COMUNE DI BUONALBERGO

Amministrazione Provinciale - Benevento

Delibera DECRETO Provinciale N. 554

dell' 8-2-1996

Benevento 8-1-96

IL SEGRETARIO GENERALE L'ASSESSORE

benevento

PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge nº 1150 del 17-8-42, nº 10 del 28-1-77 e succ. mod.

Legge Regionale nº 14 e nº 17 del 20-3-82 e succ. mod.

PROGETTISTA:

dott. ing. Sergio Rotili

Oggetto dell' elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Tav. nº

10

Approvazione

ELABORATO ADEGUATO ALLA DELIBERA DI APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO PROVINCIALE Nº 38 DEL 7 APRILE 1993

Data

15 LUG. 1993

Rev.

Pos. arch.

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPITOLO I

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI

Art. 1 - Indici e parametri

L'utilizzazione delle aree, consentita dallo strumento urbanistico, é regolata dagli indici e dai parametri definiti nei successivi artt. 2 e 3. Le destinazioni d'uso del territorio sono le seguenti:

- Zona di conservazione A
- Zona di completamento Br
- Zona di completamento B
- Zona di espansione C
- Zona di edilizia economica e popolare Cp
- Zona industriale D
- Zona agricola E
- 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
- Zone per attrezzature di interesse territoriale - Università FT1
- Zona destinata al Ministero della protezione civile FT2
- Zona destinata al turismo T
- Aree destinate a verde privato
- Aree sottoposte a vincolo geologico
- Aree sottoposte a vincolo paesistico.

Ciascuna zona é 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 é, 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 é misurata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.

3) DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento compreso le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

4) DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df) - E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente cioé 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 (Lmin.) - 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 porticai 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 parti di edificio completamente interrate, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne.

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

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

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

13) ALTEZZA (h) - L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolari norme vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purché siano contenuti nei 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 perete esterna é la distanza verti-

cale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto della line 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%, né di 2 metri, l'altezza massima consentita.

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

14) VOLUME (V) - 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 é costituito dalla somma dei volumi di tuti i piani, compresi i sottotetti, i seminterrati e gli scantinati, comunque abitabili ed adibiti alle attività sopra specificate. Sono esclusi i volumi tecnici comprensivi delle autorimesse.

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

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.
Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottozioni.

a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml. 10. La norma si aplica 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 fronteggiantisi, delle quali una sola finestrata, é ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai 2/3 dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le parti degli edifici che si fronteggino si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 12.

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

d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima 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 esibiti a costruzioni accessorie (anche se interrate) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G. nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D e T, le distanze minime fra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml 15;
- ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche, sempreché tali P.P. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 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. Nella fascia

COMUNE DI BUONALBERGO (BENEVENTO)

di rispetto della ferrovia, fermo restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge 20/03/1065 n° 2248 e successive, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o 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 più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati del cortile, sarà consentita per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati del cortile.

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

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

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

Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedei.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale ed artificiale dell'area. Quando la superficie del cortile superi 50 mq potrà essere coperta con altro materiale, purché sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

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

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

CHIOSTRINE

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

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

CAVEDI E CANNE DI VENTILAZIONE

Sono ammessi per areare locali di servizio 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 misuara 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 é ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezztaure 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

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

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

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

Art. 7 - Lottizzazioni e piani di esecuzione convenzionati

Agli effetti di quanto riguarda il rilascio di concessioni edilizie deve intendersi come "lottizzazione" qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Sono confermate, e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 20/3/1982.

Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28

della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.

