



COMUNE DI CHIUSANO DI SAN DOMENICO

Provincia di Avellino

PROGRAMMA INTEGRATO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA ED AMBIENTALE

art. 13 del Regolamento di attuazione L.R. 26/2002 e s.m. e i.

FASE ESECUTIVA - rev. n 4 - maggio 2018

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
del PDF e PDR**

Tavola n R4

I tecnici incaricati:

Arch. Marino Nardiello

Arch. Ugo Tomasone

Arch. Alfonso Palma

Arch. Massimo Baratta

Ing. Mariano Giosuè Sarno

IL SINDACO

Prof. Carmine De Angelis

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Ing. Gerardo Giardullo

P di F

PROGRAMMA
DI FABBRICAZIONE

COMUNE DI CHIUSANO S. DOMENICO - AVELLINO

NORME DI ATTUAZIONE

GIUGNO 1970

IL PROGETTISTA
(arch. Vincenzo Violano)

NORME DI ATTUAZIONE

DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE

redatte secondo le norme della legge urbanistica 17/8/1942 n. 1150 e della legge 6/8/1967 n. 765, modificata della precedente, nonché dei decreti ministeriali 1/4/1968 e 2/4/1968.

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI
CAPO I
GENERALITÀ

ART. 1

APPLICAZIONE DEL PIANO

Ai sensi della legge 17/08/1942 n° 1150, modificata ed integrata con legge 6/08/1967 n° 765, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Regolamento Edilizio.

Essa disciplina:

- le lottizzazioni;
- i limiti delle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

Per quanto in essa non previsto si applicano le disposizioni del titolo III e successivi del Regolamento Edilizio e gli articoli della L. R. suddetta.

ART. 2

NORME GENERALI

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi o destinazioni d'uso previsto dal P.d.F., potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

CAPO II INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONE D'USO

ART. 3

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione nel territorio comunale sono regolate dai seguenti indici riportati nella tabella.

Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nelle varie zone omogenee e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità prevista dal P.d.f., (strade, nodi stradali, parcheggi, aree di rispetto) e delle strade pubbliche esistenti perimetralmente all'area.

Superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria s'intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria se richieste.

La superficie fondiaria non può essere inferiore alla superficie minima del lotto, se riportata in tabella.

Superficie per opere d'urbanizzazione primaria

Comprende le aree destinate alla viabilità (strade locali, strade interne e strade pedonali), spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario (aree di servizio delle abitazioni).

Superficie per opere d'urbanizzazione secondaria

A norma del 5° comma dell'art. 28 della L. U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature d'interesse comune per gli spazi pubblici attrezzati, per le opere destinate agli allacciamenti ai pubblici servizi (fognature, acquedotti, elettrici ecc.) e le aree a verde pubblico.

Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo, in mc., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

Indice di utilizzazione fondiaria esprime la superficie massima, in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Indice minima del lotto (mq)

Dove è stabilito questo indice, s'intende per essa l'area da edificare, escluse le sedi viarie locali, anche se private o da cedere al comune, e quelle pedonali comunali.

Indice di copertura (mq/mq):

Per indice di copertura, s'intende la superficie misurata secondo l'art. 79 del Regolamento Edilizio, divisa per la superficie fondiaria.

Altezza (art. 79 del R. E.)

Numero di piani abitabili (art. 79 del R. E.)

Distacco minimo (m): visuale libera (art. 79 del R. E.)

Accessori (mc/mq):

Per accessori s'intendono quei locali da adibire al servizio diretto dell'agricolture compresi ricoveri di animali e quelli per l'allevamento industriale, ove previsti. (art. 21 delle norme)

Lunghezza massima dei prospetti (m). (art. 79 del R. E.)

Spazi interni (art. 79 del R. E.):

Parcheggio:

Per parcheggio s'intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservate (art. 84 del R. E.)

Densità edilizia (ab/ha)

Per densità edilizia s'intende il numero di abitanti insediati su ettaro di superficie territoriale.

ART. 4

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso delle singole zone sono indicate in tabella. In tali zone sono previste opere secondo la simbologia seguente:

- R edifici per abitazioni residenziali e attività ad essi connesse;
- L laboratori artigianali e attrezzature commerciali;
- T costruzioni a carattere residenziale e turistico e attività ad esse connesse (abitazioni, pensioni, alberghi, ville, locali per attività ricreative, negozi, bar, etc.);
- T_j costruzioni come possono essere le abitazioni di ville unifamiliari;
- P costruzioni a servizio della zona F1;
- N costruzioni a servizio delle zone residenziali turistiche;
- C attrezzature d'interesse comune (scuole, chiese, asilo etc.);
- S attrezzature sportive (impianti ricreativi, sportivi e culturale);

- D attrezzature distributive (mercati, uffici, caserme, etc.);
- A abitazioni e costruzioni destinate prevalentemente all'esercizio delle attività dirette o connesse con l'agricoltura, e, a seconda dei casi, sono consentite;
- A₁ costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, depositi derrate, ricovero per macchine agricole, etc.); non ha carattere industriale;
- A₂ costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, annesse ad aziende agricole che lavorano prevalentemente prodotti propri, ovvero svolti in sociale, ed all'esercizio di macchine agricole;
- A₃ costruzioni per allevamenti industriali (locali per ricovero animali condotti a caratteri industriali);
- A₄ costruzioni per industrie e cave (attività comunque direttamente connesse allo sfruttamento del suolo e del sottosuolo).

TITOLO II ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 5

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Il P.d.F, si attua secondo due modi: intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto per le seguenti zone: residenziali d'espansione e residenziali turistiche. L'intervento edilizio diretto si attua per le zone: residenziale urbana, agricola normale, residenziale di completamento e nelle zone a uso pubblico.

ART. 6

INTERVENTO, URBANISTICO PREVENTIVO

Nelle zone ove ad intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione di un progetto urbanistico di dettaglio, consistente in piani di lottizzazione aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati di iniziativa privata, riferiti ad almeno una unità urbanistica individuata negli articoli delle zone omogenee.

I piani di lottizzazione devono rispettare le destinazioni indicate nella tabella dei tipi edilizi e riportate nella tavola di zonizzazione del P.d.f., gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

Nei piani di lottizzazione, inoltre, dovranno essere indicati la destinazione d'uso e gli indici di fabbricabilità fondiaria di ciascun lotto, in modo che la cubatura totale non risulti superiore alla cubatura risultante dall'applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona lottizzata.

L'autorizzazione per essi è subordinata (legge 6/8/1967 n° 765) alle norme per la lottizzazione di aree

a scopo edificatorio riportate al titolo III, Capo IV, del Regolamento Edilizio.

I proprietari dovranno cedere al Comune la quota parte per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, determinata dal Consiglio.

ART. 7

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Nelle zone in cui è richiesto questo intervento, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della licenza edilizia,rispettando gl'indici edilizi e le destinazioni d'uso previsti dalla tabella e le prescrizioni degli articoli del Regolamento Edilizio.

Per ottenere la licenza edilizia, la zona deve essere dotata delle opere di urbanizzazione primaria. I proprietari dovranno cedere al Comune la quota parte per le opere di urbanizzazione secondaria secondo la proposta di convenzione prevista dall'art. 90 del R.E. determinata con delibera comunale.

