

COMUNE DI MONTORO INFERIORE

avellino

ELABORATO CORRETTO A SEGUITO DELLE OSSERVAZIONI

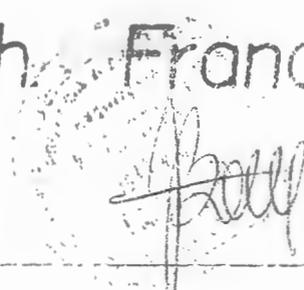
PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge n° 1150 del 17-8-42, n° 10 del 28-1-77 e succ. mod

Legge Regionale n° 14 e n° 17 del 20-3-82 e succ. mod

PROGETTISTA :

arch. Francesco Bove



Progetto elaborato

Tav. n°

NORME DI ATTUAZIONE

9

Approvazione

Data

12 - 1996

Rev.

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, è 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 saturo	Br
- Zona di completamento	B
- Zona di espansione residenziale	C
- Zona di espansione residenziale pubblica	Cp
- Zona industriale - Insediamenti Produttivi	D1
- Zona insediamenti artigianali, commerciali	D2
- Zona agricola	E, E1
- Zona per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione	F1
- Zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport	F2
- Zona per attrezzature di interesse territoriale - Università	FT1

- Aree destinate a verde privato inedificabili
- Aree di grande interesse archeologico
- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico
- Aree sottoposte a vincolo paesistico
- Aree sottoposte a vincolo paesistico inedificabili.

Ciascuna zona è distinta 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 è, pertanto, comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate 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 è 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) **LOTTO MINIMO (L.min)** - Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico diretto.

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 porticati e le tettoie.

Sono esclusi i balconi, i cornicioni se hanno sporgenze inferiori a mt 1,20, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parte di edificio completamente interrato, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purchè la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne.

11) **AREA EDIFICABILE** - E' la proiezione del lotto che è 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, etc...);
- le aree la cui edificabilità è 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 dello strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti 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 è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dall'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano 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 parete 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%, nè di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è 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)** - Per volume si intende tutto quello utilizzabile a scopo di residenze, uffici, locali di ritrovo, magazzini ed altre attività al lordo delle murature perimetrali; tale volume è costituito dalla somma dei volumi di tutti i piani, compresi i sottotetti, i seminterrati e gli scantinati, comunque adibiti alle attività sopra specificate. Sono esclusi i volumi tecnici comprensivi delle autorimesse.

15) **DISTACCO FRA GLI EDIFICI** - È la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è 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, sempre che balconi, cornicioni, etc... non siano di larghezza superiore a mt 1,20; nel caso di larghezze

maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza.

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, è stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto, sempre che balconi, cornicioni, etc... non siano di larghezza superiore a mt 1,20; nel caso di larghezze maggiori, la distanza minima va misurata dai punti di massima sporgenza.

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 sottozone.

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, è 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 pareti 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, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino ad un minimo di ml 3,00 qualora le pareti degli edifici che 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 tra fabbricati 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 adibiti 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 e F, 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) devono 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, semprechè tali P.P. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 7 delle presenti norme e conformi al P.R.G..

All'esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.R.G., va osservata la distanza a protezione dei nastri stradali e degli incroci stradali prescritta dal D.M. n° 1404/68 e dal D.ϕ. 30/4/92 n° 285. Nella fascia di rispetto della ferrovia, fermo restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge 20/3/1965 n° 2248 e successive, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche e di uso privato. Per quanto concerne gli interventi sugli edifici esistenti si dovranno osservare le norme riportate al punto 1.7, titolo II delle direttive allegate alla L.R. n° 14/82.

Art. 4 - Cortili aperti e chiostrine

Le rientranze dei perimetri 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 piu' lati del 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 è 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, purchè questa larghezza media non sia inferiore a ml 10 (dieci), e semprechè l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione 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, purchè sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale 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, etc...

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 ed il muro composto deve essere di mt 3 se la chiostrina non supera i mt 12 di altezza, di mt 4 se l'altezza supera i mt 13.