La convenzione deve prevedere:

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

   Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

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

   Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonché all'entità 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, ecc);

c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;

d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;

e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

ELABORATI

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

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

b) stralcio del Piano urbanistico generale esistente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;

c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate o con l'elenco della proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;

d) planimetria quotata dallo stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;

e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologico;

f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;

g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

Art. 8 - Trasferimento di cubatura

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

CAPITOLO II

NORMATIVA

Art. 9 - Tavole di Piano Regolatore Generale

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

TAV. 1 Contesto Provinciale

TAV. 2 Corografia

TAV. 3.1 Stato di Fatto Territorio Comunale

Tav. 3.2 Stato di Fatto Territorio Comunale

TAV. 4 Stato di Fatto Centro Urbano

TAV. 5 Zonizzazione Territorio Comunale - Carta dei vincoli

TAV. 6 Zonizzazione Centro Urbano

TAV. 7 Attrezzature e Servizi

Tav. 8 Ambiti di piano particolareggiato

TAV. 9.1 Carta delle compatibilità

TAV. 9.2 Carta delle compatibilità

TAV. 10 Norme di Attuazione

TAV. 11 Relazione

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

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

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

a) mediante la costruzione delle attrezzature e dei servizi previsti nella tavola 7 con relativa legenda;

b) mediante la costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità) individuate nella tavola 7 con relativa legenda;

COMUNE DI GUARDIA SANFRAMONDI (BENEVENTO)

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)

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

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 2/04/1968.

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

Art. 12 - Costruzione delle attrezzature e dei servizi

Nella tavola 7 sono individuate le arre per le attrezzature e i servizi; é consentita l'edificazione purché rispetti le destinazioni d'uso.

Art. 13 - Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole Vedi aggiornamento fine documento

Si intendono aree agricole tutte le aree presenti nelle tavole 5 e contrassegnate con le lettere E. Gli interventi possibili sono indicati in legenda della tavola 5.

Il rilascio di singole concessioni edilizie é consentito nelle aree E in conformità alla carta dell'uso agricolo e forestale del suolo non ancora urbanizzato, purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

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

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

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

a) I volumi da realizzare come pertinenze devono essere collocati al solo piano terra;

b) é da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di m. 2.60 e una superficie utile non superiore a mq 25 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre non sono consentite autorimesse su solaio;

c) i locali per stalle e fienili debbono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza.

La concessione 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 seminative ed a frutteto e nelle aree seminative 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 Ic = 0.05 mq/mq con distanza dai confini di mt 20.

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

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

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

L'accorpamento inoltre, é consentito a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

La zona E é stata divisa in tre fasce in base alle prescrizioni formulate dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno con nota del

5/04/1990. In particolare la prima fascia é attraversata dal tratturo Pescasseroli-Candela; si é imposta una zona di rispetto ai margini di detto percorso di complessivi mt 300 (rispettivamente 150 mt dal margine sinistro e 150 mt dal margine destro), mentre sull'area del tratturo é imposto un vincolo di inedificabilità assoluto così come riportato nel grafico predisposto dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno.

Nella seconda fascia é prescritto il parere preventivo della Soprintendenza in tutti i casi in cui sono previsti scavi. In questa zona sono anche compresi i resti dei ponti romani lungo la via Traiana (Ponte dei Ladroni, Ponte S. Marco e Ponte delle Chianche), per i quali é prescritta una zona di inedificabilità assoluta di raggio mt 200 ed un ulteriore anello di rispetto di raggio mt 100, all'interno del quale é necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per qualsiasi intervento.

La terza fascia é la rimanente parte della zona E, per la quale occorre comunicare alla Soprintendenza, con un congruo anticipo, la data di inizio dei lavori di opere comportanti movimenti di terreno.

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

Nella tavola 7 sono individuate le aree e gli edifici soggetti a Piano di Recupero vigente.

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

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

Art. 15 - Ambiti di Piani Particolareggiati

Nella tavola 8 sono individuati con la linea tratteggiata gli ambiti soggetti alla redazione dei Piani Particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica. Non é consentito il rilascio di concessioni fino all'approvazione dei Piani Particolareggiati.

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), T (Zona 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 inedificabili, é possibile realizzare i servizi e le attrezzature per raggiungere le quantità minime di standar 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 capitario nella zona A é di 150 mc/ab.