La condizione posta per ottenere la licenza edilizia non sussiste per le costruzioni in zone rurali di cui alla circolare del Ministero dei LL PP n° 3210 del 28/10/1967.

ART.8

CAMBIAMENTO DI DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio diretto e qualsiasi cambiamento di esse,se previste dalle norme,dovrà essere su ordinato al rilascio della licenza edilizia di variante.

ART.9

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Opere di urbanizzazione primaria. Esse sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde, se previsto, a diretto servizio delle abitazioni.

Opere di urbanizzazione secondaria. Esse sono:

- a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di uso pubblico attrezzature pubbliche, culturali, sociali, religiose, ecc.);
- b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (condotti di fognatura e di adduzione idrica, linee elettriche, etc.).

ART. 10

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E COMPOSIZIONE DEL LOTTO

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, di utilizzazione fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre licenze di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente a qualsiasi frazionamento a passaggio di proprietà.

Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forma di legge.

In entrambi i modi di attuazione l'area d'intervento minima, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da più proprietà nel qual caso la concessione dell'autorizzazione alla lottizzazione o della licenza di costruzione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

TITOLO III
ZONIZZAZIONE
CAPO I
ZONE DI USO PUBBLICO E D'INTERESSE GENERALE

ART. 11

ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

Le zone destinate alla viabilità comprendono le strade, i nodi stradali, i parcheggi e le aree di rispetto.

L'indicazione grafica di tali zone ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade interne alla zona d'intervento sono classificate secondo le previsioni del piano, prescindendo dalle attuali caratteristiche e dimensioni, come se seguono:

- E strade primarie con funzioni prevalentemente di scorrimento;
- F strade locali con funzione prevalentemente di distribuzione degli autoveicoli (nazionali, provinciali, comunali e private, non a fondo cieco);
- G strade interne con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli (comunali e private, a fondo cieco);
- R strade pedonali (o ciclabili) con funzione di distribuzione capillare dei pedoni (comunali e private).

Le strade ricadenti nel territorio comunale, non comprese nel piano sono classificate secondo l'art.3 delle disposizioni ministeriali dell'1/4/1968.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella A.

CARATTERISTICHE TECNICHE SEDE CARRABILE						
Categ .	Denorninaz.	Sez. minima comp. marciap. o cunetta	Sistemazione nodi	Parcheggio	Corsie	Sosta
E	Primaria	Varia	Event. Canalizzata o nessuna	Regolamentato	2 carr.	Area riservata
F	Locale	mt. 8,50	Event. Canalizzata o nessuna	No	2 carr.	Libera
G	Interna	mt. 6,00	Nessuna	No	2 carr.	-
E	Pedonale	mt. 1,50	-	-	-	-

CARATTERISTICHE AMBIENTALI					
Categ .	Denominaz.	Attraversamento pedonale	Distanze costruzioni dal ciglio	Accessi veicolari	Accessi pedonali
E	Primaria	Regolamentato	Vedi art. 13	Da progetto	Continui
F	Locale	Regolamentato	Vedi art. 13	Continui	Continui
G	Interna	Libero	Vedi art. 13	Continui	Continui
E	Pedonale	-	Vedi art. 13	No	-

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITÀ

TABELLA **A**

Nell'attuazione del programma di fabbricazione dovranno essere modificate o soppresse quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle presenti norme. Per le uscite dalle autorimesse e rampe valgono le norme del R. E.

ART. 12

SOSTA E PARCHEGGI

Gli spazi di sosta e parcheggi, in zone residenziali o destinate ad attrezzature ed impianti d'interesse generale e secondo la destinazione d'uso degli edifici, vanno previsti nella quantità specificata nella tabella B, come opere di urbanizzazione primaria, e dovranno essere ubicati alla sede viaria o agli edifici di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile

Qualsiasi trasformazione d'uso implica l'adeguamento alla tabella B.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui all'art. 84 del regolamento edilizio.

ART. 13

DISTANZE E DISTACCHI NELLE VARIE ZONE

Nelle zone residenziali urbane a) valgono le norme sulle distanze di cui all'art. 15 delle presenti norme.

Nelle zone residenziali di completamento b_1 e b_2 , in cui sono previste opere di ristrutturazione, trasformazione e costruzioni di nuovi fabbricati, i distacchi minimi dagli edifici e dai confini.

Edifici	Spazi di sosta e parcheggio	
	mq./mc.	mq./mc. Sf.
Edifici di abitazione in zone residenziali urbane di completamento.	0,01	-
In zone di espansione.	0,02	-
Edifici per attrezzature distributive.	-	0,06
Zona a verde pubblico.	-	0,025
Impianti sportivi da spettacolo scoperti.	-	0,10
Altri impianti sportivi.	-	0,20
Alberghi, ristoranti, pensioni, etc.	0,04 (.)	-
Ville	0,02	-
Case di cura, poliambulatorio, etc.	0,10	-
Edifici per attrezzature d'interesse comune. (istruzione, uffici, centro sociale, spettacolo, etc.)	-	0,20
(.) All'esterno degli edifici o in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.		

PARCHEGGI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

TABELLA **B**

CAPO III ZONE OMOGENEE

ART. 14

DIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

Il territorio comunale è diviso in zone omogenee come risulta dalla tavola del P.d.f. secondo la classificazione riportata negli articoli seguenti.

ART. 15

ZONA RESIDENZIALE

Zona a: residenziale urbana.

I fabbricati ricadenti in tale zona (di particolare valore ambientale) sono soggetti:

- al risanamento conservativo o restauro;
- alle ristrutturazioni (demolizioni e ricostruzioni);
- alle eventuali trasformazioni (ampliamenti, sopraelevazioni etc.).

Nel primo caso le opere mantengono la stessa cubatura salvo che per le parti aggiunte prive di valore storico e architettonico per le quali è prevista la demolizione ed è esclusa la ricostruzione.

Nel secondo caso le opere conservano la volumetria preesistente, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico ambientale.

Nel terzo caso e per le nuove costruzioni sono previste opere per una cubatura totale di quattro mc. per mq.

Nelle opere di risanamento conservativo e di ristrutturazione non sono consentite altezze superiori a quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture e di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture, e distanze tra gli edifici non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di

valore ambientale.

Nelle opere di trasformazione e nelle nuove costruzioni sono consentite altezze non superiori a quelle degli edifici circostanti e distanze secondo le norme previste dal Codice Civile.

Negli ultimi due casi sono fatti salvi gli allineamenti preesistenti sul fronte strada compatibilmente con le distanze art. 13 e le altezze di cui all'art. 80 del regolamento edilizio.

Nelle opere di ristrutturazione e nuove costruzioni e in quelle di risanamento conservativo sono da prevedersi spazi per il parcheggio di cui all'art. 84 del R.E. Al progetto di restauro,risanamento conservativo e di ristrutturazione deve essere allegata una documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Le aree libere annesse sono destinate a spazi verdi di cui all'art. 67 del R.E.,o pavimentate.

ART. 16

ZONA RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO

Zona b: residenziale urbana di completamento (priva di particolare valore ambientale).

Tale zona si divide in insula b_1 e b_2 .

I fabbricati ricadenti in tali insule sono soggetti:

- al risanamento conservativo o restauro;
- alle ristrutturazioni o trasformazioni.
- Per il primo caso valgono le norme previste per la zona a).

