

COMUNE di DRAGONI

(CE)

NORME di ATTUAZIONE

PARTE PRIMA

SOMMARIO

Art.	1	– Indici e parametri		
Art.	2	– Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi		
Art.	3	– Modalità di attuazione del piano		
Art.	4	– Intervento urbanistico preventivo		
Art.	5	– Piano di lottizzazione		
Art.	6	– Opere di urbanizzazione		
Art.	7	– Intervento edilizio diretto		
Art.	8	– Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo		
Art.	9	– Destinazione d’uso		
		PARTE SECONDA		
Art.	10	– Divisione del territorio comunale in zone		
		PARTE TERZA		
Art.	11	– Zone residenziali		
Art.	12	– Zona “A” - Residenziale esistente di interesse storico-ambientale		
Art.	13	– Zona “B1” - Residenziale esistente edificata satura		
Art.	14	– Zona “B2” - Residenziale esistente di completamento		

		PARTE QUARTA		
Art.	15	- Zona “D ₁ ”: Artigianale		
Art.	16	- Zona “D ₂ ”: Industriale - Commerciale		
		PARTE QUINTA		
Art.	17	– Zona “E ₁ ” - Area seminativa ed a frutteto		

Art.	18	– Zona “E ₂ ” - Area boschiva, pascoliva e incolta		
Art.	19	– Zona “E ₃ ” - Area con colture pregiate		
		PARTE SESTA		
Art.	20	– Zona “F1” - Attrezzature di interesse generale		
Art.	21	– Zona “F2”- Istruzione		
Art.	22	– Zona “F3”- Attrezzature sanitarie		
Art.	23	– Zona “I1” - Verde pubblico a parco		
Art.	24	– Zona “I2” - Verde pubblico attrezzato e sportivo		
Art.	25	– Zona “N” - Parcheggi pubblici		
Art.	26	– Zona “P” - Verde privato di interesse ambientale		
		PARTE SETTIMA		
Art.	27	– Zona “R” - Destinazione viaria		
Art.	28	– Zona “R1” - Fascia di rispetto stradale		
Art.	29	– Zona “R2” - Fascia di rispetto ferroviario		
Art.	30	– Zona “R3” - Fascia di rispetto cimiteriale		
Art.	31	– Zona “R4” - Fascia di rispetto del demanio idrogeologico		
Art.	32	– Zona “R5” - Fascia di rispetto gasdotto		
Art.	33	– Zona “S” - Destinazione ferroviaria		
Art.	34	– Zona “T” - Destinazione cimiteriale		
Art.	35	– Zona “V1” - Attrezzature per il tempo libero e per lo sport		
Art.	36	– Zona “V2” - Attrezzature religiose		
		PARTE OTTAVA		
Art.	37	– Finalità e procedura integrativa		
Art.	38	– Tutela dell’assetto idrogeologico “U ₁ ”		
Art.	39	– Vincolo boschivo “U ₂ ”		
Art.	40	– Tutela dei beni ambientali “U ₃ ”		
Art.	41	– Tutela delle cose di interesse storico-artistico “U ₄ ”		
Art.	42	– Protezione del rischio sismico “U ₅ ”		

		PARTE NONA DISPOSIZIONI FINALI		
Art.	43	– Negozi		
Art.	44	– Strade locali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e loro modifiche		
Art.	45	– Costruzioni sul confine e in aderenza		
Art.	46	– Oneri e superfici di urbanizzazione		
Art.	47	– Case a schiera		
Art.	48	– Servizi igienici		
Art.	49	– Volume per attività commerciali e artigianali		
Art.	50	– Allineamento agli edifici esistenti		
Art.	51	– Interventi sugli edifici da demolire		
Art.	52	– Attrezzature di interesse turistico		
Art.	53	– Ampliamenti e sopraelevazione		
Art.	54	– Lotti minimi nelle zone residenziali		
		PARTE DECIMA		
Art.	55	– Costruzioni in corso difformi dalle norme vigenti		
Art.	56	– Deroghe		
Art.	57	– Studio d'impatto ambientale		
Tab.	A	– Spazi di parcheggio privato		
Tab.	B	– Superfici di ampliamento		
Tab.	C	– Incremento indici urbanistici		

Art. 1
(Indici e Parametri)

L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione consentita dallo strumento urbanistico, anche in relazione alla destinazioni d'uso, è regolata dagli indici e dai parametri definiti nel successivo paragrafo, riferiti ai tipi edilizi descritti nello strumento urbanistico stesso.

Definizione degli indici e dei Parametri

1)Indice di Fabbricazione Territoriale. (It)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente punto 10, realizzabile in una zona che lo strumento urbanistico vigente destina ad insediamento abitativo o produttivo e la superficie della zona stessa, come definita al seguente punto 15, si applica solo in sede di piani di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

2)Attrezzature

Le aree per l'istruzione, le attrezzature di interesse comune, gli spazi pubblici attrezzati ed i parcheggi pubblici debbono essere riservati in sede di attuazione dello strumento urbanistico, nell'ambito degli insediamenti unitari da esso previsti.

3)Destinazione d'uso

Per ogni zona sono stabilite dallo strumento urbanistico una o più destinazione d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazione d'uso.

4)Indice di Fabbricabilità Fondiaria (If)

E' il rapporto (mc/mq) fra il volume come definito al seguente punto 10, realizzabile e la superficie fondiaria, come definita al successivo punto 16.

5)Superficie minima del lotto (Sm)

Dove stabilito questo parametro, si intende per superficie minima del lotto l'area minima richiesta per l'intervento sia in una zona sottoposta ad intervento urbanistico preventivo che in una zona ad intervento diretto.

6)Indice di Copertura (Ic)

E' il rapporto tra la superficie coperta (Sc) del fabbricato e la superficie del lotto. Deve essere misurato considerando per superficie del lotto quella di cui all'indice di fabbricabilità fondiaria e per superficie coperta quella di cui al successivo punto 17.

7)Superficie utile (Su)

E' la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori terra comprese le scale interne ed i vani ascensori.