Il Piano di Recupero vigente prevede, in particolare, le seguenti norme:

a) sugli edifici esistenti classificati monumentali e vincolati ai sensi della legge n. 1089/1939, si possono effettuare esclusivamente operazioni di restauro conservativo con le modalità eventualmente previste nel decreto di vincolo o disposte dall'organo delegato alla tutela.

b) Sugli edifici esistenti non vincolanti ai sensi della legge n. 1089/1939, si possono effettuare esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria ed opere di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, nonché eventuali ristrutturazioni che non alterino o compromettono le strutture tipologiche esistenti, il tutto senza alcun aumento del volume preesistente. Per gli edifici esistenti classificati monumentali, in cui si intervenga con "opere di manutenzione ordinaria e straordinaria ed opere di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative" che tuttavia prevedono movimento di terreno, occorre il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica di Avellino, Benevento e Salerno.

In corso d'opera é necessario procedere da parte di questo Ufficio alla verifica di possibile impiego di blocchi lapidei antichi nelle strutture esistenti, nel qual caso dovranno essere opportunamente lasciati a vista.

Per le operazioni suddette, si applicheranno le seguenti norme:

- If = 5.00 mc/mq e comunque non superiore a quello preesistente computato senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico;
- H = non superiore a quella preesistente, computata senza tener conto di sovrastrutture o sopraelevazione raggiunte alle antiche strutture;
- De = non inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico.

Qualora mediante le operazioni suddette non sia possibile realizzare all'interno del volume preesistente locali di servizio o accessori indispensabili all'igiene dell'abitazione, allora sono consentiti lievi incrementi volumetrici e/o ampliamenti osservando un limite massimo di 50 mc per ogni unità residenziale.

Nell'esecuzione degli interventi, dovranno inoltre osservarsi le seguenti norme:

a) scale esterne, loggiati, balconi, finestre, portoni, porte o sporti dovranno essere in ogni caso mantenuti; qualora per motivi statici o di pubblica incolumità se ne renda necessaria la demolizione, é obbligatoria la ricostruzione degli elementi demoliti con dimensioni, forme, materiale e forniture preesistenti da documentare con adeguate forografie;

b) finitura esterna consentita esclusivamente in intonaco rustico tirato a frattazzo, senza colorazione in impasto o sovrapposta;

c) le eventuali nuove aperture realizzate sulle pareti esterne non potranno avere dimensioni lineari superiori a quelle medie delle altre aperture esistenti nella parete né superarne del 20% la superficie complessiva, o superare l'8% della parete in cui aprono, se cieca: ornie e ginelle di spessore apparente non inferiore a cm 15;

d) coperture realizzate esclusivamente con manto di tegole curve possibilmente in cotto, avente pendenza del 30% almeno;

e) dovrà in particolare escludersi l'uso di:
   - infissi in metallo o in plastica;
   - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
   - avvolgibili in metallo a maglie sono consentiti solo per i negozi esistenti;

f) bancali, stipidi o zoccolature in lastre di marmo o pietra di spessore inferiore a cm 15;

g) é vietata la sostituzione di soglie, stipiti, archi e architravi in pietra o comunque, aventi particolari valore ornamentale, la valutazione del valore ornamentale deve risultare esplicitamente dal verbale della Commissione Edilizia;

h) sono vietati gli interventi sulle alberature di medio ed alto fusto che non siano di mantenimento.

Per la tutela dei caratteri dell'architettura storica é prescritta la conservazione dei solai lignei e delle volte in muratura e mantenere a vista le murature di pietrame prive d'intonaco.

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 norma vale per gli edifici che raggiungono l'altezza di due piani o comunque l'altezza assoluta di m 7.50. E' possibile la sopraelevazione fino a raggiungere le altezze dei fabbricati esistenti fino ad un max di due piani e comunque non oltre i m 7.50
Le aree adiacenti a immobili vincolati per la loro notevole rilevanza storico-ambientale (il castello, l'antica fornace, etc...) sono utilizzabili limitando l'altezza dei fabbricati a m 3.50 (1° piano).
Le aree incluse nel P.d.R. vigente sono soggette alle norme e prescrizioni dello strumento esecutivo.