Per il secondo caso e per le nuove, costruzioni il piano si attua per intervento edilizio diretto,fatti salvi gli allineamenti sul fronte strada compatibilmente con le distanze relative alle altezze di cui all'art. 80 del Regolamento edilizio e con le distanze di cui all'art 13, applicando gli indici riportati in tabella (b_1). Nella insula b_2 il pian o si può attuare anche per comparti volontari.

In tal caso l'intervento relativo all'intero comparto o parte di esso, di un minimo di mq. 4000, se delimitato da strade e/o spazi pubblici o da diverse destinazioni di zona, si attua a mezzo d'intervento urbanistico preventivo che tiene luogo del piano particolareggiato di esecuzione secondo la procedura

richiesta per gli interventi preventivi. Il piano si attua applicando gli indici riportati in tabella. Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni previste dall'art. 13 delle presenti norme.

Sono previsti spazi di sosta e parcheggi di cui all'art. 12.

Le aree libere annesse sono destinate a spazi verdi di cui all'art. 67 del Regolamento edilizio, o pavimentate.

ART. 17

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Zona C₂; residenziale di espansione.

I fabbricati ricadenti in tale zona sono soggetti all'intervento urbanistico preventivo applicando gli indici riportati in tabella.

È ammesso l'accorpamento di volumi anche se relativi a più lotti in un'unica unità volumetrica.

La superficie minima d'intervento é di mq. 7.000.

In tale zona valgono le norme costruttive previste per la zona turistica di cui all'art. 19 delle presenti norme (commi 3 e 4)

ART. 18

ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

Zona C₁: residenziale di espansione (a carattere agricolo)

I fabbricati ricadenti in tale zona sono soggetti all'intervento urbanistico preventivo applicando gli indici riportati in tabella. La superficie minima d'intervento é di mq. 3.000.

È possibile costruire case isolate abbinate e a schiera. E'ammesso l'accorpamento dei volumi come previsto per l'art. 17 delle presenti norme di attuazione.

ART. 19

ZONA RESIDENZIALE TURISTICA

In tale zona il piano si attua per intervento urbanistico preventivo su una superficie non inferiore a quella minima d'intervento applicando i seguenti indici, oltre a quelli riportati in tabella:

- 100 posti letto per ettaro
 - Parcheggi (inerenti alle opere) di urbanizzazione primaria
 - Aree per urbanizzazione secondaria = 0,15 mq/mc. (Vedi art. 12)
 - Aree di verde privato o condominiale = 0,1 mq/mc
 - Altezza massima per alberghi e condomini = ml. 10,50 per gli altri edifici ml. 7,50
 - Superficie minima d'intervento = 7000 mq. Con un minimo di mq 600 per ogni villetta
- È ammesso l'accorpamento di volumi anche se relativi a più lotti in un unico complesso archi-

tettonico.

La concessione dell'autorizzazione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica e ambientale e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate quelle condizioni di qualità, ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale, indispensabili per l'attuazione di tale criterio.

I dettagli costruttivi devono costituire armonia delle singole unità costituenti il complesso.

Sono previsti i seguenti materiali:

parametro esterno in cemento a vista e/o intonacato;

muratura di mattoni o di pietra stuccata, lasciata a vista e/o intonaco liscio nell'aspetto naturale o tinteggiato con colori chiari (bianco o neutro) e/o con intonaco granulato bianco.

È escluso ogni altro colore.

Sono consentite zoccolature in pietra naturale.

I serramenti possono essere lasciati in colore naturale o tinteggiati.

Le aree libere devono essere sistemate prevalentemente a prato escludendo le aiuole cordonate e i muri di cinta non superiori a m. 1,20 in carattere con l'ambiente.

Evitare l'alterazione dello stato naturale del suolo e gli edifici debbono adattarsi altimetricamente alla conformazione del suolo.

ART. 20

ZONE AGRICOLE NORMALI

Zona E: agricola normale.

Le zone agricole normali sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura con esclusione di quelle zone a destinazione d'uso diverso.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici riportati in tabella.

ART. 21

ACCESSORI

Per accessori s'intendono tutte quelle costruzioni previste ai punti $A_1 - A_2 - A_3 - A_4$ dell'art. 4 delle presenti norme.

Il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

A_1 costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura.

Indice di fabbricabilità = 0,12 mc/mq per la zona C_1 e 0,02 mc/mq nelle altre zone.

Altezza massima = ml. 5,00 (salvo costruzioni particolari)

Indice di visuale libera = 1 (minimo ml. 5 dai confini).

A_2 costruzioni adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli e all'esercizio di macchine agricole.

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,40 mq/mq.

Altezza massima = ml. 8,00

Indice di visuale libera = 2 (ml. 15 dai confini).

A_3 costruzioni per allevamenti a caratteri industriale

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,08 mq/mq

Superficie minima d'intervento = 3.000 mq

Indice di visuale libera = 2 (ml. 15 dai confini).

A₄ costruzioni destinate alle industrie e cave

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,15 mq/mq

Altezza massima = ml. 8,00

Indice di visuale libera = 2 (minimo ml. 10 dai confini).

Per gli edifici suddetti non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognature o canali senza le preventive disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Per le costruzioni A₂ – A₃ – A₄ le aree per i parcheggi di urbanizzazione primaria sono previste nella misura di cui all'art. 12.

Per il rilascio della licenza edilizia è necessario specificare la costruzione a cui è destinata.

ART. 22

ZONE AGRO-PASTORALI BOSCHIVE

Sono tutelate secondo la legge 20/06/1877 ed il testo unico 30/12/1923 n°3267 (Zone a vincolo idrogeologico).

Nelle zone a bosco ceduo è prevista la conservazione a bosco ad alto fusto.

È consentita l'edificazione residenziale nelle radure libere da alberi con l'osservanza delle condizioni previste dall'art. 20 e dall'art. 21 A₁ delle presenti norme (con l'indice di fabbricabilità = 0,02 mc/mq), e a condizione che il complesso garantisca la salvaguardia e la valorizzazione del verde esistente e non implichi l'abbattimento degli alberi esistenti.

Prima dell'inizio della costruzione deve essere presentata regolare dichiarazione dell'Ispettorato Dipartimentale delle Foreste a norma dell'art. 20 del R. D. 16/05/1920 n°1126, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

ART. 23

ZONA A USO PUBBLICO

1 Zona f₁ = a verde pubblico

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione alla zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chiese, ritrovi, ristoranti etc.

Tali costruzioni possono essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di sistemare a parco, conservando il verde attualmente esistente, le aree di pertinenza delle costruzioni stesse, aree che dovranno essere di uso pubblico.

Nel caso si tratti di aree agricole l'autorizzazione di cui sopra è subordinata all'impianto del parco sulle aree di pertinenza, calcolate secondo l'indice di utilizzazione fondiaria.

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici oltre a quelli riportati in tabella:

- Indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq
- Parcheggi di urbanizzazione primaria = 0,025 mq/mq
- Superficie minima d'intervento = mq 7.000

Nel caso di realizzazione degli impianti da parte dei privati i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria.