CAVEDI E CANNE DI VENTILAZIONE

Sono ammessi per areare locali di servizio nei modi 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, così come modificato dall'art. 2 della legge n° 122 del 24/3/1989, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno del lotto pertinente nella misura minima di mq 1 per ogni 10 mc di costruzione.

Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi

(escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq di superficie lorda di pavimenti di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui al 1° comma); tale quantità per le zone A e B è ridotta alla metà, purchè siano previste adeguate attrezzature integrative.

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 - 40 mq di superficie lorda abitabile (pari a circa 30 - 110mc di costruzione vuoto per pieno) maggiorati di una quota pari a 5 - 10 mq (circa 20 - 40 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, etc...). 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 destinate 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. Tali piani devono prevedere:

1) la cessione gratuita, entro termini stabiliti sulla base della durata dei lavori, delle 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, piu' 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 ed 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, etc...).
- 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.

TEMPI DI ELABORAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

Il Comune per rendere integralmente operativa ed efficace l'offerta del volume edificatorio contenuta nel progetto del P.R.G. e per evitare l'instaurarsi di squilibri tra domanda ed offerta di case e di servizi, entro quattro mesi dalla definitiva approvazione del P.R.G., dovrà avviare formalmente l'iter di formazione dei piani particolareggiati esecutivi ed entro dieci mesi presentare le proposte progettuali all'esame del Consiglio Comunale. Se dopo i quattro mesi previsti per l'avviamento dei progetti urbanistici nessuna decisione in merito verrà assunta dall'Amministrazione Comunale, tutte le aree di espansione (C), anche quelle per cui è consentito l'intervento diretto, si intenderanno sottoposte, in merito alle procedure di intervento, al medesimo regime normativo e dovranno essere, pertanto, interessate da lottizzazioni convenzionate ad iniziativa dei privati.

Questo uniforme regime normativo interverrà anche nel caso che il Consiglio Comunale ritardasse l'approvazione dei progetti di P.P.E. per un tempo superiore a due mesi dall'avvenuto deposito dei progetti. I piani esecutivi di iniziativa privata, presentati secondo le modalità suindicate, dovranno essere deliberati dal Consiglio Comunale entro cinque mesi dall'avvenuto deposito. Trascorso tale periodo i promotori potranno chiedere agli organismi istituzionali competenti, secondo le modalità di legge previste per le concessioni edilizie, la nomina del commissario ad acta.

ELABORATI NECESSARI PER LA COMPILAZIONE DEI PIANI ESECUTIVI

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 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, 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 è disciplinata oltre che dalle norme di cui agli artt. precedenti, dalle norme e dalle seguenti tavole:

TAV. 1)	Contesto provinciale	
TAV. 2)	Corografia	rapp. 1:25000
TAV. 3)	Stato di Fatto Territorio Comunale	rapp. 1: 5000
TAV. 4.1)	Stato di Fatto Centro Urbano (Piazza di Pandola - Figlioli - S. Bartolomeo - Piano - Preturo	rapp. 1: 2000
TAV. 4.2)	Stato di Fatto Centro Urbano (Misciano)	"
TAV. 4.3)	" " " " " (S. Felice)	"
TAV. 4.4)	" " " " " (Borgo)	"
TAV. 5)	Zonizzazione territorio Comunale - Carta dei vincoli	rapp. 1: 5000
TAV. 6.1)	Zonizzazione Centro Urbano (Piazza di Pandola - Figlioli - S. Bartolomeo - Piano - Preturo)	rapp. 1: 2000
TAV. 6.2)	Zonizzazione Centro Urbano (Misciano)	"
TAV. 6.3)	" " " " (S. Felice)	"
TAV. 6.4)	" " " " (Borgo)	"
TAV. 7.1)	Ambiti di Piano Particolareggiato	

	(Piazza di Pandola - Figlioli - S. Bartolomeo - Piano - Preturo)	"
TAV. 7.2)	Ambiti di Piano Particolareggiato (Misciano)	"
TAV. 7.3)	" " " " (S. Felice)	"
TAV. 7.4)	" " " " (Borgo)	"
TAV. 8)	Carta delle Compatibilità	rapp. 1 :5000
TAV. 9)	Norme di Attuazione	
TAV. 10)	Relazione	