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 miglior livello architettonico e funzionale. L'edificazione avverrà mediante il rilascio di concessioni edilizie conformi al P.R.G. approvato.

Zona B	Destinazione d'uso	: residenze e servizi.
	Norme particolari	: é consentito il rilascio di con-

cessioni edilizie dopo l'approvazione del P.R.G.. Sono consentiti sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia ed urbanistica. Questi ultimi due tipi di intervento possono consentire aumenti di volumetrie solo in presenza di superfici fondiarie con una suscettibilità edificatoria.

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

H max	: 7.50 (2 piani)
Distante	: In caso di nuova edificazione tra i fabbricati: 10 mt; dai confini 5 mt.
	In caso di completamento di fabbricati esistenti che si trovano già a 3 mt dai confini, é consentito il completamento conservando la distanza di 3 mt, fermo restando l'obbligo di rispetto del rapporto di copertura e degli altri parametri urbanistici.
St	: 78.200 mq
t	: 90 ab/Ha
It	: 1.3 mc/mq
If	: 1.6 mc/mq
Ic	: 1/5
Lotto minimo	: ~~500 mq~~ 300 mq

con delibera Consiliare n. 9 del 13/3/92

Nel caso di edificazione ad Est del torrente S. Spirito, interessate da necropali di età sannitica e romana essendo necessario predisporre l'esplorazione preventiva di tutte le aree oggetto dell'intervento, é necessario richiedere parere preventivo alla Soprintendenza Archeologica.

ZONA C (C, Cp)

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

Nell'ambito dell'intera zona 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 é destinata esclusivamente alla residenze, ai relativi servizi e ad attività commerciali-direzionali.

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

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

Alle aree destinate a parcheggio 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 é subordinato all'approvazione dei P.P.E. e P.D.L.

	H max	: 7.50 m (2 piani)
	Distanze	: In caso di nuova edificazione: tra i fabbricati: 10 m; dai confini 5 m. Nel caso di completamento di edifici esistenti che si trovano già a ml 3 dai confini é consentito il completamento conservando la distanza di ml, fermo restando il rispetto del rapporto di copertura e degli altri parametri urbanistici. E' consentita l'edificazione in confine solo in presenza di piani esecutivi.
	St	: 36.100 mq
	Dt	: 114 ab/ha
	It	: 1.7 mc/mq
	If	: 2 mc/mq
	Ic	: 1/4
	Lotto minimo	: 600 mq
Zona Cp	Destinazione d'uso	: Residenze e servizi
	Norme particolari	: Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare.
	St	: 24.600 mq
	Dt	: 170 ab/Ha
	H max	: 7.50 m
	It	: 1.7 mc/mq
	If	: 2 mc/mq

In tutte le zone C, il rilascio delle concessioni edilizie é comunque subordinato al rilascio del parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

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.

Poiché le aree destinate ad insediamenti produttivi sono regolamentate dalle norme e parametri del Piano degli Insediamenti Produttivi adottato ai sensi della legge 219/81, di seguito si registrano le norme di attuazione del piano esecutivo.

Art. 1 - Le aree incluse nel P.I.P. sono sottoposte alle presenti norme e alle prescrizioni degli elaborati grafici. L'esatta perimetrazione dei lotti é precisata nella tavola della zonizzazione.

Art. 2 - I lotti indicati, con il pedice "a" hanno destinazione artigianale; quelli indicati con il pedice "b" hanno destinazione artigianale o industriale; quelli indicati con il pedice "c" hanno destinazione commerciale-direzionale; quelli indicati con il pedice "d" hanno destinazione industriale.

Art. 3 - L'indice di sfruttamento del terreno é fissato in 3 mc/mq. Nel rispetto di tale indice é consentito la realizzazione di una abitazione. Comunque il volume destinato ad attività artigianale o industriale dovrà prevalere su quello destinato ad abitazione.

Art. 4 - L'area coperta non potrà essere superiore ad 1/5 dell'area dell'intero lotto, intendendo come area coperta la proiezione di tutti i corpi tompagnati.