2 Zona f₂ = per attrezzature sportive: (impianti sportivi, ricreativi etc.).

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, mediante piano particolareggiato, applicando i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione fondiaria 0,30 mq/mq (0,70 mq/mq della superficie totale per il calcio);
- Parcheggi inerenti alle costruzioni 0,05mq/mc.;
- Parcheggi per l'urbanizzazione primaria (vedi art.12);
- Altezza massima ml. 9,00;
- Visuale libera 0,6;

3 Zona f₃ = attrezzature d'interesse comune e distributive

In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto, mediante piano

particolareggiato, applicando i seguenti indici per le seguenti opere:

- Attrezzature d'interesse comune (istruzione, uffici amministrativi, centro sociale, spettacolo etc.)
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,5 mc/mq;
- Parcheggi inerenti alle costruzioni 0,05 mq/mc;
- Parcheggi per l'urbanizzazione primaria (vedi art. 12);
- Altezza massima ml. 12,00;
- Visuale libera 0,6;
- Attrezzature distributive (mercati, caserme, etc.)
- Indice di utilizzazione fondiaria 0,40 mq/mq;
- Parcheggi inerenti alle costruzioni 0,05 mq/mc;
- Parcheggi per l'urbanizzazione primaria 0,06 mq/mq della superficie fondiaria;
- Altezza massima ml. 11,50;
- Visuale libera 0,6;

Per tutte le zone indicate, nel caso in cui le attrezzature suddette siano realizzate da privati, i proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria di cui all'art. 9 delle presenti norme.

ART. 24

ZONE PER ATTREZZATURE INTERCOMUNALI

Le attrezzature comuni sono riportate nella tavola n°1 del Programma di Fabbricazione Intercomunale.

Le zone, la cui destinazione precisa è individuata nell'ambito dei Programmi di Fabbricazione dei singoli Comuni, rappresentano le aree di riserva dei servizi intercomunali.

Per le opere in esse previste, il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando gli indici di cui all'art.

23₃ delle presenti norme.

Fino all'adozione del piano intercomunale tali zone sono inedificabili.

ART. 25

COSTRUZIONI AL SERVIZIO DELLE ZONE TURISTICHE – NEGOZI

Per costruzioni al servizio delle zone residenziali turistiche s'intendono tutte quelle destinate alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio (negozi, mostre, esposizioni, etc.).

La costruzione di negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:

I negozi vanno raggruppati per un minimo di 125 mq di superficie totale in un'unica soluzione volumetrica;

La superficie minima di ogni unità negozio non può essere inferiore a mq 25.

Per tali costruzioni il piano si attua applicando i seguenti indici:

Indice di utilizzazione fondiaria = 0,02 mq/mq

Altezza massima = 5,00 ml

Indice di visuale libera = 1 dai confini e dagli edifici (se non accorpati in complessi edilizi)

Parcheggi inerenti alle opere di urbanizzazione primaria (vedi art. 12).

CAPO III ZONE A VINCOLO

ART. 26

ZONA A VINCOLO CIMITERIALE

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriale e nelle relative aree di rispetto sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori o oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

È vietata ogni tipo di costruzione anche a carattere rurale.

La concessione e l'autorizzazione alle piccole costruzioni saranno a titolo provvisorio.

ART. 27

ZONE DI RISPETTO AI NASTRI STRADALI

Nelle aree di rispetto stradale è vietato qualsiasi tipo di nuove costruzioni e/o ampliamenti di quelle esistenti ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

È consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli.

Si possono prevedere, inoltre, in sede di progettazione della rete stradale principale, eventuali parcheggi.

ART. 28

ZONA DI RISPETTO AMBIENTALE

Nelle zone di rispetto ambientale sono consentite opere necessarie alla manutenzione e al potenziamento dell'alberatura e del verde esistente e alla sistemazione del terreno.

Sono consentite opere di restauro e di ampliamento di costruzioni esistenti nella misura del 10% della cubatura.

La destinazione d'uso prevista in tali zone è quella di cui alla lettera T dell'articolo 4 delle presenti norme.

ART. 29

STRADE LOCALI ESISTENTI AL MOMENTO

DI ADOZIONE DEL PDF E LORO MODIFICHE.

Le strade locali esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del Pdf, siano esse pubbliche, di uso pubblico privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune e i privati.

Soltanto nel caso di piano particolareggiato di esecuzione, redatto per iniziativa pubblica si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino conformi alle presenti norme e all'assetto viario previsto dal PdF.

Quanto detto vale anche per le zone ad intervento urbanistico preventivo.

TITOLO IV
DISPOSIZIONI FINALI
CAPO I
NORME FINALI

ART. 30

AUTORIMESSE ABUSIVE O PROVVISORIE

Alla scadenza del termine di due anni dall'adozione del PdF, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera), dovranno rimuovere le installazioni stesse.

Trascorso tale termine il Comune inviterà i proprietari e provvederà di conseguenza.

COMUNE DI CHIUSANO DI SAN DOMENICO

PIANO DI RECUPERO

VARIANTE

ELAB. 2: NORME DI ATTUAZIONE

ART. 1

CONTENUTI E SCOPI

Il presente Piano di Recupero (di seguito P.R.) viene redatto e approvato in base alle Leggi: n°457 del 5 agosto 1978, art. 28 e segg.; 14 maggio 1981 n°219 art. 28 e 55 modificata ed integrata dal D. L.o 27/02/1982 n°57 convertito nella Legge 29/04/1982 n°187.

Leggi e normative vigenti integrano, per quanto non previsto qui esplicitamente, le presenti norme. Tale riferimento è rivolto anche alle Leggi Regionali, ovvero alle norme degli strumenti urbanistici in vigore al momento degli interventi.

Il P. R. ha lo scopo di promuovere la ristrutturazione e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, mediante un insieme sistematico d'interventi e di opere.

Essendo il P. R. rivolto, prevalentemente a regolamentare la ricostruzione e la riparazione degli immobili distrutti o danneggiati dal terremoto, la sua approvazione, in base all'art. 28 e 55 della Legge 219/81, equivale a dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità di tutte le opere, edifici ed impianti in esso previsti.

Tutti i fabbricati siti nel territorio comunale anche all'esterno della perimetrazione di cui all'unità tav. 5, ai sensi dell'art. 55 della Legge 219/81 così come modificato dalla Legge 29/04/1982 n°187 – saranno ricostruiti o riparati, se distrutti o danneggiati dal terremoto del novembre 1980 e/o febbraio 1981, per la zona agricola ai sensi dell'art. 56 della citata Legge 219/81 – comma 7.

ART. 2

UNITÀ MINIME D'INTERVENTO

Il P. R. individua le unità minime d'intervento (u.m.i.) come entità indivisibili al fine degli interventi di recupero. Tali u.m.i. sono definite di norma dalle particelle catastali aventi in comune elementi strutturali, tecnologici e tipologici, formanti cioè un'unica ed autonoma entità edilizia. È consentito l'accorpamento di

più u.m.i. al fine di realizzare un complesso edilizio con le stesse caratteristiche stilistiche e tipologiche.

In tal caso il solo parametro non alterabile resta la volumetria complessiva preesistente, intendendosi che deve essere realizzata una volumetria non superiore alla complessiva preesistente, potendosi variare sia la superficie coperta che il numero dei piani fuori a terra nei limiti previsti al punto 3 lett. C. dell'art.8 delle presenti norme.

è possibile comunque, derogare da queste norme nel caso in cui il Tecnico dimostri che l'intervento limitato ad una parte dell'organismo strutturale unitario non pregiudica la stabilità degli immobili che lo completano.