Il territorio comunale è 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 nelle tavole 7.1; 7.2; 7.3; 7.4 con relativa legenda;
- b) mediante la costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità) individuate nelle tavole 7.1; 7.2; 7.3; 7.4 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 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4 sono individuate una serie di infrastrutture esistenti e di previsioni. E' consentita la realizzazione di tali opere mediante progetti esecutivi, purchè non si discostino sostanzialmente dai tracciati e dai contorni indicati nelle tavole.

Il proporzionamento degli spazi pubblici e di quelli comunque riservati ad attrezzature e servizi, a verde pubblico ed a parcheggio, si esprime a livello di ciascuna zona omogenea per ciascuno degli ambiti di P.R.G. in rapporto al rilievo dell'esistente in conformità del D.M. n° 1444 del 02/04/1963.

E' stato fissato in 18 mq/ab la dotazione minima per gli standards urbanistici.

Art. 12 - Costruzione delle attrezzature e dei servizi

Nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4 sono individuate le aree per le attrezzature e i servizi; è consentita l'edificazione purchè rispetti le destinazioni d'uso.

Art. 13 - Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole

Si intendono aree agricole tutte le zone presenti nelle tavole 5 e contrassegnate con le lettere E.

Il rilascio di singole concessioni edilizie è consentito nelle aree E in conformità alla carta dell'uso agricolo e forestale del suolo non ancora urbanizzato, purchè 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, serre, 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 nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni è 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) è da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di mt 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 devono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza.

La concessione ad edificare per le residenze nelle zone agricole 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 nelle aree seminate e a frutteto e nelle aree seminate irrigue per l'edilizia ad uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze.

Per gli allevamenti zootecnici, che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, fermo restando l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo di 0,10 mc/mq, non va superato l'indice di copertura $I_c = 0,05$ mc/mq con distanza dai confini di mt 20.

In ogni caso è consentita la costruzione 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 piu' particelle:

- a) ai richiedenti non beneficiari della concessione edilizia gratuita purchè 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 servitu' di linee e di servizi territoriali soprasuolo o sottosuolo;
- b) ai richiedenti che abbiano diritto alla concessione gratuita purchè 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 piu' 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, è 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.

Nelle zone E è previsto il lotto minimo di mq 4000, per un'altezza massima di mt 7,50; la distanza dai confini è di mt 10,00.

Le aziende agricole che vogliono attuare programmi di investimento per lo sviluppo di attività agri-turistiche, possono chiedere l'adeguamento delle strutture aziendali fino ad un massimo di incremento del 20% della volumetria esistente, documentando sotto il profilo amministrativo e finanziario l'iniziativa intrapresa.

Gli interventi possono essere assentiti solo se il titolare dell'azienda è iscritto all'albo degli operatori agro-turistici e possiede i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale (legge regionale 42/82, art. 2135 C.C., legge regionale 41/84 e legge 217/33).

In tal senso possono essere presi in considerazione solo interventi che riguardino aziende insistenti su fondi accorpati di almeno 5 ettari con attività colturali in atto.

L'intervento è ammissibile solo se finalizzato alla conservazione ed al miglioramento delle strutture produttive e, pertanto, la ristrutturazione in incremento va calcolata sulla volumetria residenziale dell'azienda e sui servizi.

Nel caso di documentata preesistenza in zona E di attività produttive secondarie (piccole aziende industriali o artigianali) o di attività di servizio (commercio ristorazione etc.) (documentazione precedente ai termini di scadenza del condono) è possibile concedere per ammodernamento e ristrutturazione delle strutture ampliamenti del volume esistente non superiori al 20% della cubatura documentata.

Art. 14 - Interventi nell'ambito del Piano di Recupero

Nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4 sono individuate le aree e gli edifici soggetti a Piano di Recupero vigente.

Si intendono allegare alla presente normativa le norme contenute nelle relazioni e norme attuative del P.d.R..