LIBERO CONSORZIO BENEVENTO

Art. 5 - Gli insediamenti dovranno rispettare la distanza minima del confine di ml 5.00 e comunque maggiore della metà dell'altezza della parete fronteggiante il confine.

Art. 6 - I lotti dovranno essere recintati ad una distanza dal confine o dalla strada di ml 1.50. Le fasce, di ml 3.00, che vengono così a determinarsi tra i lotti e di ml 1.50 lungo le strade saranno destinate a percorsi pedonali e ciclabili. Le recinzioni dovranno essere del tipo aperto con una muratura alla base di altezza non superiore a ml 0.70.

Art. 7 - Nel richiedere la concessione edilizia, la ditta dovrà impegnarsi ad eseguire lungo tutti i confini una barriera di verde costituita da alberi di medio o alto fusto.

Art. 8 - All'interno di ogni lotto dovrà essere ricavato un parcheggio di dimensioni non inferiori a:

mq 300 per i lotti con destinazione artigianale;

mq 600 per i lotti con destinazione industriale;

Art. 9 - Gli insediamenti industriali dovranno essere muniti di impianti di depurazione singoli. I liquami depurati verranno convogliati nella rete fognaria di servizio della zona.

Art. 10- I progetti dovranno essere completi dei seguenti elaborati:

a) stralcio del P.I.P.;

b) rilievo plano-altimetrico della zona;

c) piante di tutti i livelli;

d) almeno due sezioni;

e) quattro prospetti;

f) ciclo di produzione;

g) impianto idrico e fognario;

h) impianto d'illuminazione dell'intera area scoperta del lotto;

i) particolari costruttivi;

l) relazione illustrativa, architettonica, tecnica ed economica.

ZONA TURISTICA T

Comprende aree destinate ad insediamenti turistico-ricettivi (pensioni, alberghi, motels) e relativi servizi.

Destinazione d'uso	: Attività turistico-ricettiva e relativi servizi.
St	: 6.600 mq
If	: 1.5 mc/mq
Ic	: 25% del lotto
H max	: 7.50 m
Norme particolari	: Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione dei P.P.E..

Almeno il 70% delle superfici coperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto, saranno previste aree per parcheggio nella misura di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde, in caso occorre una maggiore superficie, questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.
Gli interventi sono sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

ZONA COMMERCIALE ARTIGIANALE

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

Destinazione d'uso:		Attività artigianale-commerciale e relativi servizi
If	:	1.2 mc/mq
Ic	:	1/5
Hmax	:	4.00 mt

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 é 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 é stata verificata a livello comunale e soddisfa ampliamente il fabbisogno.
Gli interventi previsti sono di competenza dell'Amministrazione Comunale e l'utilizzazione delle aree é sottoposta al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.

ZONA F2

Riguarda le aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.
Nella tavola 7 sono indicate le zone con le relative destinazioni. Gli interventi previsti sono di competenza dell'Amministrazione Comunale.

l'utilizzazione delle aree é sottoposta al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
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, sono sottoposti al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica, 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 competenza dell'Amministrazione Comunale, la utilizzazione delle aree é sottoposta al parere preventivo della Soprintendenza Archeologica.
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.

ZONA Ft2

Comprende le aree individuate ai sensi della Circolare del Ministero per il coordinamento della popolazione civile (circolare n° 4 del D.P.C. del 19/02/1987), da destinare ad insediamenti provvisori in caso di calamità naturali.
Tali aree sono soggette a vincolo di inedificabilità.

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 é anche riportato il vincolo idrogeologico ai sensi dell'art. 7 del R.D. n° 3267 del 30/12/1923.

