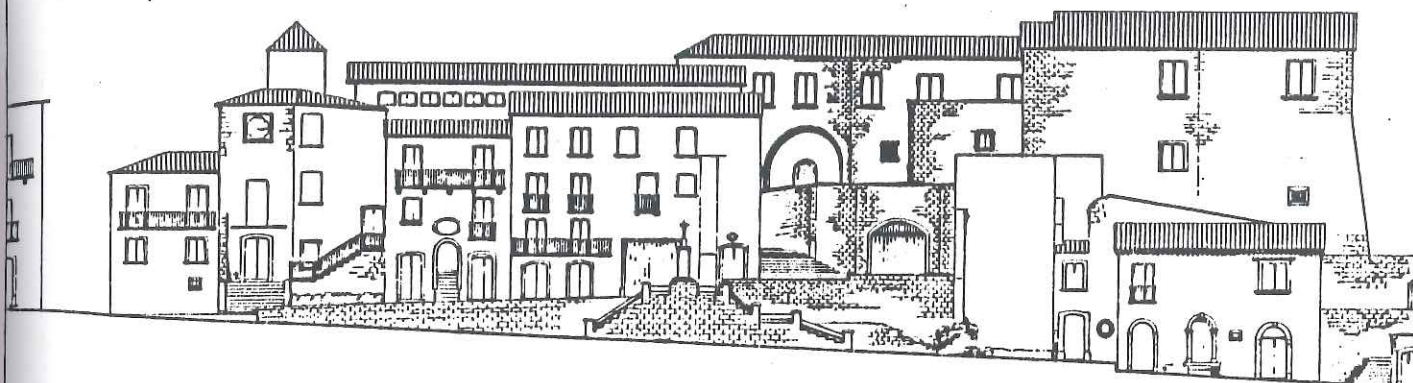


COMUNE DI CASTELPAGANO



PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge n° 1150 del 17/8/42, n° 219 del 14/5/81

Legge Regionale n° 14 e n° 17 del 20/3/82

Approvato con decreto Presidente C.H.
prot. n° 4328 del. 2-10-80

PROGETTISTI :

ing. Gottardo Buccirosi

ing. Giuseppe De Rienzo

IL SINDACO
(DI STEFANO EDOARDO)

Oggetto dell'elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Tav. n°

9

Approvazioni

MODIFICATE AI SENSI DEL VOTO C.T.R. N° 69 DEL 4/5/1989

Data

Rev.

Pos. arch.



OK

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 1 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, consentita dallo strumento urbanistico, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi artt.2 e 3.

Le destinazioni d'uso del territorio sono le seguenti:

- | | |
|---|----------------|
| - Zona di conservazione | A |
| - Zona di completamento | B |
| - Zona di espansione | C |
| - Zona industriale | D |
| - Zona artigianale | |
| - Zona edilizia economica e popolare | |
| - Zona attrezzature e servizi a livello comunale | |
| - Verde attrezzato e sport | |
| - Verde privato - verde attrezzato e di arredo urbano | |
| - Zone agricole | E1, E2, E3, E4 |

Ciascuna zona é destinata nel testo con le lettere sopra indicate e nelle tavole sia con le lettere sia con apposita simbologia indicata in legenda.

Art. 2 - Definizioni degli indici e dei parametri

1) SUPERFICIE TERRITORIALE (St) - E' la superficie complessiva dell'area interessata dai vari interventi pubblici o privati di attuazione del P.R.G., ed é, pertanto, comprensiva di tutte le aree fondiarie destina-

te da edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

- 2) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf) - E' la superficie di necessaria pertinenza degli edifici, essa é misurata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.
- 3) DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento compreso le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 4) DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente cioè i soli lotti residenziali.
- 5) DESTINAZIONE D'USO - Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- 6) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It) - E' il rapporto mc/mq fra il volume, come definito successivamente, realizzato in una unità di superficie territoriale e la superficie della zona stessa.
- 7) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If) - E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, e le aree per gli spazi pubblici.
- 8) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Lmin.) - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico.
- 9) INDICE DI COPERTURA (Ic) - E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile.
- 10) AREA COPERTA (Sc) - E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo (bow-window), i porticai e le tettoie.

Sono esclusi i balconi, i cornicioni se hanno sporgenze non inferiori a 1.20 m, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne.