Le eventuali varianti al P.d.R. non costituiscono variante al P.R.G..

Art. 15 - Ambiti di Piani Particolareggiati

Nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4 sono individuati gli ambiti soggetti alla redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica. Non è consentito il rilascio di concessioni fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati. Nell'ambito del perimetro del P.P.E., i parcheggi previsti dal P.R.G., partecipano alla superficie fondiaria edificabile.

Art. 16 - Interventi nelle zone omogenee A (Zone di conservazione),
B, Br (Zone di completamento), C (Zone di espansione),
Cp (Zona di espansione per l'edilizia economica e popolare),
D (Zona industriale), D2 (Artigianale), T (Turistica)

ZONA A

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati 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 utilizzate solo per consentire modesti interventi di ricomposizione edilizia da precisare in sede di revisione dello strumento attuativo, allo scopo di consolidare la permanenza residenziale adeguandola agli standard abitativi.~~

~~Complessivamente tali interventi non devono superare 10.000 mc, con un massimo per ogni intervento di mc 600.~~

E' possibile realizzare i servizi e le attrezzature per raggiungere le quantità minime di standard previsti nella zona.

Al fine dell'osservanza dei rapporti previsti dal 2° comma dell'art. 3 del D.M. 1444 del 02/04/1968 si assume che l'indice capitaro nella zona A è di 150 mc/lab.

ZONA Br

Riguarda aree la cui consistenza edilizia non consente nuove edificazioni ma solo sostituzioni edilizie di cubatura esistenti, ristrutturazioni edilizie o urbanistiche, piccoli interventi per adeguare gli impianti tecnologici o adeguare i servizi igienici.

Tale norme vale per gli edifici che raggiungono l'altezza di due piani o comunque l'altezza assoluta di mt 7,50. Per le zone Br già soggette a Piano di Recupero valgono le norme di attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Sono consentiti modesti interventi di ricomposizione edilizia da precisare in sede di revisione dello strumento attuativo, allo scopo di consolidare la permanenza residenziale adeguandola agli standards abitativi.

~~Complessivamente tali interventi non devono superare 15.000 mc e per singoli interventi non superiori a 900 mc.~~

ZONA B

Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di maggior rilievo architettonico e funzionale. L'edificazione avverrà mediante il rilascio di concessioni edilizie conformi al P.P.G. approvato.

Zona B Destinazioni d'uso : residenze e servizi

Norme particolari : è consentito il rilascio di con-

cessioni edilizie dopo l'approva-
' zione del P.R.G.. Sono consentiti
sugli edifici esistenti interven-
ti di manutenzione ordinaria e
straordinaria, ristrutturazione
edilizia e urbanistica. Questi
ultimi due tipi di intervento
possono consentire aumenti di vo-
lumetrie solo in presenza di su-
perficie fondiaria con una su-
scettibilità edificatoria.

Le nuove edificazioni sui lati
liberi devono essere concesse nel
rispetto delle norme che seguono.

H max : 10,50 (3 piani)
Distanze : In caso di nuova edificazione tra
i fabbricati: 10 mt; dai confini
5 mt.

In caso di completamento di fab-
bricati esistenti che si trovano
già a 3 mt dai confini, è consen-
tito il completamento conservando
la distanza di 3 mt, fermo re-
stando l'obbligo di rispetto del
rapporto di copertura e degli al-
tri parametri urbanistici.

E' consentita l'edificazione in confine in presenza di fabbricati confinanti già realizzati sul confine stesso.

Distanze da aree pubbliche : 5 mt dalle strade o allineamento a fabbricati già esistenti.

3 mt dai parcheggi pubblici o allineamento a fabbricati già esistenti; 5 mt dalle piazze o allineamento a fabbricati già esistenti.

St	:	158.140 mq
Dt	:	112 ab/Ha
It	:	1,66 mc mq 1,51
If	:	2,00 mc mq 1,45
Ic	:	1,5
Lotto minimo	:	500 mq

ZONA C (C, Cb)

Comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi che risultano ancora ineditati 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 C potranno essere sviluppati i nuovi complessi residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G. per le varie sottozone di seguito elencate.