ZONE A VERDE PRIVATO

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

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO GEOLOGICO - INEDIFICABILI

Comprende aree la cui utilizzazione, ai fini edificatori, é vietata.
Come risulta dalla "Carta della stabilità" tali aree appartengono alle classi di terreno instabili, interessati a frane recenti, a frane antiche.
Si tratta, per i primi, di terreni con scadenti proprietà fisico-meccaniche che in prospettiva di sollecitazioni dinamiche possono evidenziare stati di incipiente instabilità; per i secondi si tratta di aree con frane quiescenti o in atto, aree esondabili e in precario equilibrio geostatico perché limitrofe a corsi d'acqua non regimentati e con fenomeni di intensa erosione o perché situate morfologicamente in posizioni non idonee o perché fanno tenere una probabile perdita di stabilità in prospettiva di sollecitazioni dinamiche. Sono possibili

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, senza incrementi di volumetria.
In ogni caso vanno osservati i minimi assoluti di inedificabilità lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali, di cui al punto 1.7, titolo II delle direttive allegate alla Legge Regionale n° 14/82.

ZONE SOTTOPOSTE A VINCOLO GEOLOGICO-EDIFICABILI

Comprende aree la cui utilizzazione, ai fini edificatori, é subordinata alle norme della zona agricola E e ad una accurata indagine geologica di dettaglio.
Le fasce di rispetto di tutti i corsi d'acqua per una profondità di mt 50.00 sono inedificabili.

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 o comunque stravolgimenti dei luoghi. Il vincolo é stato imposto tenendo presente tutti gli elementi che concorrono a dare alle singole aree, peculiari caratteristiche paesistiche ed ambientali.
Le aree incluse nel vincolo appartengono alla prima fascia come definita dalla Soprintendenza Archeologica. In particolare le aree che interessano il trattuto Pescasseroli-Candela, sono soggette al vincolo di tutela paesistico che si estende per 150 m per ciascun lato, come risulta dall'elaborato grafico della Soprintendenza Archeologica di Salerno.
Alla prima fascia appartengono anche le aree destinate a Parco Archeologico. Tali aree sono inedificabili.
Nella seconda fascia é prescritto il parere preventivo della Soprintendenza in tutti i casi in cui sono previsti scavi. In questa

zona sono anche compresi i resti dei ponti romani lunga la via Traiana (Ponte dei Ladroni, Ponte S. Marco e Ponte delle Chianche), per i quali é prescritta una zona di inedificabilità assoluta di raggio mt 200 ed un ulteriore anello di rispetto di raggio mt 100, all'interno del quale é necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per qualsiasi intervento.

In ogni caso, per i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua di cui alla lettera c, art. 1 della legge 431/85 vale quanto disposto dalla legge medesima.

La terza fascia é la rimanente parte della zona E, per la quale occorre comunicare alla Soprintendenza Archeologica, con congruo anticipo, la data di inizio dei lavori di opere comportanti movimenti di terreno.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza incrementi di volumetria sugli immobili che ricadono nelle aree inedificabili.

Gli interventi nelle fasce di rispetto sono subordinate all'approvazione della Soprintendenza Archeologica ed alla Commissione Comunale integrata secondo gli indici e i parametri della zona E.

AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESISTICO-ARCHEOLOGICO - INEDIFICABILI

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

Tale enibizione 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.

In particolare il vincolo di inedificabilità riguarda le aree limitrofe ai ponti romani (Ponte dei Ladroni, Ponte S. Marco e Ponte delle Chianche) per un raggio di 200 m, le aree limitrofe al Castello e al-

l'antica fornace, secondo le indicazioni grafiche, e le aree in località Monte Chiodo.

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

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

Parco Archeologico

Il Parco ha lo scopo di tutelare e salvaguardare il patrimonio archeologico e le subsidenze. Gli interventi che specificatamente riguardano la costituzione del Parco sono:

- delimitazione delle aree a prevalente consistenza archeologica, anche per mezzo di recinzioni permanenti;
- segnalazioni mediante appositi cartelli dei singoli manufatti con specifico riferimento alla datazione delle parti, alla loro primitiva consistenza, alla loro funzione ed eventuale destinazione;
- individuazione dei percorsi e dei tracciati storici;
- realizzazione di aree di verde attrezzato che prevede la salvaguardia e il ripristino delle essenze culturali caratteristiche dell'area, da destinare a fuitori differenziati;
- realizzazione di aree di sosta e di un piccolo edificio da destinare a museo in funzione didattica;
- realizzazione di eventuali aree di parcheggio che non alterino la morfologia dei luoghi.