Non sono comprese nella definizione delle superfici utili le superfici destinate a:

- a)- Cantine, legnaie e depositi in genere, indipendentemente dal numero e dall'altezza ma purché contenute parzialmente o totalmente entro terra;
- b)- Servizi tecnici del fabbricato (centrali termiche, di condizionamento, elettriche, ecc.) con il limite di 1 mq. per ogni 10 mc.
- c)- Porticati aperti per tre lati;
- d)- I balconi scoperti e i balconi coperti e/o incassati, i cui lati chiusi non superino il 70% del perimetro del balcone stesso;
- e)- I sottotetti con altezza netta media non superiore a mt. 2,00.
- f)- I locali destinati ad autorimessa.

8)Altezza delle fronti

Ai fini della determinazione dei distacchi l'altezza di ciascun fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle quote medie del marciapiede o del terreno o del piano di calpestio del piano terra e la più alta delle quote del soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio) o del bordo superiore della linea di gronda o della media dell'inclinazione delle coperture, se la pendenza è superiore al 45%.

9)Altezza del fabbricato (H)

E' la media delle altezze delle varie fronti.

10)Volume (V)

Il prodotto della superficie utile, come definita al n. 7, per l'altezza misurata a partire dal pavimento del primo piano fuori terra, fino all'estradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

11)Numero dei Piani (N)

Dove esiste questo parametro si intende il numero dei piani fuori terra, compreso l'eventuale piano di ritiro.

12)Distacco tra pareti di edifici (De)

E' la distanza minima misurata nei punti di massima sporgenza delle poligonali chiuse costituenti i perimetri delle superfici coperte, come definite al successivo punto 17, degli edifici. E' stabilito in rapporto all'indice di visuale libera, come definito al successivo punto 18, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

13)Distacco dai Confini (Dc)

E' la distanza minima misurata nei punti di massima sporgenza della poligonale chiusa costituente il perimetro della superficie coperta, come definita al successivo punto 17, dell'edificio da costruire dalla linea di confine.

E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un minimo assoluto.

14)Spazi interni agli edifici (Si)

Si definiscono spazi interni agli edifici le aree scoperte racchiuse entro un perimetro costituito per i 3/4 del suo sviluppo da edifici.

Si definiscono spazi interni agli edifici:

- Ampio cortile (Ac): uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore tre volte l'altezza della parete antistante, con un minimo assoluto di ml. 25,00.

- Patio (P): lo spazio interno di un edificio ad un solo piano o dell'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime delle pareti non inferiori a ml 16,00 e pareti circostanti di altezza non superiori a ml 4,00.

- Cortile (C): uno spazio interno nel quale la normale libera davanti ad ogni finestra è superiore a ml 18.00 e la superficie del pavimento è superiore a 1/5 di quella delle pareti che lo circondano.

- Chiostrina (Ch): uno spazio interno di superficie minima superiori ad 1/8 di quella delle pareti che lo circondano le quali abbiano altezza non superiore a ml 20,00 e con normale libera davanti ad ogni finestra non inferiore a ml 13,00, affetti o rientranze superiori a cm 5, eccetto la gronda o il cornicione, che possono raggiungere i cm 30.

15) Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva del lotto, rappresentata da un'area, sulla quale si applica l'indice di fabbricazione territoriale, che non può essere inferiore alla superficie minima del lotto, come definita al punto 5, e che risulta comprensiva delle aree per l'Urbanizzazione Primaria (**Sup**), come definita al successivo punto 19), delle aree per l'Urbanizzazione Secondaria (**Sus**), come definita al successivo punto 20), della superficie fondiaria come definita al successivo punto 16), e delle strade esistenti o previste dal P.R.G. ricadenti internamente all'area. Non sono comprese nel computo della superficie territoriale, le aree destinate dal P.R.G. alla viabilità, classificate di tipo A-B-C-D, nonché le aree destinate ad attrezzature di interesse generale.

16) Superficie Fondiaria (Sf)

E' la superficie edificatoria sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiario; si ottiene dalla superficie territoriale (punto 15) deducendo le aree per l'urbanizzazione primaria (Sup) e le aree per l'urbanizzazione secondaria (Sus), ove presenti nella norma di zona. E' possibile il frazionamento della superficie fondiaria purché i lotti risultanti abbiano un'estensione non inferiore alla superficie minima del lotto (Sm).

17) Superficie Coperta (Sc)

E' l'area compresa nella poligonale chiusa ottenuta dalle proiezioni sul piano orizzontale dei contorni lordi del piano fuori terra di maggiore estensione, con esclusione dei soli aggetti costituiti da balconi, pensiline, sporti di gronda e scale

esterne, ma comprese le superfici dei corpi aggettanti chiusi (bow- window) e/o le superfici coperte o scoperte comunque incluse nelle superficie utile (Su) dei vari livelli.

18) Indice di visuale libera (Iv)

E' il rapporto tra la distanza, misurata tra la fronte del fabbricato e la mezzeria dello spazio pubblico o privato su cui la fronte prospetta, e l'altezza della fronte medesima.

19) Superficie per opera d'urbanizzazione primaria (Sup)

Rappresenta le aree per:

- Zone di verde primario;
- Spazi di sosta e parcheggio;
- Strade classificate di tipo E-F all'art. 31 delle presenti norme.

20) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Sus)

Rappresenta le aree per:

- attrezzature pubbliche di interesse generale;
- attrezzature per la pubblica istruzione;
- verde pubblico attrezzato a parco, sporto gioco.

Art. 2

(Applicazione degli indici urbanistici e dei distacchi)

A) L'indice di fabbricazione territoriale si applica nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è previsto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi degli articoli 3 e 4 delle presenti norme.

B) L'indice di fabbricazione fondiaria specifica il volume costruibile su ciascun lotto e si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in zone che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo con piani di lottizzazione dovrà essere indicata per ogni zona comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricazione fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dalla applicazione degli indici alla superficie dei lotti non risulti superiore alla cubatura risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona interessata dal piano di lottizzazione.

C) Nelle zone storiche (A) e di ristrutturazione e completamento (B), limitatamente al caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico e per le sole strade interne all'area di intervento esistenti o di progetto, è ammessa la costruzione sul filo stradale e un distacco minimo di ml 2,00 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di parcheggio, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti del fabbricato o dal filo del fabbricato in mancanza di aggetti.