11) AREA EDIFICABILE - E' la porzione del lotto che é suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincolo di legge o del P.R.G., sono sottratte all'uso edilizio in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, ecc.);
- le aree la cui edificabilità é stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

12) INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (Ivc) - E' il volume edilizio medio per abitante.

13) ALTEZZA (h) - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%. L'altezza di una parete esterna é la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto della linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza superiore al 35%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non siano orizzontali si considera la parte scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro é misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

14) VOLUME (V) - Ai fini del calcolo della volumetria nel rispetto della densità fondiaria (I_f) si intende per volume costruibile quello compreso tra la superficie esterna delle mura, il livello del perimetro più basso e la parte esterna della copertura (grande).

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso il volume deve essere misurato partendo dal livello del suolo.

15) DISTACCO FRA GLI EDIFICI - E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed é fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni.

16) DISTACCO DAI CONFINI - E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed é fissato altresì un minimo assoluto.

Agli indici ed ai parametri così descritti nel presente articolo si rifanno le prescrizioni del P.R.G. e le richieste di Concessione Edilizia.

ART. 3 - Limiti di distanza dai confini e dalle strade e distacchi tra fabbricati.

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozioni.

a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, é ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai $\frac{2}{3}$ dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 12.

c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, é ammessa la riduzione del limite di distanza fino a un minimo di ml 3.00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 6.00.

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio in modo da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere esibiti a costruzioni accessorie (anche se interrate) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G. nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D ed E, le distanze minime fra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7;

ml 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15;

ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche, sempreché tali P.P. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 8 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

Art. 4 - Cortili aperti e chiostrine

Le rientranze dei parametri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di essi aperti sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

Per i muri di fabbrica in arretramento, rispetto ad uno o più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati del cortile, sarà consentita per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati del cortile.

L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. Nei cortili aventi un lato aperto verso una strada pubblica é consentita un'altezza di fabbricato corrispondente al doppio della larghezza media del cortile quando il lato aperto sia inferiore alla larghezza media del cortile stesso, purché questa larghezza media non sia inferiore a ml 10 (dieci), e sempreché l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione che venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml 2.50.

Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedei.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq. 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale ed artificiale dell'area. Quando la superficie del cortile superi 50 mq. potrà essere coperta con altro materiale, purché

sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm. 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per areare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, cucine, latrine, stalle, ecc.

L'altezza dei muri perimetrali che limitano i cortili coperti si computa a partire dal locale più basso illuminato dal cortile, alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali stessi.

CHIOSTRINE

L'area libera deve risultare maggiore o uguale $1/8$ della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale condotta fra una finestra e il muro composto deve essere di m. 3 se la chiostrina non supera i m. 12 di altezza, di m. 4 se l'altezza supera i m. 18.

Sulle chiostrine non possono affacciare ambienti stabili ma solo scale e ambienti di servizio e accessori quali bagni e corridoi di disimpegno.

CAVEDI E CANNE DI VENTILAZIONE

Sono ammessi per areare locali di servizio nel modo e con le limitazioni di cui all'art. 1 riguardante i criteri di abitabilità. La superficie libera dei cavedi, non dovrà essere inferiore a mq. 1.20 se ventilati naturalmente; le canne di ventilazione saranno necessariamente fornite dagli apparecchi meccanici di aspirazione. Sia i cavedi che le canne di ventilazione saranno consentiti previa constatazione della efficienza degli stessi nei confronti della loro funzione da accertarsi in sede di permesso di abitabilità.

ART. 5 - Parcheggi e rimesse private

Tutti i nuovi edifici dovranno, nel rispetto dell'art. 41 sexties della legge n. 765 del 6/8/1967, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno del lotto pertinente nella misura minima di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

ART. 6 - Indici volumetrici di utilizzazione

ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N° piani fuori terra	Altezza massima
1	ml. 4.5
2	ml. 7.5
3	ml. 10.50

Ai fini del calcolo della popolazione residente ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc di costruzione vuoto per pieno) maggiorati di una quota pari a 5 mq. (circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni non specificatamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, accessori, studi professionali, ecc.).

Per le varie sottozone gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea destinata alla viabilità interna, ai parcheggi e al verde e fino alla mezzzeria delle strade di perimetro ovvero fino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

ART. 7 - Lottizzazioni e piani di esecuzione convenzionati

Agli effetti di quanto riguarda il rilascio di concessioni edilizie deve intendersi come "lottizzazione" qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento. Sono confermate, e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 20/3/1982.

Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti dalle opere per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1944, n. 847, nonché la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedano misure più elevate.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che

all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonché di una quota parte di quelle secondarie.

Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc);
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
- d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
- e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ELABORATI

Il progetto relativo al Piano di lottizzazione deve essere costituito da:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;

- b) stralcio del Piano urbanistico generale esistente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate o con l'elenco della proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) planimetria quotata dallo stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologico;
- f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

ART. 8 - Trasferimento di cubatura

E' consentito, tra i proprietari ricadenti nelle medesime zone omogenee, il trasferimento di aliquote di cubatura a favore di lotti che, non essendo sottoposti a vincolo di rispetto o di non edificazione, non raggiungano la superficie minima stabilita dalle norme della relativa sottozona. Per poter usufruire della facoltà stabilita dal presente articolo il proprietario deve presentare, assieme alla richiesta di concessione edilizia, un atto d'obbligo, corredato dalle necessarie planimetrie, e regolarmente trascritto, nel quale venga sancito, da parte dei proprietari che cedono le aliquote di cubatura pertinenti ai loro lotti. Il vincolo assoluto e permanente di non edificazione e di mantenimento a verde su una superficie corrispondente alla cubatura ceduta.

CAPITOLO II

NORMATIVA

Art. 9 - Tavole di Piano Regolatore Generale

La regolamentazione urbanistica del territorio comunale é disciplinata oltre che dalle norme di cui agli artt. precedenti, dalle norme e dalle seguenti tavole:

TAV. 1	Contesto Provinciale	Scala 1:100.000
TAV. 2	Contesto Intercomunale	Scala 1: 25.000
TAV. 3.1	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.2	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.3	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.4	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.5	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.6	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.7	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 3.8	Stato di Fatto	Scala 1: 1.000
TAV. 4.1	Uso del Suolo e Insediamenti	
	Abitativi	Scala 1: 5.000
TAV. 4.2	Uso del Suolo e Insediamenti	
	Abitativi	Scala 1: 5.000
TAV. 5	Zonizzazione Centro Urbano	Scala 1: 1.000
TAV. 6	Zonizzazione	Scala 1: 5.000
TAV. 7	Attrezzature e Servizi	Scala 1: 1.000
TAV. 8	Relazione	
TAV. 9	Norme di Attuazione	
TAV. 10	Regolamento Edilizio	

Il territorio comunale é suddiviso in zone; per ciascuna di esse sono stabiliti precisi limiti alla edificabilità secondo gli artt. seguenti.

Art. 10 - Modi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua nei seguenti modi:

- a) mediante la costruzione delle attrezzature e dei servizi previsti nella tavola 6 con relativa legenda;
- b) mediante la costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità) individuate nelle tavole 6 e 7 con relativa legenda;
- c) mediante il rilascio delle singole concessioni edilizie;
- d) mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;

I modi di attuazione sono specificati negli artt. seguenti.

Art. 11 - Costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità)

Nelle tavole 6 e 7 sono individuate una serie di infrastrutture esistenti e di previsioni. E' consentita la realizzazione di tali opere mediante progetti esecutivi, purché non si discostino sostanzialmente dai tracciati e dai contorni indicati nelle tavole.

Art. 12 - Costruzione delle attrezzature e dei servizi

Nelle tavole 6 e 7 sono individuate le aree per le attrezzature e i servizi; é consentita l'edificazione purché rispetti le destinazioni d'uso.

Art. 13 - Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole

Si intendono aree agricole tutte le aree presenti nelle tavole 4.1 e 4.2 e contrassegnate con le lettere E1, E2, E3, E4. Gli interventi possibili sono indicati in legenda.

Il rilascio di singole concessioni edilizie é consentito nelle aree E1 ed E2 purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- Aree boschive, pascolive ed incolte - 0.003 mc/mq
- Aree seminate ed a frutteto - 0.03 mc/mq
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti - 0.05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi:

stalle, silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni é consentito un $I_f = 0.10$ mc/mq, con le seguenti modalità:

- a) I volumi da realizzare come pertinenze devono essere collocati al solo piano terra;
- b) é da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di m. 2.60 e una superficie utile non superiore a mq. 25 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre non sono consentite autorimesse su solaio;
- c) i locali per stalle e fienili debbono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza.

la concessione relativa alle opere per l'edilizia nelle zone agricole (E1, E2) può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 2 della legge 9/5/1975 N. 153.

Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiario in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo (E1, E2) viene ridotto a 0.01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze. Nel caso di impianti produttivi di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli, di allevamento bestiame e loro trasformazione é sufficiente rispettare l'indice di copertura $I_c = 0.05$ mc/mq, con distanza dai confini di m. 20.

In ogni caso é consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti secondo le caratteristiche funzionali per i rispettivi nuclei familiari, con un incremento massimo non superiore al 20%. E' consentito l'accorpamento dei volumi edilizi in zona agricola mediante l'asservimento di più particelle:

- a) ai richiedenti non beneficiari della concessione edilizia gratuita purché l'estensione del terreno disponibile e necessaria all'edificazione sia relativa a fondi confinanti ovvero derivanti da separazioni operate sul fondo originario della costruzione di strade pubbliche o dalla esistenza di fasce gravate da servitù di linee e di servizi territoriali soprasuolo o sottosuolo;
- b) ai richiedenti che abbiano diritto alla concessione gratuita purché l'estensione del terreno disponibile, anche se non confinante, sia nell'ambito del Comune, anche se di altra proprietà, o nell'ambito di comuni limitrofi.

L'asservimento deve essere effettuato prioritariamente sui lotti più vicini e di proprietà, a tale scopo non fanno testo i frazionamenti effettuati successivamente alla presentazione del P.R.G. all'Autorità Comunale.

L'accorpamento inoltre, é consentito a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Art. 14 - Interventi nelle zone omogenee A (Zone di conservazione),
B (Zone di completamento), C (Zone di espansione), D (Zona in-
dustriale),

Gli interventi debbono rispettare le seguenti destinazioni o precisazio-
ni per le singole aree:

ZONA A

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che
rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambien-
tale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono
considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglome-
rati stessi.

Nell'ambito della zona A fino all'approvazione del Piano di Recupero
sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le zone A già soggette a Piano di Recupero valgono le norme di
attuazione dello strumento attuativo.

Le aree libere sono inedificabili; é possibile realizzare i servizi e le
attrezzature pubbliche per raggiungere le quantità minime di standards
previsti nella zona.

Al fine dell'osservanza dei rapporti previsti dal 2° comma dell'art. 3
del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 si assume che l'indice capitaro nella
zona A é di 110 mc/ab.

Zona A	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	Norme particolari :	Il rilascio delle singole conces- sioni edilizie é subordinato alla approvazione del P.d.R.

Zona B - Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del
centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione
delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la

sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale. L'edificazione avverrà mediante il rilascio di concessioni edilizie conformi al P.R.G. approvato. Sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti, a prescindere dall'indice di copertura.

Zona B	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	Norme particolari :	é consentito il rilascio di concessioni edilizie di nuova edificazione dopo l'approvazione del P.R.G.
	H max	: 10.50 (n. 3 piani)
	Distanze	: In caso di nuova edificazione: fra fabbricati: 10 mt. dai confini : 5 mt. Nel caso di completamenti: dai confini 3 mt. E' consentita l'edificazione in confine solo in presenza di piani esecutivi.
	St	: 5.9 Ha
	Dt	: 134 ab/ha
	It	: 1.5 mc/mq
	If	: 200 mc/mq
	Ic	: 25%
	Lotto minimo	: 200 mq

Zona C - Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultino ancora inedificati o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità stabiliti per le zone B.

Nell'ambito dell'intera zona potranno essere sviluppati i nuovi complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G.

L'intera zona é destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi servizi ed alle attività commerciali-direzionali.

Nelle zone C e PEEP il rilascio di singole concessioni edilizie é subordinato alla approvazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate.

In sede di formazione degli strumenti esecutivi occorre reperire all'interno delle zone C le aree per gli standards in misura di mq. 15/ab per verde attrezzato, mq. 2.5/ab per parcheggi.

Alle aree destinate a parcheggio pubblico occorre aggiungere la quota di parcheggi prevista nell'art. 5, comma 1 delle presenti norme.

Le quantità di cui al comma precedente possono essere collocate ai piani interrati o ai piani terra degli edifici residenziali.