L'intera zona C è destinata esclusivamente alla residenze, ai relativi servizi e ad attività commerciali-direzionali.

Il rilascio di singole concessioni edilizie è subordinato all'approvazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni convenzionate.

Non sono soggette ai suddetti piani le aree non perimetrate nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3, 7.4. In queste aree, tuttavia, gli edifici da realizzare dovranno avere la facciata principale allineata rispetto all'andamento della strada pubblica e rispetto agli edifici contigui, in modo da creare una regolare cortina edilizia. Di tale allineamento dovrà essere fornita dimostrazione grafica e descrittiva negli elaborati tecnici contenuti nella domanda di concessione edilizia e questo dato sarà considerato uno degli aspetti sostanziali della concessione.

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 occorre aggiungere la quota di parcheggi prevista nell'art. 5, comma I 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 è subordinato alla approvazione dei P.P.E. e P.D.L.

H max : 10,50 m (3 piani)

Distanze : In caso di nuova edificazione:
tra i fabbricati: 10 mt
dai confini: 5 mt.

Distanze da aree pubbliche : 5 mt dalle strade di nuovo impianto; 3 mt da parcheggi e piazze di nuovo impianto.

St : 99.550 mq

Dt : 110 ab/ha

It : ~~1,20~~ mc/mq 0,30

If : ~~2,30~~ mc/mq 0,5

Ic : 1,5

Lotto minimo : 600 mq

Zona Cp Destinazione d'uso : Residenze e servizi

Norme particolari : Per le zone già soggette a P.d.Z. valgono le norme di attuazione dello strumento attuativo.

Per le attrezzature il rilascio delle singole concessioni edilizie è subordinato all'approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare, secondo i

seguenti indici e parametri.

St	: 88.320 mq
Dt	: 130 ab/Ha
H max	: 10,50 mt
It	: 1,95 mc/mq

ZONA D

Comprende le aree da destinare ad impianti produttivi, industriali e artigianali e relativi servizi. L'utilizzazione deve essere regolamentata da strumenti urbanistici esecutivi. (Ad eccezione di piccole aree su cui insiste una sola azienda).

Poichè le aree destinate ad insediamenti produttivi sono regolamentate dalle norme e parametri del Piano degli Insediamenti Produttivi adottato ai sensi della legge 219/81, con delibera di C.C. n° 15 dell'1/12/1983 e diventata esecutiva con decreto n° 66096 del 15/12/1983, si intendono riportate integralmente le norme di attuazione del piano esecutivo.

Per incentivare la dismissione di aree industriali o artigianali, site impropriamente nel centro abitato, è possibile, dopo il trasferimento degli stabilimenti, riconvertire il 60% dell'area a Zona B applicando gli indici di tale area. Il restante 40% dovrà essere destinato a verde privato. L'intervento sarà effettuabile mediante un apposito piano-progetto da sottoporre all'esame del Consiglio Comunale, per il quale valgono le modalità procedurali indicate per i piani esecutivi ad iniziativa privata.

D2 - ZONA ARTIGIANALE - COMMERCIALE

Comprende aree destinate ad insediamenti di tipo commerciale e artigianale e relativi servizi.

Gli interventi a servizio sono:

- piccola e grande ristorazione;
- uffici per le attività di servizio alle imprese; sale convegno ;
- ricettività alberghiera.

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato all'approvazione dei P.P. e dei P.L. estesi all'intera zona omogenea se superiore a

20.000 mq. ~~Per aree inferiori a 20.000 mq è consentito l'intervento~~

~~diretto.~~

L'intervento nelle zone D2 deve essere comunque subordinato a P.P. o P.L., a meno che non si tratti di interventi di manutenzione straordinaria.

Per gli edifici preesistenti alla zonizzazione, inclusi in zone D2,

per i quali è stato richiesto il contributo per la riparazione dei danni causati dal terremoto, è possibile autorizzare interventi di riparazione ai sensi della legge 219/81.