D) Nel caso di intervento diretto, la superficie di intervento corrisponde con la superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade di uso pubblico.

E) Il parametro "De" si applica per pareti finestrate in tutti i casi di intervento diretto. Nel caso di edifici che formino oggetto di piano di lottizzazione con previsioni planovolumetriche, il parametro "De", di cui alla norma di zona, si riferisce a pareti finestrate di edifici diversi o di corpi di uno stesso edificio; in tal caso, comunque, possono prevedersi distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti criteri:

- 1)- La distanza minima “De” non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale;
- 2)-La distanza minima “De” non si applica, nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando le rientranze stesse abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza;
- 3)-Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati a condizione che la lunghezza delle fronti reciprocamente prospicienti non sia inferiore alla distanza tra le fronti stesse; nel tratto reciprocamente prospiciente non sono ammesse finestre;
- 4)-Nel caso in cui le fronti contigue di uno stesso edificio o di due edifici formino un angolo di 90° sono consentite finestre di locali di abitazione a condizione che la normale libera davanti a ogni finestra aperta in una delle fronti sia non minore dell'altezza della parte sovrastante dell'altra fronte (misurata a partire dalla quota del davanzale della finestra); sono comunque consentite finestre di locali non abitabili;
- 5)-Volumi aggettanti (bow-windows), balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazione visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml 3,00 in media. Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di ml 1,50;
- 6)-Commistione funzionale: si intende per commistione funzionale la contemporanea presenza in uno stesso lotto e/o volume edificato di differenti destinazioni d'uso, sia pubblico che privato, disciplinate da differenti norme di zona.
- 7)- Superficie virtuale: in caso di commistione funzionale è la superficie teorica alla quale si applicano gli indici specifici fissati dalle presenti norme; è data dalla “Sf” o “St” effettiva maggiorata delle superfici a destinazione specifica, nella misura di volta in volta prevista dalle norme di zona.

Art. 3

(Modalità di attuazione del piano)

Il P.R.G. si attua secondo due modi: l'intervento urbanistico preventivo e l'intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone:

- Zona Residenziale (A);
- Zona Residenziale (B1);
- Zona Artigianale (D₁);
- Zona Industriale - Commerciale (D₂)

In tutte le altre zone il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 4

(Intervento urbanistico preventivo)

Nelle zone ove è previsto l'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 pubblica o privata) riferiti ad almeno un unità urbanistica individuata dal comparto nelle tavole del presente P.R.G. o alla "Sm" della zona.

Art. 5

(Piano di Lottizzazione)

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di zona indicate nelle tavole del P.R.G., nonché gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna delle presenti norme di attuazione.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è concesso nei modi ed alle condizioni descritte nel regolamento edilizio.

Art. 6
(Opere di Urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione primaria sono: le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e la rete di distribuzione di energia elettrica e gas, la pubblica illuminazione e il verde primario.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono: opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati a parco e per il giuoco e per lo sport, attrezzature pubbliche, culturali, sociali, amministrative, sanitarie religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono: i condotti di fognatura, di adduzione idrica e gas, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con le città e le zone già urbanizzate, ecc.

Art. 7
(Intervento edilizio diretto)

Nelle zone dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, ma è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione ed interventi qualsiasi dei singoli lotti sono consentiti dietro rilascio di concessione ad edificare, ai sensi della Legge 10/77, di autorizzazione sindacale, o di denuncia di inizio attività, ai sensi del D.L. 25.05.96 n. 285.

In nessun caso l'indice di fabbricazione fondiaria potrà essere maggiore di 3 mc/mq.

Art. 8
**(Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto
e composizione del lotto minimo)**

L'utilizzazione degli indici di fabbricazione fondiaria e territoriale, di copertura corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla superficie, salvo i casi di ricostruzione o di modifica delle norme che ne disciplinano l'uso o che la concessione originaria non abbia esaurito la potenzialità conferita all'area del piano, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. In entrambi i modi di attuazione, l'area di

intervento minimo, fissata dalle presenti norme, può essere costituita anche da aree intestate a più proprietari, nel qual caso la concessione sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria Immobiliare, o alla richiesta congiunta di tutti i proprietari interessati. L'accorpamento o asservimento di più superfici è consentito a condizione che su tutte le aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree vengano trascritte in appositi registri indicanti i dati catastali, le superfici asservite e quelle eventualmente residue, ed, inoltre, vengano evidenziate in apposite mappe catastali, tenute in pubblica visione presso l'ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di intervento in cui è previsto l'accorpamento di aree ricadenti in comuni diversi, la procedura di pubblicazione e trascrizione va effettuata in ognuno dei comuni interessati relativamente alla parte di propria competenza.

Art. 9 **(Destinazione d'uso)**

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti d'intervento edilizio diretto, come quelli di intervento urbanistico preventivo in modo da far riferimento alle indicazioni del R.E., ai parametri specifici afferenti gli oneri di urbanizzazione alle prescrizioni degli articoli precedenti e delle norme vigenti per ciascuna zona. Il cambiamento della destinazione d'uso va autorizzato tramite richiesta di variante al comune, o, nei casi di mutamento di destinazione d'uso senza opere edili, sempre che esista la regolamentazione di cui all'art. 25, ultimo comma, della legge 28.02.1985 n. 47, l'autorizzazione comunale e' sostituibile da una denuncia di inizio attivita', ai sensi dell'art. 19 della legge 7.8.1990 n. 241, come modificato dall'art. 2 della legge 24.12. 1993 n.537.

PARTE SECONDA

Art. 10

(DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE)

Tutto il territorio comunale è diviso in zone secondo lo schema seguente:

1)- ZONE RESIDENZIALI

- Zona “A”: Residenziale esistente di interesse storico ambientale;
- Zona “B1”: Residenziale esistente edificata saturata;
- Zona “B2”: Residenziale esistente e di completamento;

2) - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVA

- Zona “D₁”: Artigianale;
- Zona “D₂”: Industriale-Commerciale;

3)- ZONE PER USO AGRICOLO

- Zona “E₁” : Area seminativa e a frutteto;
- Zona “E₂”: Area boschiva, pascoliva e incolta;
- Zona “E₃”: Area con colture pregiate.