Può consentirsi inoltre, su richiesta dei proprietari, la modifica dei confini dell'unità minima d'intervento purché l'unità interessata sia architettonicamente indipendente rispetto al complesso, sia per materiali impiegati, che per caratteri stilistici e tipologia edilizia.

Nell'ipotesi di cui sopra i progetti esecutivi saranno preceduti dai seguenti elaborati:

- 1) Planimetria generale della zona in scala 1:500 con indicazione degli edifici interessati e di quelli circostanti;
- 2) Perimetrazione di nuove entità minime d'intervento;
- 3) Documentazione fotografica dell'edificio con definizione della nuova perimetrazione.

La modifica dei confini dell'u.m.i. deve essere proposta dalle ditte interessate ed approvata dal C.C.

*** “Ove la variante all'unità minima di intervento comporti suddivisioni della stessa senza che si abbiano modifiche complessive di confine la competenza alla sua approvazione è demandata all'ufficio tecnico: nel caso la modifica intervenga anche rispetto ai confini, la sua approvazione segue la procedura dell'art. 34 co. 11 del D. L.vo 76/90”**

** Così come modificato e definitivamente approvato con atto di C.C. n° 9 del 25/02/2000*

ART. 3

ATTUAZIONE

Il P.R. è attuato attraverso autorizzazioni e concessioni edilizie ed eseguire le opere e i lavori consenti (artt.

8 e segg.) e relativi ad intere u.m.i. secondo quanto prescritto dal precedente art. 2. Autorizzazione e concessioni vengono rilasciate nel rispetto delle categorie d'intervento che vengono attribuite a ciascuna u.m.i. le categorie d'intervento sono quelle previste dalla Legge 457/78 e cioè:

1. Manutenzione ordinaria;
2. Manutenzione straordinaria;
3. Restauro e risanamento conservativo;
4. Ristrutturazione edilizia;
5. Ristrutturazione edilizia con rispetto di facciata;
6. Ristrutturazione urbanistica.

Le opere previste per ogni categoria sono quelle definite dagli artt. 8 e segg.

Nelle u.m.i. alle quali viene attribuita la categoria "Manutenzione straordinaria" sono obbligatorie le opere relative alla Manutenzione ordinaria e permesse quelle relative alla manutenzione straordinaria. Limitatamente alle opere di Manutenzione ordinaria esse possono essere realizzate anche per singole unità immobiliari. Nelle u.m.i. alle quali viene attribuita la categoria "Restauro e risanamento conservativo" sono obbligatorie le opere previste da tale categoria.

Nelle u.m.i. alle quali viene attribuita la categoria "Ristrutturazione edilizia" sono prescritti gli interventi di Manutenzione ordinaria e ove necessario, di consolidamento statico e permesse le opere previste dalla "Ristrutturazione edilizia"

Nelle u.m.i. alle quali viene attribuita la categoria "Ristrutturazione urbanistica" sono obbligatorie le opere previste da tale categoria.

ART. 4

SOGGETTI ATTUATORI

Il P.R. è attuato:

- a) Dai proprietari singoli o, su iniziativa per u.m.i. ai sensi del 1° comma dell'art. 30 della legge n.

457/78 con la maggioranza semplice calcolata in base all'imponibile catastale; ove gli immobili non risultano interamente accatastati, su iniziativa dei proprietari che rappresentino la maggioranza semplice delle superfici nette complessive;

b) Dal Comune per gli interventi relativi al patrimonio pubblico, per le opere pubbliche e le infrastrutture.

c) Dai soggetti individuati ai sensi dell'art. 3 della L. 119/86.

ART. 5

TEMPI DI ATTUAZIONE E MODALITÀ DEGLI INTERVENTI

SOSTITUTIVI.

In caso di inerzia del/i proprietario/i, per ciascuna unità d'intervento, decorsi sessanta giorni dall'ottenimento del contributo ai sensi degli artt. 9 e 10 della Legge n. 219/81 senza che il proprietario abbia dato inizio ai lavori, il Comune si sostituisce mediante occupazione temporanea dell'immobile, al fine di realizzare l'intervento, ovvero mediante espropriazione ai sensi dell'art. 29 della Legge 219/81.

Per gli immobili inclusi nel P.R., il Sindaco, su conforme delibera del C.C., diffida, mediante affissione all'Albo Pretorio, i soggetti aventi titoli sull'immobile a presentare progetti d'intervento, assegnando un termine non inferiore a 60 gg. per l'adempimento; decorso tale termine, il Sindaco dispone l'occupazione d'urgenza dell'immobile ed affida l'intervento in concessione mediante gara, così come previsto dall'art. 3 del d.l. n° 48 del 28/02/86 convertito nella L. n° 19 del 18/04/1986.

In tal caso l'assegnazione del contributo è concessa anche a quei soggetti che non abbiano presentato domanda di contributo entro i termini previsti dall'art. 3 comma 1 del d.l. n° 19 del 28/02/1984, convertito nella L. n° 80 del 18/04/1984, purché gli immobili siano inclusi nel P.R.

Le unità immobiliari ubicate in Via Piedicastello e S. Vincenzo, così come perimetrate nella Tav. 5, vengono ammesse al contributo di cui agli artt. 9 e 10 della L. 219/81 come modificati dalle L. 80/84 e L. 119/86, in deroga ai termini fissati all'art. 3, primo capoverso, del D.L. 28/2/1984 n. 19 convertito nella L. 80/84.

Quanto sopra è motivato dal fatto che il Piano di Recupero (uniformandosi alle decisioni scaturite nella riunione del Servizio LL.PP. della Regione Campania datata 16/2/1981), prevedeva il trasferimento del suddetto abitato, in considerazione della pericolosità del costone roccioso ad esso sovrastante.

Poiché ad oggi sono in corso lavori consolidamento del costone che permetteranno il recupero della maggior parte dei fabbricati esistenti nella zona, vengono consentiti, una volta che detto consolidamento sia divenuto definitivo, gli interventi di riparazione e ricostruzione in sito dei fabbricati che non dovranno essere trasferiti. Le aree di sedime dei fabbricati per i quali è prevista la ricostruzione fuori sito saranno sistemate a verde.

Le domande di contributo corredate del progetto esecutivo e relative alle suddette unità immobiliari ubicate in Via Piedicastello e S.Vincenzo dovranno essere presentate entro 120 giorni dall'approvazione del presente piano.

I contributi per la ricostruzione o la riparazione delle abitazioni rurali e pertinenze agricole, previsti a favore del proprietario, possono essere assegnati all'affittuario coltivatore diretto, colono, mezzadro, allevatore, bracciante ovvero al conduttore, anche se pensionati.

Il contributo per la ricostruzione o la riparazione di un immobile condominiale, ubicato fuori della perimetrazione del P.R. possono essere concesse a tutti i condomini, solo se almeno il 50% degli stessi abbiano presentato domanda di contributo entro i termini previsti dall'art.3 comma 1 del d.l. n° 19 del 28.02. 1984 convertito nella L. n° 80 del 18.04. 1984.

Può inoltre, essere concesso il contributo per i depositi o cantinole annessi all'abitazione, nei limiti del 40% della S.U., anche se detti (pepositi o cantinole) fanno parte di altra u.m.i.