In sede di redazione degli strumenti urbanistici esecutivi è necessario rispettare l'individuazione degli standards di cui art. 5.

Le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e non incluse nelle zone omogenee D2, possono continuare l'attività a condizione che non siano inquinanti e ritenute, in tal senso, idonee

dall'Amministrazione Comunale. In tal caso gli edifici esistenti possono essere ristrutturati con un incremento volumetrico del 20% rispetto all'esistente documentato alla data di adozione del P.R.G..

Le attività esistenti alla data di adozione del P.R.G. e incluse nelle zone omogenee D2, possono richiedere l'eventuale ampliamento senza

l'obbligo della redazione degli strumenti urbanistici attuativi, nel rispetto degli indici e dei parametri del P.R.G..

Quando attrezzature produttive artigianali, commerciali o industriali sono localizzate all'interno di zone omogenee A, B, Br, C ed E e la loro ubicazione è ritenuta non idonea dall'Amministrazione Comunale, le attività devono essere delocalizzate. Per le modalità di delocalizzazione valgono le procedure e gli incentivi descritti per la zona D.

Destinazione d'uso : attività artigianale-commerciale
e relativi servizi.

If : 2,5 mc/mq

Ic : ~~1/4~~ 1/5

Lotto minimo : 1.000 mq

Distanze : 5 mt dai confini, 10 mt dai fabbricati, 5 mt dalle strade o secondo le indicazioni grafiche.

E' consentita la realizzazione di un alloggio, per il custode o il conduttore, di non più di 150 mq.

E' consentita la realizzazione di residenze nell'ambito del 20% della cubatura possibile, a servizio del conduttore dell'azienda.

ZONA T Destinazione d'uso : attrezzature ricettive e servizi

Lotto minimo : 1000 mq

Ic : 1/4

If : 1,5 mc/mq

H max : 10,50 mt (3 piani)

Il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato; a servizio di ogni impianto saranno previste aree di parcheggio nella misura minima di 8 mq/posto letto.

Distanze : Tra i fabbricati 10 mt
: Dai confini 5 mt
: Dalle strade 5 mt

Il rilascio delle concessioni edilizie è subordinato alla approvazione dei Piani Particolareggiati o dei piani di lottizzazione.

Art. 17 - Standard urbanistici, attrezzature e servizi a livello comunale e territoriale

Al fine di assicurare una dotazione di spazi pubblici per servizi ed attrezzature aderenti alle diverse situazioni insediative, la dotazione di standards è stata proporzionata in relazione all'entità degli insediamenti residenziali esistenti e di progetto.

ZONA F1

Riguarda le aree per attrezzature di interesse comune e per l'istruzione.

Il loro numero e l'estensione è stata verificata a livello comunale e soddisfa ampiamente il fabbisogno.

Gli interventi previsti sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

ZONA F2

Riguarda le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Nelle tavole 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4 sono indicate le zone con le relative destinazioni. Gli interventi previsti sono di iniziativa pubblica e privata.

Eventuali interventi di privati possono essere consentiti se riportati a finalità di pubblico interesse e se subordinati alla stipula di una convenzione che ne stabilisca modi d'uso e criteri di gestione.

In particolare, fermo restando l'uso pubblico, le aree individuate con la lettera a) possono essere utilizzate da privati nel rispetto delle destinazioni d'uso.

Nelle aree destinate ad attrezzature sportive sono consentiti interventi a servizio delle specifiche attività (spogliatoi, locali a servizio).

Tali interventi sono soggetti a concessione gratuita e possono essere gestite anche da struttura privata.

Nelle aree destinate a parco o al gioco sono consentiti interventi da destinare a chioschi per la vendita di bevande, giornali e simili.

Tali interventi sono da ritenersi provvisori, sono soggetti a concessione gratuita, possono essere gestiti anche da strutture private.

ZONA Ft1

Riguarda aree per attrezzature di interesse territoriale da destinare all'edilizia universitaria e ai relativi servizi.

Gli interventi previsti sono di iniziativa pubblica e privata, l'utilizzazione delle aree è subordinata alla redazione di un P.P. o di P.L..