4)- ZONE DI INTERESSE GENERALE

- Zona “F₁” : Attrezzature di interesse generale;
- Zona “F₂” : Istruzione;
- Zona “F₃” : Attrezzature sanitarie;
- Zona “I₁” : Verde pubblico a parco;
- Zona “I₂” : Verde pubblico attrezzato e sportivo;
- Zona “N” : Parcheggi pubblici;
- Zona “P” : Verde privato di interesse ambientale;

5)- ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

- Zona “R” : Destinazione viaria;
- Zona “R₁” : Fascia di rispetto stradale;
- Zona “R₂” : Fascia di rispetto ferroviario;
- Zona “R₃” : Fascia di rispetto cimiteriale;
- Zona “R₄” : Fascia di rispetto del demanio idrogeologico;
- Zona “R₅” : Fascia di rispetto di gasdotto;
- Zona “S” : Destinazione ferroviaria;
- Zona “T” : Destinazione cimiteriale;
- Zona “V₁” : Attrezzature per il tempo libero e per lo sport;
- Zona “V₂” : Attrezzature religiose.

PARTE TERZA

Art. 11

(Zone residenziali)

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso; caserme o istituti di pena; industrie; laboratori per l'artigianato produttivo aventi macchinari che producono rumore ed odore molesto; la costruzione di nuove stalle, scuderie porcilaie e pollai. Gli edifici, di cui sopra, già esistenti fatto salvo il rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti, nelle zone residenziali potranno essere mantenuti ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe.

Sono ammessi lavori di trasformazione dei piani terra dei fabbricati per la realizzazione di autorimesse, ai sensi della legge N.122/89.

Sono ammesse, altresì, stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 3 volte la superficie utile dell'officina e purché l'attività non comporti dei rumori di intensità superiore a 10db.

Art. 12

(Zona "A" residenziale esistente di interesse storico-ambientale)

E' costituita dai nuclei di antica formazione da cui hanno tratto origine poi le varie frazioni. E' caratterizzata da un'edilizia prevalentemente di tipo medioevale con la presenza di qualche edificio avente particolare valore storico-ambientale.

DATI URBANISTICI GENERALI

-	Superficie territoriale	mq	187.000
-	Superficie coperta stimata	mq	85.000
-	H media stimata	ml	7,50
-	Cubatura totale stimata	mc	637.500

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo (I.U.P.).

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento previsti all'art. 38 del Regolamento Edilizio, con le differenze da specificare in sede di I.U.P.

Le aree libere possono essere edificate con modalità e misure da specificare in sede di I.U.P. (P.di R.)

DATI URBANISTICI

-	Indice di fabbricazione territoriale	It=	1,50	mc/mq;
-	Indice di fabbricazione fondiario	If=	3,00	mc/mq;
-	Rapporto di copertura	Ic=	0,60	mq/mq;
-	Altezza massima	H =	7,50	ml
-	Distacco dagli edifici	De=	10,00	ml
-	Distacco dai confini	Dc=	5,00	ml
-	Indice di visuale libera	Xv=	0,40	
-	Superficie minima d'intervento	Sm=	300	mq

PRESCRIZIONI DI ZONA

Le norme da osservare in tali interventi sono le seguenti: Nel caso di intervento urbanistico preventivo le aree libere sono inedificabili fino all'approvazione del piano di recupero da redigersi a cura dell'Amministrazione Comunale. Per i fabbricati esistenti sono consentiti tutti gli interventi previsti dall'art. 38 del R.E.C., su richiesta di Concessione Edilizia o con denuncia di inizio attività, con le seguenti limitazioni: I fabbricati possono essere riparati mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione e/o sostituzione edilizia e restauro conservativo nel rispetto delle seguenti norme:

1) scale interne, loggiati, balconi, finestre, portoni o porte sporti dovranno essere in ogni caso mantenuti; qualora per motivi statici o di pubblica incolumità se ne rende necessaria la demolizione, è obbligatoria la ricostruzione degli elementi demoliti con dimensioni o forme e finiture preesistenti, da documentare con adeguata fotografia;

2) le eventuali nuove aperture realizzate nelle pareti esterne non potranno avere dimensioni lineari superiori a quelle medie delle altre aperture esistenti nella parete, superare il 20% della superficie complessiva o superarle l'8% della parete in cui aprono se cieca;

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

4) sono vietati in ogni caso i nuovi balconi prospettanti sulle strade o aree pubbliche;

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

L'intervento diretto, fermo restando le limitazioni di cui al comma precedente, è possibile nei soli casi di opere da eseguire sui fabbricati esistenti per motivi igienici e/o funzionali e statici. Tale necessità dovrà scaturire da sufficienti prove e documentazione tecnica. Gli interventi che si possono effettuare sono quelli previsti dall'art. 38 del R.C.E. punti 1), 2), 3), 4), 5). Relativamente all'intervento di cui al punto 5) del REC si precisa che l'ampliamento è consentito, nel limite del 30% della cubatura esistente, per i soli casi di adeguamento igienico-funzionale (bagno, cucina, disimpegno, per i fabbricati destinati alla residenza) e di adeguamento igienico-funzionale (bagni-cucine e sale per i fabbricati destinati ad attività commerciale ristorativa, ecc.), e nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati, di cui alla norma di zona.

Art. 13

(Zona "B1": Residenziale esistente edificata satura)

È costituita in prevalenza dall'edilizia di recente realizzazione e distribuita sul territorio in modo frastagliato, con presenza di aree libere di modesta entità e per lo più asservite ai fabbricati. La zona, pertanto, è da considerare satura. Risulta, infatti, caratterizzata da elevata densità abitativa, che ha alterato l'impianto urbanistico del tessuto urbano e la tettonica del paesaggio, in tale zona le aree libere sono inedificabili fino alla approvazione del Piano Urbanistico Preventivo, che, operando su uno studio dettagliato planovolumetrico, indicherà gli interventi necessari per il decongestionamento delle aree urbane - di più elevata densità edilizia - e per il recupero delle aree occorrenti ad elevare lo standard funzionale della zona stessa.

