi, in funzione della dimostrata necessità turistico-ricettiva e previa deliberazione di C.C..
- 7- Lo spostamento di volumi e superfici coperte esistenti all'interno dell'area di proprietà in funzione del miglioramento dell'attività dell'azienda

Per quanto ai punti 1-2-3- 5 il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici e in riferimento ai seguenti parametri :

A - Interventi nella zona E1 da parte di imprenditori agricoli a titolo principale , la cui attività è dimostrata attraverso l'iscrizione agli appositi registri e subordinati alla presentazione nei modi e nelle forme previste dalle leggi vigenti di un piano di utilizzazione e/o miglioramento aziendale; nei quali per comprovate necessità i volumi residenziali esistenti potranno essere esclusi dal calcolo del volume

- S_m = mq 15000 anche attraverso l'utilizzazione di aree non finitime appartenenti alla stessa zona omogenea (E1 e E2)

- I_f = 0.03 mc/mq per la destinazione d'uso ad abitazione

0.02 mq/mq per la destinazione d'uso di cui al punto 2, per la comprovata necessità dell'azienda.

0.01 mq/mq per la destinazione di cui al punto 5 fino ad un massimo di 500 mq

- D_c = ml 10.00

- D_f = ml 10.00 dai fabbricati , .ml 25.00 in caso di fabbricati adibiti a ricovero di animali.

- H = ml 500 (per uso non residenziale)

- H = ml 7.00 (per uso abitativo)

- Piani fuori terra 2

B - Interventi in zona E1 da parte di soggetti che non presentano i requisiti di cui alla lettera A . In questo caso sono consentiti gli interventi di cui al punto 1 con i seguenti indici :

- S_m = mq 15.000

- I_f = 0.03 mc/mq per la destinazione d'uso ad abitazione

0.01mc/mq per gli accessori all'abitazione (cantina , garage)

- D_c = 5.00 ml 10 ml verso le strade pubbliche o di uso pubblico

- D_f = 10.00 ml

- H = ml 7.00

- Piani fuori terra 2

Per quanto attiene il punto 6 si attua attraverso intervento urbanistico preventivo così come stabilito all'articolo 28 delle N.T.A.

ZONA E2 - Fanno parte della zona E2 le parti di territorio coperte da boschi e/o foreste , quelle soggette a rimboschimento quelle destinate ad attività silvo-pastorali e zootecniche non comprese espressamente nelle zone E1; l' edificazione sarà consentita solo su aree libere (radure) da alberature e ancorché non percorse dal fuoco. Oltre quanto consentito dagli indici urbanistici appresso indicati è ammessa la realizzazione di ricoveri in muratura di pietrame a faccia vista con copertura a tetto con tegole di laterizio, ad esclusivo utilizzo dell'imprenditore agricolo a titolo principale per ricovero attrezzi e o animali con dimensioni massime di ml 7.00 x 7.00 ed altezza massima di ml 3.50. Nelle zone E2 si applicano i seguenti indici:

- ***Sm*** = mq 50000

- ***If*** = 0.01 mc/mq per la destinazione d'uso ad abitazione

0.005 mc/mq per annessi rurali e/o ricoveri bestiame

- ***D*** = 10.00 ml dai fabbricati, 25.00 ml dai fabbricati adibiti a ricovero animali.

- ***H*** = 4.50 ml

- Piani fuori terra 1

Art. 28 Campeggi

Zone destinate ad attività turistico ricettive

~~E' consentita la realizzazione di complessi turistico ricettivi "campeggi " nella zona E1 da attuarsi esclusivamente a mezzo di strumento urbanistico preventivo, mediante convenzionamento con il Comune di Contigliano. L'intervento sarà attuato nel rispetto dei seguenti indici:~~

~~1 — Dovrà essere destinato a verde una superficie non inferiore al 35 % dell'intera area con l'obbligo di piantumazione di essenze arboree antropiche.~~

~~2 — Non potrà essere destinato a rimessaggio roulotte più del 60 % della superficie; ogni piazzale di sosta dovrà essere dotato di mq 100 per ogni 4 utenti.~~

~~3 — Dovranno essere previste e preventivamente realizzate le attrezzature igienico sanitarie nella misura di un lavabo, una doccia, un Wc, ogni 10 utenti. E' fatto obbligo della realizzazione dell'impianto di depurazione e smaltimento dei rifiuti a norma delle leggi vigenti.~~

~~4 — Dovrà essere previsto e realizzato apposito impianto di adduzione e distribuzione dell'acqua potabile, di illuminazione delle parti comuni e recinzione dell'intera area. Dovranno essere garantiti all'esterno dell'impianto parcheggi nella misura di mq 12.50 ogni 100 mq di piazzola.~~