E' consentito, su richiesta dei proprietari e in osservanza delle disposizioni della L. n° 219/81 e successive modificazioni e integrazioni:

- a) la ricostruzione delle unità, sottoposte a intervento di demolizione senza ricostruzione nei Piani di Zona o su immobili e aree trasferite al Comune o in altra zona di proprietà;
- b) l'assegnazione in uno dei Piani di Zona di un'area per la costruzione dell'alloggio con le relative pertinenze, nel caso che si dimostri l'impossibilità di ricostruire in sito per le risultanze delle indagini geologiche ovvero per l'adeguamento abitativo.

L'impossibilità di ricostruire in sito, dovuta all'adeguamento abitativo, dovrà essere debitamente documentata.

Le richieste di cui al comma precedente dovranno essere inoltrate entro 90 gg. dall'approvazione del P.R., pena la inaccettabile delle stesse.

ART. 6

TUTELA DEGLI INQUILINI E CONVEZIONAMENTO

COMUNE - PRIVATI

All'interno del P.R. per gli alloggi concessi in locazione alla data del 23. 11.1980, tutti gli interventi di recupero che comportino il rilascio temporaneo dell'alloggio o riguardino unità abitative interessate da ordinanze sindacali di sgombero, saranno autorizzati previa notifica al conduttore di un atto d'obbligo unilaterale sottoscritto a termine di legge che contenga l'impegno al ripristino del rapporto di locazione alle condizioni previste dalla legislazione vigente.

ART. 7

RIFERIMENTI ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Rimane in vigore il Piano di Fabbricazione in tutte le sue parti e in particolare, le norme di Regolamento edilizio. Queste vengono però abrogate da quelle del presente Piano di Recupero nel caso di incongruenza. Tutti i fabbricati compresi all'interno della "DELIMITAZIONE AREA INTERVENTO" di cui alla Tav. 5, siano essi allegati al presente, siano essi da redigere con l'osservanza della presente normativa, saranno ricostruiti secondo le prescrizioni normative e grafiche del presente Piano di Recupero.

Nelle aree libere ricadenti all'interno della perimetrazione di cui alla Tav. 5, la nuova edificazione è possibile se consentita dal P. di F. e con gli indici da questo dettati.

Ai fini dell'applicazione della maggiorazione dei contributi previsti dalla Legge 14/5/1981 n. 219 e successive modificazioni ed integrazioni si considerano "interventi inclusi in Piani di Recupero" quelli previsti nel presente piano.

ART. 8

NORME COMUNI ALLE VARIE CATEGORIE D'INTERVENTO

Per quanto non precisato nei succ. articoli e fatte salve le puntuali prescrizioni relative alle varie unità e categorie d'intervento, per tutti i programmi di recupero da attuare all'interno del P.R. dovranno essere rispettate le seguenti norme:

1) Tutti i progetti di recupero, riparazione, ricostruzione o adeguamento antisismico, dovranno essere redatti nel rispetto della "Normativa tecnica per la riparazione ed il rafforzamento degli edifici danneggiati dal sisma" emanata con DD. MM. 2/7/1981 e 19/6/1984 e 24/1/1986;

2) Sono ammessi gli eventuali adeguamenti di superficie residenziale previsti dall'art.9 della Legge 219/81. Fatti salvi i predetti adeguamenti, la maggiore superficie ulteriormente realizzabile sarà destinata: al piano terra, a deposito ed attività commerciale e terziaria; nei singoli piani alla medesima destinazione preesistente.

3) La volumetria complessiva di ogni unità d'intervento sarà minore od uguale a quella preesistente al sisma con esclusione delle superfetazioni in contrasto con l'ambiente;

nel caso di ricostruzione totale, gli edifici residenziali dovranno avere le seguenti caratteristiche:

a) volumetria v.p.p. complessiva non superiore a quella preesistente;

b) altezza netta delle abitazioni e dei loro vani accessori e dei locali commerciali, misurata tra pavimento e soffitto, in deroga ad eventuali inferiori altezze previsti dai vigenti regolamenti edilizi, non inferiore a m. 2,70 per gli ambienti abitativi, non inferiore * a m. 2,40 per vani accessori (cantinole, garage, ecc.) e 2,70 per i locali abitativi, mentre per i locali destinati ad attività commerciale resterebbe valida l'altezza minima di 3,00 m.;

c) il numero dei piani fuori terra può essere pari al preesistente aumentato al massimo di due;

d) * a m. 2,40 per vani accessori (cantinole, garage, ecc.) e 2,70 per i locali abitativi, mentre per i locali destinati ad attività commerciale resterebbe valida l'altezza minima di 3,00 m.;

*** Così come espressamente modificato ed approvato con atto di C.C. n° 15 del 22/02/1992.**

4) I singoli progetti devono consentire il raggiungimento delle migliori condizioni abitative nonché igienico- sanitarie, anche in virtù delle vigenti leggi in materia, mediante l'adeguamento dei servizi igienici e l'ammodernamento tecnologico degli impianti.

5) Gli edifici in c.a. di recente fattura o in costruzione su pilotis devono aumentare la loro antisismicità come per legge, mediante atti opportunamente disposti. Qualora questi creino condizioni antiestetiche è permesso chiudere il piano a pilotis mediante muri perimetrali.

6) I colori impiegati per la tinteggiatura degli edifici e di parte di essi dovranno essere scelti tra quelli tradizionalmente adoperati nel paese, quali avorio, grigio chiaro, nocciola chiaro, crema e comunque colori che non contrastino violentemente con quelli delle facciate preesistenti; le facciate di una medesima unità immobiliare dovranno avere un'unica colorazione da concordare preventivamente con l'U. T.C.;

7) I materiali adoperati potranno essere quelli normalmente utilizzati per l'edilizia corrente;

e però prescritto:

- o * per gli interventi di manutenzione e ristrutturazione possono essere installati oltre agli infissi in legno, completi di scuri e/o persiane attintati nei colori bianco, grigio, verde marrone o verniciati al naturale, anche infissi in alluminio o similari con effetto legno, completi di scuri e/o persiane. In tutti i casi resta vietato l'uso di avvolgibili e di ornie di marmo.
- o per i locali a piano terra potrà essere consentito, se non costituisce un contrasto tipologico, l'utilizzazione d'infissi adeguati funzionalmente alla destinazione dei locali stessi;
- o per i parapetti dei balconi l'uso di ringhiera metalliche costituite da elementi semplici e lineari;

*** Così come espressamente modificato ed approvato con atto di C.C. n° 26 del 10/05/2004.**

- o le coperture saranno realizzate in coppi e comunque in tegola di argilla, con pendenza simili a quelli degli edifici vicini; le falde non sporgeranno, rispetto al filo della muratura, se non per il cornicione di gronda che avrà sporgenza non superiore a 40 cm.;

- o nelle facciate a distanza non superiore a mt. 5,50 dal frontistante, l'aggetto dei balconi non può superare i cm. 60, negli altri casi non può superare la preesistenza;
- o non sono consentiti ,in ogni caso, balconi ad incasso e bow-window, persiane avvolgibili serrande in acciaio a p.t., lucernari. Sono consentite bocche di luce complanari alla falda del tetto di dimensioni non superiore a 50 x 50 cm. disposte a una distanza non inferiore a 50x50 cm. disposte a una distanza non inferiore a m. 3,00.