DATI URBANISTICI

- Superficie minima d'intervento	Sm	400	mq
- Indice di fabbricazione territoriale	It	1,20	mc/mq
- Indice di fabbricazione fondiario	If=	1,60	mc/mq
- Rapporto di copertura	Ic=	0,40	mq/mq
- Altezza massima	H =	8,50	ml
- Distacco dagli edifici con un minimo di ml 10,00 o in aderenza	De=	H	ml
- Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00 o al confine	Dc=	H/2	ml
- Indice di visuale libera	Xv=	0,50	
- Area di parcheggio : secondo le indicazioni della tab. A.			

NORME DI ATTUAZIONE

Si attua mediante intervento urbanistico preventivo sulle aree e sui fabbricati, secondo le norme del R.E.C. e gli indici e parametri riportati nei DATI URBANISTICI e sulla tabella dei tipi edilizi.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Per i fabbricati esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti, dietro rilascio di Concessione Edilizia o denuncia di inizio attività: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione edilizia con incrementi di volume e/o di superficie coperta nel limite del 10% dell'esistente per adeguamenti igienici e funzionali.

Nei piani di recupero di cui alla legge 5/8/1978 n° 457 che investono più unità immobiliari il parametro De relativo a tutte le unità investite dal piano può ridursi a ml. 5,00; il parametro "Dc" relativo ai confini non costituenti perimetro del piano di recupero può ridursi a ml 3,00.

In tali piani sono consentiti aumenti dell'altezza "H" e del volume "V", nella misura massima del 10%, con il limite rispettivamente di ml 8,50 e di mc/mq 3,00; è altresì consentito l'aumento della superficie utile "Su" nella misura massima del 20%.

Art. 14

(Zona “B₂” Residenziale esistente di completamento)

E' costituita dalle aree libere distribuite prevalentemente in fregio alle strade principali, per il completamento delle cortine stradali, ed in corrispondenza delle zone edificate sature, per il completamento ed omogeneizzazione del tessuto edilizio urbano del centro abitato.

DATI URBANISTICI

-	Indice di fabbricazione fondiario	If=	1,50	mc/mq
-	Numero di piani	n°=	2	
-	Altezza massima	H=	7,50	ml
-	Indice di copertura	Ic=	0,35	mq/mq
-	Distacco dagli edifici con un minimo di ml 10,00 o in aderenza	De=	H	ml
-	Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00 o al confine	Dc=	H/2	ml
-	Indice di visuale libera	Xv=	0,5	
-	Area di parcheggio: Secondo le indicazioni della tabella A			

NORME DI ATTUAZIONE

L'attività edilizia nelle singole zone si attua mediante intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici e parametri riportati nei DATI URBANISTICI e sulla tabella dei tipi edilizi.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Le aree libere sono edificabili nei limiti dei parametri urbanistici stabiliti per la zona.

Per tutti gli edifici è obbligatoria la copertura a tetto con manto di coppi o tegole in laterizio.

PARTE QUARTA
ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

ART. 15

(ZONE “D₁” Artigianale)

In tale zona vi si individua la localizzazione di attrezzature connesse alle attività artigianali sia di tipo specificatamente produttivo che di servizio.

DATI URBANISTICI

-	Superficie minima d'intervento mq. 1000 nel caso di I.D. Sm= Intero ambito per la lottizzazione			
-	Indice di fabbricazione territoriale	It=	1,00	mc/mq
-	Indice di fabbricazione fondiario	If=	1,40	mc/mq
-	Rapporto di copertura	Ic=	0,40	mq/mq;
-	Altezza massima	H =	8,50	ml;
-	Distacco dagli edifici De = H con un minimo di 10,00		De=H	
-	Distacco dai confini Dc=H/2 con un minimo di ml.15,00		Dc=H/2	
-	Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			
-	Standards urbanistici			
1	urbanizzazione primaria da destinare a parcheggi		0,05	mq/mq
2	Urbanizzazione secondaria 0,12 mq/mq così suddivisi:			
-	per verde sportivo		0,08	mq/mq
-	per attrezzature pubbliche		0,04	mq/mq
-	viabilità 14%			

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua sia mediante I.U.P., che mediante I.D., quest'ultimo caso soltanto per lotti già dotati delle opere di urbanizzazione primaria alla data di adozione del piano. Nel caso di intervento diretto il proprietario è tenuto a stipulare col Comune una convenzione per la cessione gratuita delle aree in misura pari agli standards urbanistici di zona.

PRESCRIZIONI DI ZONA

In tali zone sono consentiti edifici destinati ad officine artigiane, magazzini o esposizioni. Sono pure consentite abitazioni per il titolare e per il personale addetto.

Art. 16

(Zone "D₂": Industriale-Commerciale)

E' ubicata nei pressi dello svincolo della superstrada Caianello - Benevento e lungo la strada di bonifica. In tale zona si individua la localizzazione di attrezzature connesse alle attività industriali e commerciali e, cioè, sia di tipo specificatamente produttivo che di servizio e vendita.

DATI URBANISTICI

Superficie minima d'intervento mq. 1000 nel caso di I.D.				
Sm= Intero ambito per la lottizzazione				
-	Rapporto di copertura	Ic=	0,20	mq/mq;
-	Altezza massima	H =	10,00	ml
-	Distacco dagli edifici	De=	10,00	ml
-	Distacco dai confini	Dc=	5,00	ml
-	Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			

STANDARDAS URBANISTICI: 18,00 mq/vano

1. Per viabilità 20%
2. Parcheggi pubblici 10%
3. Urbanizzazione secondaria 8%

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante piano particolareggiato planovolumetrico di lottizzazione, redatto a cura dell'Amministrazione Comunale.

Per i lotti, esistenti alla data di adozione del piano, dotati delle principali infrastrutture, è consentito l'intervento diretto applicando gli indici di zona. In tal caso il proprietario del lotto è tenuto a stipulare una convenzione col Comune per la cessione gratuita delle aree nella misura prevista dagli standards urbanistici di zona, o, se del caso, a monetizzare il corrispettivo del valore delle aree.