~~5 — Tutti gli edifici dovranno avere copertura a tetto con rivestimento in laterizio e le pareti esterne dovranno essere realizzate con materiali tipici. L'edificazione a solo servizio dell'impianto (Bar, spaccio, ecc.) è consentita nei seguenti limiti:~~

~~- ***Sm*** = mq 10000~~

~~- ***If*** = 0.02 mq/mq~~

~~- ***D*** = ml 5.00~~

~~- ***H*** = ml 3.50~~

~~- ***Df*** = (H1 + H2): 2 e minimo ml 10.00 anche dalle strade.~~

~~- Piani fuori terra N° 1~~

Art. 29 Zone G

Zone di rispetto

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto sono vincolate ai sensi delle disposizioni contenute nelle diverse zone di appartenenza oltreché dalle leggi e regolamenti nazionali e/o regionali esistenti, nel caso di sovrapposizione del segno grafico valgono le norme stabilite per la zona di appartenenza relativamente agli indici volumetrici e di superficie ferme restando le disposizioni relative alle distanze contenute nella specifica zona di rispetto.

ZONA G1

A Zone di rispetto stradale.

Le aree di rispetto stradale relative sia alle strade esistenti che di progetto sono comunque determinate dall'indice relativo alle distanze da osservarsi nelle opere di apertura di canali, fossi, ecc. ed edificazioni in genere misurate dal ciglio stradale così come definito dal D.I. 1 aprile 1968 n 1404. La distanza dal confine stradale è fissata relativamente al centro abitato nelle N.T.A. per ciascuna zona omogenea, al di fuori del perimetro del centro abitato si fa riferimento al D.P.R. 16 dicembre 1992 n 495

Nelle fasce di rispetto stradale non possono essere realizzate nuove costruzioni, per i fabbricati esistenti oltre a quanto previsto negli articoli 19 e 20, sono consentiti gli interventi della sottozona di appartenenza, fermo restando che gli ampliamenti non possono essere realizzati oltre la lunghezza del fronte del fabbricato verso strada. E' consentito mediante convenzionamento con il Comune l'installazione di stazioni di rifornimento degli autoveicoli e piccole costruzioni accessorie a servizio dell'attività.

A2 Zona di rispetto ferroviario

Le aree di rispetto ferroviario sono disciplinate dai regolamenti stabiliti dall'Ente FF SS.

B Zone di rispetto degli acquedotti ed elettrodotti.

In tali zone non sono ammesse nuove costruzioni anche se a carattere provvisorio con esclusione dei manufatti necessari all'esercizio degli impianti. Nell'edificazione delle varie zone debbono essere rispettati tra le costruzioni e dette infrastrutture, salvo norme più specifiche le seguenti distanze:

- 1 dagli acquedotti ml 10.00
- 2 dagli elettrodotti ml 15.00

C Zone di rispetto dei depuratori.

Le zone di rispetto dei depuratori sono destinate ad eventuali ristrutturazioni dei sistemi tecnologici, alla manutenzione dell'impianto. Dovrà prevedersi la piantumazione di essenze arboree antropiche d'alto fusto, l'area dovrà essere recintata con rete metallica. La zona nel rispetto delle norme vigenti è fissata in ml 100 di raggio. Gli edifici ricadenti nella zona di rispetto dei depuratori sono soggetti alla normativa di cui all'articolo 16. Sono vietate nuove costruzioni con esclusione di quelle strettamente legate all'impianto, nei limiti della successiva zona F1.

D Zone di rispetto cimiteriale.

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate agli ampliamenti dei cimiteri e alle aree di vincolo relative nelle quali non sono ammesse né nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle esistenti. Sono ammessi altresì gli interventi previsti all'articolo 19 delle N.T.A. Le zone sono così dimensionate:

- 1 *Contigliano* capoluogo ml 100 di raggio.
- 2 *Frazione di S. Filippo* ml 50 di raggio.

3 Frazione di *Colle Baccaro* ml 50 di raggio.

In queste zone è consentita la realizzazione di parcheggi e di piccole costruzioni a carattere provvisorio per la vendita di fiori e/o oggetti di culto. Tutti gli interventi previsti sono comunque soggetti al regolamento cimiteriale ed alle leggi e disposizioni sanitarie.

E Zone di rispetto delle sorgenti e delle opere di presa.

Sono quelle zone nelle quali per un raggio di ml 25 è vietata ogni opera che non riguardi la manutenzione dei manufatti tecnici a servizio della sorgente. Nei limiti delle zone di rispetto di cui all'articolo 6 del D.P.R. 236/88 e dell'articolo 7 delle stesse norme debbono essere osservate il più strettamente possibile le prescrizioni contenute nel citato D.P.R.

H Zone di sosta e parcheggio.