ART. 9

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA DOMANDA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA

Esclusa la "Manutenzione ordinaria", qualsiasi, sia la categoria d'intervento previsto per l'unità per la quale si presenta la domanda di autorizzazione o concessione edilizia e fatte salve più precise prescrizioni delle norme statali e regionali, ogni progetto dovrà essere accompagnato:

da un rilievo complessivo dell'unità in scala 1:500 con riferimenti topografici agli elementi edilizi circostanti più riconoscibili e significativi;

da un rilievo con piante, prospetti, sezioni almeno in scala 1:100 degli immobili ricadenti nell'unità;

dal calcolo analitico dei volumi preesistenti al sisma;

da un'esauriente documentazione fotografica degli edifici e delle aree;

da una ricostruzione grafica degli edifici nella condizione preesistente al sisma, nel caso di crollo totale o parziale;

per la sola categoria "Manutenzione ordinaria" basterà dare semplice comunicazione al Sindaco.

ART. 10

NORMA TRANSITORIA

Gli edifici che non risultano danneggiati dal sisma sono vincolati dall'Art. 31 della Legge 457/78 e rientrano nel regime di tale Legge.

ART. 11

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di "Manutenzione ordinaria" s'intendono limitati alle sole operazioni di:

- Tinteggiatura e pulitura esterna;
- Riparazione d'infissi esterni, gronde, pluviali, manti di copertura, ringhiere pavimentazioni esterne;
- Riparazione e sostituzione d'infissi e pavimenti interni;
- Tinteggiatura interna;
- Sostituzione di rivestimenti interni;
- Riparazione ed ammodernamento d'impianti tecnici che non comportino la costruzione e/o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- Ripristino dei vani di copertura originali;
- Ripristino e/o Restauro di elementi architettonici esteri ed interni quali: bancali, zoccolature, infissi, pavimenti, davanzali, portali, balconi, finestre, pilastri, archi, volte, scale e pozzi;
- Sistemazione dei giardini.

ART. 12

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria avvengono sempre a parità di volumetria esistente.

Questi comprendono oltre alle operazioni di cui al precedente articolo, le seguenti opere:

Demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

Aperture e chiusure di vani o di porte interne;

Destinazione di uno o più locali compresi nell'edificio ai servizi igienici e/o ad impianti tecnologici mancanti, senza alterazioni delle strutture portanti o del profilo altimetrico delle coperture;

Consolidamento e risanamento delle strutture verticali esterne e/o interne;

Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai piani, coperture) fatiscenti o instabili senza che ciò comporti variazione delle quote d'intradosso delle strutture stesse.

Negli interventi di manutenzione straordinaria non sono comprese modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne originarie e di porte e finestre esterne e la modifica di posizione, dimensione e pendenza di rampe di scala e delle coperture.

Il Comune può richiedere, in occasione d'interventi di manutenzione straordinaria, modifiche, riguardanti:

- La coloritura di superfici esterne di qualsiasi genere con particolari tinte, come già precisato all'art.8, la rimozione di recinzioni, insegne, decorazioni, rivestimenti, la modifica di particolari costruttivi che renda più adatto all'ambiente il manufatto edilizio nel suo complesso.

ART. 13

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Tale categoria comprende opere di edilizia intese a mantenere in efficienza l'opera architettonica.

L'intervento dovrà essere strettamente rivolto ad assicurare la conservazione e la valorizzazione dell'edificio e ad assicurare la funzionalità mediante opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali consentano le destinazioni d'uso indicate nel P.R. e compatibili con preminenti interessi storici ed ambientali degli edifici. Sarà consentito pertanto il rinnovamento funzionale con interventi di consolidamento, di ripristino, di rinnovo, e di sostituzione (ove indispensabile) di elementi costruttivi dell'edificio nonché l'inserimento di elementi accessori e d'impianti necessari alla fruizione dell'edificio stesso.

Devono essere rispettati tanto l'aspetto esterno in particolare per quanto riguarda tipi, numero e posizione delle aperture, quanto l'impianto strutturale e tipologico dell'interno (in particolare per quanto riguarda la scala e la struttura distributiva).

La volumetria sarà quella originaria con l'eliminazione di tutte le parti aggiunte, superfetazioni e sopraelevazioni più recenti, dovranno ove possibile essere ricostruiti gli elementi decorativi distrutti o danneggiati.

è esclusa, in tal caso, l'utilizzazione di serrande avvolgibili; dove esse sono state utilizzate è tassativamente prescritta l'utilizzazione d'infissi tradizionali con pannelli di oscuramento interni.

Gli interventi di risanamento conservativo comprendono le seguenti opere:

- Rifacimento o ripresa degli intonaci;
- Consolidamento o risanamento di strutture murarie;
- Riparazione e sostituzione con materiali compatibili di elementi architettonici quali cornici, zoccolature, ecc.;
- Realizzazione di servizi igienici e d'impianti tecnologici ed idrici;

- Demolizione e costruzione di tramezzi interni non portanti;
- Sostituzione di strutture orizzontali fatiscenti o instabili senza modifiche delle quote originali, delle linee di gronda, delle pendenze dei tetti e dei solai. Nei vani meno significativi o più compromessi e però permessa la creazione di ammezzati o la modifica dell'imposta del solaio che non comporti alterazione delle aperture esterne;
- Demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;
- Ripristino di parti alterate dell'edificio quali: aperture di porte e finestre sia interne che esterne, infissi, scale, balconi, tutte le altre parti che svolgono anche funzioni decorative;
- All'interno dei volumi preesistenti la creazione ex novo di superfici utili abitabili che compensino, rispetto all'intera u.m.i. le superfici delle superfetazioni eliminate o le superfici abitabili a piano terra destinate ad uso diverso dalle abitazioni;
- L'uso residenziale del piano terra è consentito per le unità abitative sviluppantesi anche a livello superiore (1° piano).

L'illuminazione ed areazione dei locali di sottotetto sarà ottenuta tramite la creazione di lucernai (o il loro sfruttamento ove esistenti) perfettamente complanari con le falde del tetto e di superficie incidente su ogni falda nella misura non superiore al 5% della superficie della falda stessa.

ART. 14

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISRUTTURAZIONE EDILIZIA

La ristrutturazione degli edifici comprende oltre alle operazioni di cui ai precedenti articoli le seguenti opere:

- Sostituzione totale o parziale mediante demolizione e ricostruzione delle strutture verticali portanti esterne e interne;
- Sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali con eventuali variazioni delle quote dei

- solai, nella misura strettamente necessaria a raggiungere le altezze minime interne regolamentari;
- L'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

Gli interventi di ristrutturazione, permettendo operazioni di notevole incidenza sugli edifici, devono essere particolarmente misurati per impedire la realizzazione di strutture in contrasto con l'ambiente.

Per tale motivo si precisa:

- a) Il volume risultante dall'operazione di ristrutturazione dovrà essere minore o uguale a quello preesistente al sisma;
- b) Dovranno essere conservati gli allineamenti esterni escluse le superfetazioni che sono da demolire;
- c) Sarà conservata, di massima, la planovolumetria esistente o comunque preesistente al sisma e gli elementi tipologici e formali;
- d) Nel caso d'interventi totali o parziali l'aspetto dovrà essere unitario conservando per gli infissi, i particolari costruttivi, tinteggiature e intonaci, uniformità di linguaggio nel rispetto dell'ambiente e comunque nel rispetto delle norme previste all'art. 8.