Il Comune, a sua volta, nel caso di intervento diretto con cessione gratuita delle aree per l'urbanizzazione, predisporrà preventivamente un piano di utilizzazione nel quale verrà specificato :

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizio, in aderenza agli standards di zona;

- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi;

- le fasce di protezione antinquinamento;

- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare le aree industriali, nonché le aree per attrezzature funzionali relative agli impianti commerciali.

Le opere innanzidette saranno, in tal caso, realizzate a cura e spese, dei proprietari.

PRESCRIZIONI DI ZONA

E' consentita la realizzazione di opere esclusivamente di tipo produttivo e commerciale con annessa la sola abitazione per il personale di custodia con la limitazione di un alloggio per singola azienda industriale e/o commerciale. Per le aziende esistenti è consentito la ristrutturazione e l'ampliamento nel rispetto degli indici di zona.

PARTE QUINTA

ZONE PER USO AGRICOLO

Art. 17

(Zona "E₁": Area seminativa ed a frutteto)

DATI URBANISTICI

A) Per le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura:

- Superficie minima d'intervento	Sm=	2.000	mq
- Indice di fabbricazione fondiario:			
Per gli accessori rurali	If=	0,10	mc/mq;
Per le abitazioni	If=	0,03	mc/mq;
- Altezza massima			
Libera per gli impianti			
Per le abitazioni	H =	7,50	ml
- Distacco dagli edifici con un minimo di ml 10,00 in generale; tra stalle e edifici nono facenti parte della stessa proprietà	De=	20,00	ml
- Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00 in generale	Dc=	H/2	
Per le stalle	Dc=	15,00	ml

-	Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			
---	----------------------------------------------------------	--	--	--

B) Per le costruzioni, adibite alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, di aziende a conduzione familiare o in società, nonché costruzioni adibite all'esercizio di macchine agricole.

-	Superficie minima d'intervento	Sm=	3.000	mq
-	Indice di copertura	Ic=	0,30	mq/mq
-	Distacco dagli edifici con un minimo di ml 20,00	De=	H	
-	Distacco dai confini con un minimo di ml 10,00	Dc=	H/2	

C) Per le costruzioni adibite ad allevamenti industriali:

-	Superficie minima d'intervento	Sm=	3.000	mq
-	Indice di copertura	Ic=	0,10	mq/mq
-	Distacco dagli edifici:			
-	Rispetto a quelli esterni all'azienda	De=	60,00	ml
-	Rispetto a quelli interni all'azienda	De=	30,00	ml
-	Distacco dai confini:	Dc=	H/2	
-	Per gli allevamenti di suini, pelli ed animali da pelliccia	Dc=	55,00	ml
-	Per gli altri allevamenti	Dc=	30,00	ml

Il rilascio della concessione edilizia, è, comunque, subordinato al parere della Commissione Edilizia, che verrà espresso sulla base di idonea documentazione fotografica, grafica e descrittiva.

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante intervento diretto.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dovute e connesse con l'agricoltura.

Pertanto la concessione ad edificare volumi abitativi può essere rilasciata esclusivamente a: proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi ai proprietari nella esecuzione delle opere considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 9/05/1975 n° 153.

Per le necessità abitative degli aventi diritto di cui al precedente comma è

consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui a condizione che i volumi realizzati siano non superiori a mc 500, che su tutte le aree asservite venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune e che le stesse aree siano evidenziate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione presso l'Ufficiale Tecnico Comunale. Per le aziende che insistono unitariamente su Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi in uno solo dei Comuni a condizione che la procedura di asservimento e pubblicazione sia eseguita in tutti i Comuni interessati.

Le costruzioni esistenti nella zona possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della esistente cubatura purché esse siano utilizzate direttamente da imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 9/05/1975 n° 153 e, al fine di incentivare l'agriturismo, fino ad un massimo del 60% dell' esistente cubatura, nonché la trasformazione generale di quello esistente purché finalizzato alla realizzazione di attrezzature ricettive per l'agriturismo.

Si intende per accessori rurali: le stalle, i fienili, i locali per ricovero attezzi agricoli, i locali deposito materiali e derrate agro-alimentari e materiali zootecnici.

Per gli edifici di cui ai punti A e B non sono ammessi scarichi nei canali o nei corsi d'acqua.

Per gli edifici di cui ai punti C, è consentito lo scarico in fognatura o corsi d'acqua a condizione che i liquami vengano preventivamente depurati in appositi impianti di depurazione.

Art.18

(Zona "E₂": Area boschiva, pascoliva e incolta)

DATI URBANISTICI

-	Superficie minima d'intervento	Sm=	10.000	mq
-	Indice di fabbricazione fondiario:			
-	Per gli accessori rurali	If=	0,10	mc/mq;
-	Per le abitazioni	If=	0,003	mc/mq;

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante intervento diretto.

PRESCRIZIONE DI ZONA

Sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai punti A, B e C dell'art. 23 e nel rispetto delle norme di cui alla Legge 1/03/1975 n° 47.

Art.19

(Zona "E₃": Area con colture pregiate)

DATI URBANISTICI

- Superficie minima d'intervento	Sm=	1.500	mq
- Indice di fabbricazione fondiario:			
- Per gli accessori rurali	If=	0,10	mc/mq;
- Per le abitazioni	If=	0,05	mc/mq;

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua mediante intervento diretto

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono consentite soltanto le costruzioni di cui ai punti A, B, ed F, dell'art. 23

PARTE SESTA

Art. 20

(Zona per attrezzatura di interesse generale F1)

Sono comprese in questa zona tutte attrezzature di interesse della collettività che non rientrano in quelle già interessate da norme specifiche di zona e descritte negli articoli che seguono.

Ove previste queste attrezzature potranno realizzarsi applicando i seguenti dati urbanistici

DATI URBANISTICI

- Superficie minima d'intervento: pari a quella richiesta dalle norme per l'effettuazione dell'intervento;			
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--	--

- Indice di fabbricazione fondiario:	If=	3,00	mc/mq;
- Indice di copertura	Ic=	0,50	mq/mq;
- Distacco dagli edifici con un minimo assoluto di ml 10,00	De=	H	
- Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00	Dc=	H/2	
- Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua per intervento diretto.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono vietate le costruzioni di tipo diverse dalla destinazione di zona.