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona al momento della redazione dei piani particellari di esproprio di cui all'articolo 13 delle presenti N.T.A., dovranno essere ubicati preferibilmente lungo la sede viaria, negli stessi piani dovranno essere previsti gli spazi di manovra e gli spazi di accesso agli autoveicoli, nella misura di cui all'articolo 13 delle N.T.A. in aggiunta alle quantità previste per ogni specifica zona.

I Zone di rispetto dei fossi

Le aree individuate dalla relazione geologica come soggette a variazioni stagionali del contenuto d'acqua nel sottosuolo prossimo alla superficie, sono vincolate alla inedificabilità pur se concorrono alla formazione del lotto minimo. I fabbricati esistenti sono sottoposti alla normativa dell'articolo 19 delle N.T.A. non sono consentiti ampliamenti .

ZONA G2 - Rispetto idrogeologico

Le aree comprese all'interno del perimetro di rispetto idrogeologico sono sottoposte al regime di vincolo dei terreni ai sensi del R.D. 3267 del 30 dicembre 1923 e R.D. 1126 del 16 maggio 1926.

ZONA G3 - Rispetto paesistico e/o archeologico.

In tali zone gli interventi di trasformazione del *suolo sono sottoposti a quanto stabilito dai corrispondenti articoli del Testo Coordinato delle N.T.A. dei P.T.P. se trattasi di aree vincolate ai sensi e per gli effetti degli articoli n. 139 e n. 146 del D.lgs. n. 490/99.* Sono subordinati alla preventiva autorizzazione da parte degli uffici Regionali e/o Statali competenti, sono subdelegate al Comune le opere previste dalla L. regionale 59/95. In qualsiasi caso gli interventi dovranno tendere al mantenimento delle caratteristiche originarie.

ZONA G4 - Verde privato vincolato.

Sono le aree libere o parzialmente edificate che hanno la funzione di concorrere con le altre zone vincolate alla creazione delle aree di rispetto dell'abitato.

In queste zone deve essere conservata e possibilmente incrementata l'attuale dotazione di verde anche attraverso la piantumazione di essenze arboree di alto fusto. *Nelle aree non vincolate ai sensi e per gli effetti degli articoli n. 139 e n. 146 del D. lgs.n. 490/99 gli edifici in esse esistenti* ~~Gli edifici in essa presenti~~ sono soggetti alle disposizioni dell'articolo 19 e quando ne ricorrano le condizioni a quelle dell'articolo 20. Nelle aree libere gli interventi si attuano attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti

indici:

- $I_f = 0.02$ mc/mq e massimo mc 75.
- $H = 3.00$ ml ~~ml~~ **2.40 ml**
- $D = 5.00$ ml
- $D_f = 8.00$ ml dalla strada comunale e assoluto ml 10.00.
- Piani fuori terra N° 1

E' consentita la sola destinazione d'uso non residenziale (rimessa attrezzi, magazzino, ecc.) a supporto all'attività di conservazione del verde. Sono ammesse esclusivamente coperture a tetto con rivestimento di laterizio. Murature verticali con materiali tradizionali che contribuiscano alla valorizzazione complessiva dei luoghi.

Art. 30 Zone F

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, sia a livello comunale che sovracomunale, la cui realizzazione può essere attuata anche da privati a mezzo di convenzione con il Comune. In ogni caso è esclusa la destinazione d'uso residenziale. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere realizzate nella misura minima di mq 5 ogni 100 mq di zona F.

ZONA F1 - E' la zona per servizi e attrezzature di interesse comune dove sono consentiti:

- 1** Edifici per pubblica amministrazione, vigilanza, caserme ecc.
- 2** Attrezzature sanitarie, sociali ed assistenziali.
- 3** Attrezzature culturali ed edifici per il culto.
- 4** Attrezzature per il tempo libero
- 5** Impianti tecnologici urbani ed impianti igienico-sanitari.

Le aree libere dovranno essere sistemate a verde e/o a luoghi per attività collettive all'aperto.

Il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto con i seguenti indici:

- $I_f = 2$ mc/mq
- $D = 5$ ml
- $D_f = (H1 + H2)$: 2 e min. ml 10.00
- $H =$ ml 10.70 di cui ml 3.50 al piano terra di altezza utile.
- $Sc =$ max 30 % della superficie del lotto.

Il piano terra dovrà essere destinato a portico di uso pubblico nella misura massima del 50% della superficie coperta, in esso sarà consentita la localizzazione dei percorsi verticali anche meccanizzati. La copertura sarà a tetto per almeno l'80 % della superficie coperta con falde di inclinazione massima 35% e rivestimento in laterizio.