VINCOLO IDROLOGICO E FORESTALE R.D. n° 3267 del 30/12/1923

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 culturali esistenti.

I tagli dei boschi, delle piante di alto fusto, dei cespugli, i movimenti di terra, il dissodamento dei terreni, la realizzazione di edifici rurali, sono sottoposti all'autorizzazione preventiva del competente Ispettorato delle Foreste. L'autorizzazione é rilasciata dal Presidente della Comunità Montana.

Gli interventi edilizi sono disciplinati dagli indici delle zona E.

VINCOLO IDROLOGICO - LEGGE n° 445 del 9/7/1908

Comprende le aree soggette a consolidamento a cura e spese dello Stato ai sensi della legge n° 445 del 9/7/1908. Sono consentiti interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

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 del Cimitero, in cui non sono ammesse inderogabilmente nuove costruzioni.

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

BUONALBERGO (BENEVENTO)

Nuove norme ZONA AGRICOLA "E"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE - MODIFICHE

Art.8 - Trasferimento di cubatura.ABROGATO

Art.13 -Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole.

Si intendono aree agricole tutte le aree presenti nella tavola 5 e contrassegnate con le lettere E.Gli interventi possibili sono indicati in legenda della tavola 5.

Il rilascio delle singole concessioni edilizie è consentito nelle aree E purchè nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

Aree boschive,pascolive ed incolte: 0,003mc/mq

-Aree seminative ed a frutteto: 0,03 mc/mq

-Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti: 0,05mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi:stalle,silos,i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonchè gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni è consentito un If=0, 10mc/mq;altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive,incolte e pascolive,non vanno superati i seguenti limiti:

-Indice di copertura 0,05mq/mq

-Minima distanza dai confini m 20.

Le costruzioni esistenti a destinazione agricola possono,in caso di necessità,essere ampliate fino ad un massimo del 40% dell'esistente cubatura,purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentate.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale,come definito ai sensi dell'art.12 della legge 9.5.75 n°153,è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare,vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare.successivamente

Amm.ne Prov.le Benevento - Ufficio Urbanistica

Cat. 3

su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

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

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti,proprietari conduttori in economiA,ovvero ai proprietari concedenti,nonchè agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge n°153/1975.

La zona E è stata divisa in tre fasce in base alle prescrizioni formulate dalla Soprintendenza Archeologica di Salerno con nota del 5.4.1990.In particolare nella prima fascia,attraversata dal tratturoPescasseroli-Candela,si è imposto un vincolo di inedificabilità assoluta per una profondità di m 110,corrispondente alla largnezza del Tratturo,con una ulteriore fascia di rispetto di m 300(m 150 per lato)all'interno della quale è prescritto il parere della Commissione Edilizia Integrata.

Nella seconda fascia è prescritto il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica in tutti i casi in cui sono previsti scavi.In questa fascia sono anche compresi i resti dei ponti romani lungo la via Traiana(Ponte dei Ladroni,Ponte S.Marco e Ponte delle Chianche)per i quali è prescritta una zona di inedificabilità assoluta di raggio m 200 ed un ulteriore anello di rispetto di raggio m 100,all'interno del quale è necessario acquisire il parere preventivo della Soprintendenza Archeologica per qualsiasi intervento.

La terza fascia è la rimanente parte della zona E per la quale occorre comunicare alla Soprintendenza,con congruo anticipo,la

Amm.ne Prov.le Benevento

data di inizio dei lavori di opere comportanti movimenti di terreno.

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

Nella tavola 7 è riportata la perimetrazione del Vigente Piano di recupero ;si intendono allegate alla presente normativa le disposizioni contenute nelle norme di attuazione del citato P.d.R..