Art. 21

(Zona per l'istruzione F2)

DATI URBANISTICI

- Superficie minima d'intervento: pari a quella richiesta dalle norme per l'effettuazione dell'intervento;			
- Indice di fabbricazione fondiario:	If=	3,00	mc/mq;
- Indice di copertura	Ic=	0,50	mq/mq;
- Distacco dagli edifici con un minimo assoluto di ml 10,00	De=	H	
- Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00	Dc=	H/2	
- Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua per l'intervento diretto.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono vietate le costruzioni di tipo diverso dalla destinazione di zona.

ART. 22

(Zona Attrezzature Sanitarie "F3")

DATI URBANISTICI

- S_m = Pari a quella richiesta per l'intervento;
- $I_c = 0,6$ mq/mq
- $D_e = H$ con un minimo di ml. 10.000
- $D_c = H/2$ con un minimo assoluto di m 5,00
- Area di parcheggio : secondo le indicazioni della tabella A

ATTUAZIONE

Il piano si attua per intervento diretto

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono vietate le costruzioni di tipo diverso dalla destinazione di zona.

Art. 23

(Zona a verde pubblico a parco "I1")

NORMATIVA

-	Indice di fabbricazione fondiario:	If=	0,20	mc/mq
-	Altezza massima	H=	4,50	ml
-	Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono ammesse solo costruzioni al servizio del verde pubblico con strutture provvisorie e smontabili specifiche per il tempo libero.

Art. 24

(Zona a verde pubblico attrezzato e sportivo "I2")

NORMATIVA

-	Indice di fabbricazione fondiario:	If=	1,00	mc/mq
-	Altezza massima	H=	7,60	ml
-	Distacco dagli edifici con un minimo assoluto di ml 10,00	De=	H	
-	Distacco dai confini con un minimo di ml 5,00	Dc=	H/2	
-	Area di parcheggio: secondo le indicazioni della tab. A.			

PRESCRIZIONI DI ZONA

E' ammessa solo la costruzione di impianti sportivi e di attrezzature per il tempo libero al servizio del verde pubblico.

Art. 25

(Zona per parcheggi pubblici "N")

In sede di attuazione del P.R.G. mediante I.U.P. gli spazi di sosta e parcheggio

vanno previsti nella quantità fissata nella norma specifica di zona e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria, salvo il caso di una precisa ubicazione nei grafici di piano.

Le aree di parcheggio relative alle zone edificate esistenti alla data di adozione del P.R.G. (zone A, B1 e B2), sono indicate graficamente nelle tavole della zonizzazione.

Negli spazi di sosta e parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi, a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di parcheggio previsti.

In tutte le zone, oltre gli spazi di sosta e parcheggio di cui sopra, vanno previsti all'interno del lotto parcheggi pubblici differenziati nella quantità a seconda delle zone nonché dalla destinazione d'uso dell'area e/o del manufatto, così come specificato alla tab. A allegata alle presenti norme, tali spazi, che comprendono quelli di cui all'art. 41 sexies della Legge n° 1150 del 17/08/1942, possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio, purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario e purché siano, in ogni caso, direttamente accessibili dalla strada pubblica.

Art. 26

(Zona a verde privato di interesse ambientale "P")

NORMATIVA

-	Indice di fabbricazione fondiario:	If=	0,00	mc/mq
---	------------------------------------	-----	------	-------

PRESCRIZIONI DI ZONA

É vietata qualsiasi costruzione ad eccezione delle attrezzature sportive (piscine, campi da tennis, bocce, ecc.), a condizione che tali realizzazioni non comportino abbattimento di alberi ad alto fusto.

PARTE SETTIMA

ZONE DI INTERESSE SPECIALE

Art. 27

(Zona a destinazione viaria “R”)

Le norme che seguono si riferiscono alle aree a destinazione stradale.

In base al Nuovo Codice Stradale (D.L. 30/04/92 n° 285 corretto ed integrato con D.L. 10/09/93 n° 360) le strade sono classificate come segue:

- A) Autostrade con funzione nazionale e interregionale; sono accessibili solo attraverso le stazioni private ed indicate nelle tavole.
- B) Strade extraurbane principali con funzione di grande comunicazione e di traffico elevato; sono accessibili solo attraverso i nodi indicati nelle tavole.
- C) Strade extraurbane secondarie: sono ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia.
- D) Strade urbane di scorrimento; sono a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno una corsia per senso di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici. Sono ammesse immissioni attraverso eventuali strade secondarie.
- E) Strada urbana di quartiere: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.
- F) Strada locale: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui alla destinazione specifica non facente parte degli altri tipi di strade.

Art. 28

(Zona destinata a fascia di rispetto stradale “R₁”)

Le aree destinate a fascia di rispetto stradale sono necessarie, nella realizzazione delle nuove strade, ampliamento di quelle esistenti o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. Le fasce di rispetto sono previste in prossimità di tutte le strade sia esistenti che di piano. Il limite della fascia di rispetto equivale al limite della edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona. Le norme relative alla tutela e salvaguardia della fascia di rispetto stradale si applicano alle costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti dei manufatti o muri di cinta di qualsiasi tipo, piantumazioni, campi da gioco, piscine e sistemazioni o modifiche del piano di campagna. Le distanze minime da osservarsi inderogabilmente sono riportate nello schema che segue.

Si applicano le norme previste dal D.P.R. 16/12/1992 n° 495 e succ. mod:

- a) fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell’art. 4 del codice, la minima distanza da rispettare dal ciglio stradale, nelle nuove costruzioni,

nelle ricostruzioni e negli ampliamenti fronteggianti le strade è fissata in rapporto alla categoria delle strade secondo il sistema seguente:

- Per le strade di tipo A:	m 60,00
- Per le strade di tipo B:	m 40,00
- Per le strade di tipo C:	m 30,00
- Per le strade di tipo F:	m 20,00 ad eccezione delle “strade vicinali”
- Per le strade vicinali di tipo F.....	m 10,00

a) Nei centri abitati le distanze da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade dal ciglio stradale risultano dal seguente schema:

- Per le strade di tipo A:	m 30,00
- Per le strade di tipo D:	m 20,00

c) Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

-fuori dei centri abitati: m 5 per le strade di tipo A) e B) e m 3 per le strade di tipo C) ed F).