Zona C	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	Norme particolari :	Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione del P.P. o P.L.
H max	:	10.50 m (3 piani)
Distanze	:	Tra i fabbricati: 10 mt. Dai confini : 5 mt.
St	:	3.2 Ha
Dt	:	150 ab/ha
It	:	1.5 mc/mq
If	:	2.4 mc/mq
Ic	:	1/4
Lotto minimo	:	500 mq

Zona PEEP

Destinazione d'uso: Residenze e servizi

Norme particolari : Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare.

St : 2.0 Ha

Dt : 150 ab/ha

It : 1.5 mc/mq

H max : 10.50 mt. (3 piani)

Zona D

Destinazione d'uso: Attività industriale (piccole e medie industrie) attività di trasformazione, servizi e residenze.

E' consentita la realizzazione di un alloggio per il custode o l'imprenditore nei limiti di mc. 450.

Norme particolari : Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.)

It : 3 mc/mq

Ic : 0.20 m/mq

H : 7.5 mq ad eccezione di manufatti speciali

D : 10.00 mt

Dc : 5 mt

STRADE : D.I. 1/4/68 N. 1404

Art. 15 - Aree a verde attrezzato e sport

Nelle tavole 4 e 4a sono indicate le zone con le relative destinazioni, nelle quali é consentita la costruzione di impianti pubblici.

Art. 16 - Fasce di rispetto e zone vincolate

Le zone assoggettate come fasce di rispetto stradale sono destinate alla protezione ed all'isolamento dei tracciati viari cui si riferiscono, ai futuri ampliamenti delle strade; nonché alla realizzazione di attrezzature a servizio delle strade (impianti di distribuzione di carburante, cabine per la distribuzione dell'energia elettrica, fermate mezzi pubblici, parcheggi).

E' sempre possibile l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia degli edifici purché tali interventi non prevedano incrementi di volumetria, con la sola eccezione di quanto strettamente necessario per l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici.

Il limite delle fasce di rispetto costituisce vincolo di allineamento per l'edificazione delle aree.

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme precedenti, le aree comprese nel territorio comunale sono inoltre soggett, nel ricorso delle circostanze di seguito specificate, alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

Vincolo cimiteriale: la fascia di vincolo cimiteriale é stata prevista in 100 m, come stabilito dalla legge N. 22 del 26/1/1976.

Vincolo di rispetto di aree verdi: per la salvaguardia e la conservazione di aree di notevole valore paesaggistico o perché soggette a movimenti franosi.

Nelle aree soggette ai vincoli di cui sopra, la consistenza edilizia deve restare immutata; é fatto divieto assoluto di edificare, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro intervento per il miglioramento idro-geologico.

Cave di marmo

Nelle aree interessate da attività estrattive é consentito la realizzazione di impianti tecnologici e la prima lavorazione.

ZONE OMOGENE	SUDFICIE TERRITORIALE	STANDARDS A LIVELLO COMUNALE				DENSITA' TERRITORIALE	INDICE FABO. TERRITORIALE	INDICE FABO.	LOTTO MINIMO	ALTEZZA MASSIMA	INDICE DI COPIATURA	VANI DA REALIZZARE	ABITANTI al 1998	STAGIONALI
		AREE PER L'ISTRUZ.	AREE PER INT. COMUNE	AREE PER PARCHeggi	AREE PER VERDE E SPOT									
A	9,7 ha	1200 mq	4000 mq	700 mq	2200 mq							*****	300	300
B	5,9 ha	8700 mq	20300 mq	4790 mq	7000 mq	134 ab/ha 1,3 mc/mq		2,4 mc/mq	200 mq	10,5 mq	1/4	200	790	
C	3,2 ha			875*		150 ab/ha 1,5 mc/mq		2,4 mc/mq	500 mq	10,5 mq	1/4	300	480	
PEEP	2,0 ha					150 ab/ha 1,5 mc/mq		*****	*****	10,5 mq	*****	300	300	
D	4,9 ha							3,0 mc/mq						
E					100.000 mq**							44	385	100
														844 2255

La densità territoriale media è pari a $(790+480+300)/(5,9+3,2+2,0) = 141,1$ ab/ha

* Parcheggi previsti nelle zone C parametricamente (vedi art. 14- delle Norme di Attuazione

** Centro Sportivo Polifunzionale (cfr. tav 6)