ART. 15

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE

EDILIZIA CON RISPETTO DELLA FACCIATA

Per tale tipo d'intervento valgono le norme già previste per gli interventi di ristrutturazione edilizia con l'esclusione delle facciate, aventi interesse architettonico-ambientale, per le quali valgono le norme previste per gli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Per dette facciate seno da prevedere il consolidamento statico e il restauro architettonico con il ripristino degli elementi architettonici e decorativi alterati o eliminati.

** In alternativa a tale tipo d'intervento la facciata soggetta a vincolo potrà essere demolita e ricostruita quando le condizioni statiche nonché la consistenza dei materiali costruttivi siano tali da rendere*

l'intervento di recupero estremamente oneroso, e, pertanto, non conveniente economicamente.

In tal caso il tecnico progettista avrà cura di redigere i progetti il consolidamento e di ricostruzione scegliendo tra i due quello economicamente più conveniente.

Ovviamente, in caso di demolizione e ricostruzione, tutti gli elementi ed i fregi decorativi dovranno essere fedelmente ripristinati con la esclusione di quelle aggiunte e modifiche, accertate dal tecnico progettista dopo un attento esame della facciata oggetto d'intervento.

**** Così come espressamente modificato ed approvato con atto di C.C. n° 61 del 7/10/1987.***

ART. 16

INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica si suddividono nelle seguenti categorie:

- DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN SITO:

le opere che comportano la complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale, nonché di quella planovolumetrica, degli edifici compresi nell'unità d'intervento.

In tal caso è consentito sempre nei limiti della volumetria esistente, uniformare l'altezza del fabbricato compreso nell'unità d'intervento anche se prospettate su spazi pubblici;

- RIORDINO URBANISTICO:

le opere rivolte alla modifica del tessuto urbanistico esistente vi è compresa:

la demolizione degli edifici o parte di essi per il raggiungimento di livelli di funzionalità e salubrità del tessuto urbanistico-edilizio;

la demolizione degli edifici ricadenti in aree giudicate a forte rischio da un punto di vista geologico.

In tal caso la ricostruzione degli edifici demoliti avverrà in piani di zona ai sensi della legge 18 aprile

1962 n. 167. Una di queste aree (comprese nel perimetro del P. di Z. esistente) è la zona H come riportato nella Tav. 5 del presente P.di R.

I lotti e le relative volumetrie da assegnare nella zona H saranno definiti con variante interna al suddetto P. di Z. nell'ambito degli indici di fabbricabilità fissati dalla variante al P. di F.

In caso di sostituzione edilizia i volumi massimi autorizzati nell'ambito delle unità minime d'intervento sono dati dalla sommatoria:

- 1) Dei volumi scaturienti dal calcolo della superficie coperta degli edifici preesistenti, come catastalmente individuate, per l'altezza in gronda;
- 2) Dei volumi realizzati sulle aree libere computati secondo indici fondiari fissati dal vigente strumento urbanistico.

Le progettazioni degli interventi di ristrutturazione urbanistica in Via Dogana dovranno rispettare la conformità degli elementi di finitura a criteri costruttivi tradizionali. Devono pertanto essere conservate oltre alla geometria esterna, depurandola da interventi recenti che hanno stravolto l'aspetto originario degli edifici, tutte quelle caratteristiche di finitura, talora pregevoli quali archi di pietra, ringhiere in ferro battuto, sbalzi in pietra, ecc.

ART. 17

CAMBIO DI CATEGORIA D'INTERVENTO

Per i soli proprietari degli immobili che sono stati assoggettati alle seguenti categorie d'intervento:

- a) "Manutenzione straordinaria";
- b) "Ristrutturazione edilizia";

è permesso di chiedere la variazione di categoria d'intervento presentando opportuna documentazione sulle difficoltà di applicazione della categoria assegnata nel presente P.R.

ART. 18

DESTINAZIONE D'USO E STANDARDS

Il P.R., anche a variante del P.di F. destina aree non edificate, edifici e manufatti edilizi esistenti alla realizzazione, di spazi e di attrezzature pubbliche, di parcheggi, di verde tendendo ad adeguare il loro rapporto nella zona soggetta al P.R. ai limiti prescritti dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

I piani superiori al piano terra saranno destinati prevalentemente ad abitazione mentre i piani terra dovranno essere adibiti, per non meno del 50% della loro superficie, ad attività commerciali o artigianali ovvero come depositi, disimpegni, ingressi, scale, spazi tecnici, cantine, garages. E' ammessa la ristrutturazione dei piani sottotetto di fabbricati esistenti purché essa avvenga senza modifica della sagoma ed a condizione che vengano realizzate unità immobiliari di tipo civile.

ART. 19

AUTORIZZAZIONE E CONCESSIONE EDILIZIA

- 1) Gli interventi di MANUTENZIONE ORDINARIA devono essere comunicati al Sindaco; nella comunicazione l'interessato precisa la natura, l'entità, la data d'inizio e la presunta durata dei lavori.
- 2) Gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, ai sensi dell'art.48 della legge n° 457/78, sono autorizzati dal Sindaco successivamente alla presentazione del progetto da parte dell'interessato.
- 3) Gli interventi di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA sono autorizzati dal Sindaco successivamente alla presentazione del progetto da parte dell'interessato.

Gli interventi di RESTAURO E RISTRUTTURAZIONE sono soggetti al pagamento del contributo concessorio ai sensi dell'art.3 della 10/77. Il contributo è commisurato all'incremento di superficie utile eccedente il 20% delle superfici utili preesistenti; il contributo medesimo non è dovuto sugli incrementi di

superfici utili occorrenti ad adeguare l'alloggio alle esigenze del nucleo familiare, ai sensi dell'art.9 della legge n° 219/81.

ART. 20

RISPETTO DELLE RISULTANZE DELLA INDAGINE GEOLOGICA TECNICA

- 1) Ogni intervento, sia di specifico carattere edilizio che urbanistico, dovrà essere conforme a quanto contenute nella relazione geologica-tecnica allegata al P.R. e formante parte integrale del presente piano. Pertanto le previsioni del P.R. assumono carattere di programmazione sotto il profilo urbanistico mentre l'effettiva fattibilità delle opere previste dai tipi d'interventi è rimessa alla responsabilità dei progettisti che dovranno operare le scelte d'interventi e quindi il progetto, basate sulle caratteristiche geotecniche del suolo nonché sulla osservanza delle prescrizioni e suggerimenti riportati nella relazione geologica-tecnica di accompagnamento al P.R., in osservanza delle leggi e istituzioni in materia di suolo e costruzioni, la cui sicurezza, comunque possa interessare la pubblica incolumità.

ART. 21

VIGILANZA SULL'ATTIVITÀ EDILIZIA

La vigilanza sull'attività edilizia è esercitata dal Sindaco ai sensi dell'art. 4 della L. n° 47 del 28/02/1985. Per gli interventi soggetti al rilascio di autorizzazione ed eseguiti in difformità ovvero senza autorizzazione si applicano le misure di cui all'art. 10 della L. n° 47 del 28.02.1985.

Per gli interventi soggetti al rilascio di concessione, in caso di difformità totale o parziale o in assenza della prescritta concessione, si applicano le misure di cui agli artt. 7 e 12 della L. n°47 del 28.02.1985 senza pregiudizio delle sanzioni penali.