ZONA F2 - Sono le zone a verde pubblico e/o attrezzato destinate alla conservazione ed alla creazione del verde urbano. In queste zone sono consentite costruzioni che supportano la destinazione di zona, chioschi, ritrovi e attrezzature per il gioco. Le aree destinate a parcheggio potranno occupare fino al 50% dell'intera zona. Le costruzioni possono anche essere realizzate e/o gestite da privati, con l'obbligo del convenzionamento con il Comune. La convenzione dovrà prevedere l'obbligo del mantenimento delle aree verdi per l'uso pubblico. In tali zone il P.R.G. si attua attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- $I_f = 0.03$ mc/mq
- $H = 3.50$ ml
- $D = 5.00$ ml
- $S_c = \max 2\%$ della superficie totale.
- Piani fuori terra N° 1

Nel caso di realizzazione di opere da parte di privati convenzionati con il Comune, il concessionario dovrà cedere al comune un'area nella quantità e con le modalità i cui all'articolo 22 delle N.T.A. Per il rilascio della concessione le aree ricadenti in zona F2 dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

ZONA F3 - Sono le aree destinate alla creazione di spazi ed impianti privati di interesse collettivo per lo sport e per il tempo libero. La concessione per gli impianti sportivi potrà essere richiesta sia da operatori privati che da società o gruppi sportivi con l'obbligo del convenzionamento con il Comune in funzione delle realizzazioni degli impianti stessi. Gli edifici a supporto quali spogliatoi, pronto soccorso, uffici e sedi sociali potranno essere realizzati attraverso l'intervento edilizio diretto con i seguenti indici:

- $S_c = 5\%$ della superficie totale
- $H = 4.50$ ml
- $D = 5.00$ ml
- $D_f = 10.00$ ml
- Piani fuori terra N° 1

Dovranno comunque essere previsti adeguati spazi per il parcheggio in quantità non inferiore a 12.5% della superficie complessiva, le strade di accesso dovranno avere larghezza minima di ml 6.00 per i veicoli e ml 1.50 per almeno un senso di marcia per i pedoni, i parcheggi coperti, le strutture gonfiabili concorrono alla formazione della superficie coperta disponibile.

Art. 31 Aree di recupero ambientale

Sono le aree interessate da attività estrattive per le quali si fa riferimento alle leggi regionali e nazionali vigenti .

Art. 32 Edifici oggetto di condono edilizio

Sono gli edifici e/o parti di edifici per i quali il proprietario ha provveduto a presentare domanda di condono edilizio ai sensi delle leggi vigenti. Non avendo però in nessun caso la consistenza di nuclei, non si è provveduto alla perimetrazione di cui alle disposizioni vigenti. Per i fabbricati in cui ne ricorrano le condizioni relative ai pareri ed al pagamento degli oneri concessori è previsto il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Il/i volumi così determinati concorreranno al calcolo delle volumetrie complessive esistenti sui lotti.

Art. 33 Cave

Nelle E del P.R.G. è consentito lo sfruttamento delle cave per estrazione dei materiali , dove non in

contrasto con i vincoli e le destinazioni di P.T.P. ed eventuali ulteriori piani sovracomunali ,si farà comunque riferimento alle norme nazionali e regionali in materia.

Art. 34 Norma transitoria

Tutte le concessioni e le autorizzazioni rilasciate nel rispetto delle norme del P. di F. vigente prima dell'adozione del presente P.R.G. sono interamente recepite ed assunte dalle presenti norme, in particolare le lottizzazioni già convenzionate con il Comune .

Art. 35 Cessione di aree

~~Le superfici per le quali sia stato redatto atto d'obbligo con il comune e/o già acquisite alla proprietà pubblica in virtù di piani di lottizzazione e/o simili, non ricadenti tra le superfici di destinazioni pubblica di cui all'articolo 30 delle N.T.A., possono essere cedute ai privati, con diritto di prelazione per i confinanti cedenti, alle condizioni stabilite all'articolo 22 delle presenti norme.~~

Art. 36 35 Usi Civici Aree di demanio e private gravate da usi civici

Per le aree e gli immobili di proprietà Comunale e demaniale, degli Enti di sviluppo e di altri Enti pubblici, soggetti a servitù civica, non sono previste cessioni del diritto civico. In funzione di particolari esigenze l'Amministrazione Comunale potrà, nei modi e nelle forme di legge, procedere all'affrancazione.

Art. 37 36 Entrata in vigore del P.R.G.

Il presente P.R.G. ha valore a tempo indeterminato, modificabile solo con eventuali varianti che si rendessero necessarie. Il P.R.G. entra in vigore solo con l'approvazione da parte dei competenti Organi Regionali . Nelle more dell'approvazione del P.R.G. saranno applicate nel rilascio delle concessioni edilizie le norme di salvaguardia di cui alla legge 3 novembre 1952 n° 1902.