In sede di progettazione esecutiva occorre riservare porzioni di aree ai parcheggi in superficie, alla viabilità e ai percorsi pedonali.

In particolare a 100 mq di superficie lorda di pavimento di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluso le sedi viarie, di cui il 50% destinate a parcheggi e il restante a verde di uso pubblico.

Destinazione d'uso : Attrezzature di interesse territoriale da destinare all'edilizia universitaria.

It : 1,5 mc/mq

H max : 7,50 mt

Art. 18 - Aree vincolate - Fasce di rispetto

Al fine di assicurare la protezione dei Beni Culturali e Ambientali sono stati introdotti dei vincoli di tutela e dei vincoli di inedificabilità, individuati nella tavola 5 (Zonizzazione territorio comunale - Carta dei vincoli).

In questa tavola è anche riportato il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 del R.D. n° 3257 del 30/12/1923.

ZONE A VERDE PRIVATO

Comprende aree di particolare pregio a servizio dei fabbricati. Sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro intervento teso alla conservazione e miglioramento del verde esistente.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO

Comprende le aree di particolare pregio ambientale da sottoporre a tutela, al fine di evitare alterazioni morfologiche e strutturali del paesaggio, evitando tutti quegli interventi che potrebbero creare danni irreversibili e comunque stravolgenti dei luoghi. Il vincolo è stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a

dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali.

Le aree incluse nel vincolo rientrano fra quelle di cui alla lettera c, art. 1 della legge 432/85.

Gli interventi nelle fasce di rispetto sono subordinati all'approvazione della soprintendenza ai BB.AA.AA.AA.SS. ed alla Commissione Comunale Integrata secondo gli indici ed i parametri della Zona E.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO - INEDIFICABILI

Comprende le aree di notevole pregio ambientale da sottoporre a vincolo di completa inedificabilità.

Tale inibizione riguarda zone che presentano in tutti gli elementi (terreno, vegetazione, strada, tipo di fabbricati, peculiari caratteristiche paesistiche, ambientali e archeologiche, comprese le testimonianze della presenza dell'uomo sul territorio).

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli edifici esistenti, con la sola eccezione dei servizi per carenza degli standard minimi abitativi di legge.

Sono consentite le attività agricole che non modificano lo stato dei luoghi. Sono vietati i movimenti di terra, la soppressione di alberi di alto fusto, il dissodamento di terreni.

AREA DI GRANDE INTERESSE ARCHEOLOGICO

Il vincolo ha lo scopo di tutelare e salvaguardare il patrimonio archeologico e le subsidenze.

Sono consentite solo le attività agricole che non modificano lo stato dei luoghi.

VINCOLO IDROGEOLOGICO E FORESTALE R.D. n.3267 del 30/12/23

Comprende le aree sottoposte a vincolo ai sensi del R.D. n. 3267 del 30/12/1923.

Sono consentite le attività agricole tese alla conservazione delle forme colturali esistenti.

I tagli dei boschi, delle piante di alto fusto, dei cespugli, i movimenti di terra, la realizzazione di edifici rurali sono sottoposti all'autorizzazione preventiva del competente Ispettorato delle Foreste.

L'autorizzazione è rilasciata dal Presidente della Comunità Montana.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli indici della zona E.

VINCOLO CIMITERIALE

Ai sensi della Legge Regionale n° 14 del 20/3/1982 sono state individuate le aree ricadenti in una fascia di 100 mt dal perimetro dei Cimiteri, in cui non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incremento di volumetria sugli edifici esistenti.

Sono consentiti gli interventi pubblici per la realizzazione dei verde pubblico attrezzato.

FASCE DI RISPETTO

Sono state individuate lungo i canali, lungo le strade di primaria importanza fasce di rispetto di 10 mt per ciascun lato.

Le aree incluse sono inedificabili, i fabbricati esistenti possono essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria, in caso di demolizione devono osservare le distanze previste. Pertanto le fasce di rispetto costituiscono vincolo di allineamento.

In tali aree è possibile insediare impianti di distribuzione carburanti e i relativi servizi.