- all'interno dei centri abitati: m 3 per le strade di tipo A) e m 2 per le strade di tipo D).

NORMATIVA

Indice di fabbricazione fondiario: variabile nei limiti di cui ai successivi commi.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Le aree comprese nella fascia di rispetto stradale sono inedificabili. Tuttavia esse contribuiscono alla edificabilità dei suoli confinati con apporto di volume corrispondente a quello che scaturisce dalla applicazione su dette aree dell'indice di fabbricazione fondiario o territoriale pertinente alla parte di lotto non ricadente in esse.

Per le costruzioni esistenti ricadenti nella fascia di rispetto è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia senza alterazione dei volumi e delle relative sagome esistenti.

Al fine di dotare i predetti fabbricati di una migliore funzionalità igienica e tecnica è consentito l'incremento di volume non superiore al 10% di quello preesistente purché detto incremento volumetrico venga realizzato sul lato opposto a

quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

È consentita inoltre, nelle fasce di rispetto la realizzazione di parcheggi pubblici e degli impianti per la distribuzione del carburante.

Art. 29

(Zona destinate a fascia di rispetto ferroviario “R₂”)

Nelle fasce di rispetto delle ferrovie, fermo restando i divieti di cui all'art. 235 della Legge del 20/03/1965 n° 2248, Legge 12/09/1968 n° 1202 e D.P.R. 11/07/1980 n° 753, non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazioni o ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Per le costruzioni esistenti è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico e la ristrutturazione edilizia, senza alterazioni dei volumi delle relative sagome esistenti. E' consentita la realizzazione di nuove strade e l'ampliamento e/o sistemazione di quelle esistenti.

NORME PER LA DISTANZA DA OSSERVARE PER LA PIU' VICINA ROTAIA

Nuove costruzioni o ampliamenti fabbricati :	m. 30,00 ;
Recinzioni con parte piena alta più di un 1,50:	m. 5,00 ;
Recinzioni con parte piena alta meno di un 1,50:	m. 3,00;
Alberi di alto fusto:	m. 10,00;

Art. 30

(Zone destinate a fascia di rispetto cimiteriale “R₃”)

Nelle zone ricadenti nella fascia di m 100 dal perimetro del cimitero o dal suo eventuale previsto ampliamento non sono ammesse inderogabilmente le nuove costruzioni e/o gli ampliamenti di esse.

Sono, tuttavia, consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parcheggi pubblici ed eventualmente, a titolo precario, di chioschi per la vendita di fiori.

Art. 31

(Zone destinate a fascia di rispetto del demanio idrogeologico “R₄”)

Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua possono essere consentiti la

manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) per i fiumi m 150 sia al di sopra della quota di 500m s.l.m. che al di sotto della detta quota;
- b) lungo i torrenti di scarsa portata m 20,00;
- c) lungo i torrenti di smaltimento delle acque meteoriche m 10,00.

Art. 32

(Zona destinate a fascia di rispetto del gasdotto “R₅”)

Sono vietate le nuove costruzioni e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti. Sono consentiti gli interventi di manutenzioni ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti.

Art. 33

(Zona a destinazione ferroviaria “S”)

NORMATIVA

D _e =.....	H con un minimo di m. 10,00
D _c =.....	H/2 con un minimo di m. 5,00

ATTUAZIONE

Il piano si attua per intervento diretto.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono consentiti soltanto interventi connessi e collegati al funzionamento del servizio ferroviario (stazioni, tettoie, cabine, ecc).

Art. 34

(Zona cimiteriale “T”)

In tali zone sono consentite costruzioni di tipo cimiteriale (cappelle, edicole

funerarie, tombe, ecc.), secondo modalità disciplinare da apposito regolamento.

Art. 35

(Zona per attrezzature per il tempo libero e per lo sport “V₁”)

Costituita da aree già parzialmente urbanizzate con la presenza di attrezzature sportive e ricettive finalizzate allo svolgimento delle pratiche sportive, sono destinate alla realizzazione di impianti sportivi ed attrezzature varie per il tempo libero come parchi da gioco di divertimento, piscine, campi di bowling, spazi attrezzati, campi da tennis, campi di calcetto, campi di pallacanestro, bar, ristoranti e residenze a rotazione, affidati all’iniziativa privata.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Tutti i manufatti edilizi saranno proporzionati nella misura strettamente necessaria allo svolgimento delle attività previste dall’iniziativa con esclusione assoluta di cubatura residenziale ad eccezione di un solo alloggio per il custode dimensionato secondo gli standards edilizi della legge 457/78.

Sono ammesse, all’interno dei manufatti edilizi, attività di tipo commerciale: bar e ristoranti e ricettive a sostegno delle attrezzature per il tempo libero.

NORME DI ZONA

Si attua per intervento diretto secondo le norme del R.E.C. e gli indici e i parametri seguenti:

DATI URBANISTICI:

- Superficie minima d’intervento:	mq	10.000
- Indice di fabbricazione fondiario:	mc/mq	0,40
- Indice di copertura:	mq/mq	0.05
- Altezza max	ml	7,50
- Distacco dagli edifici	ml	20
- Distacco dai confini	ml	10
- Area di parcheggio	mq/mc	0.50

Art. 36

(Zona per attrezzature religiose “V₂”)

In tali zone si possono realizzare le sole attrezzature religiose di cui all'art. 1 della Legge Regionale 5.3.90 n. 9, applicando i seguenti indici:

DATI URBANISTICI

- Superficie minima d'intervento:	intero ambito		
- Indice di fabbricazione fondiario:	If=	2,00	mc/mq;
- Indice di copertura	Ic=	0,60	mq/mq;
- Distacco dagli edifici :con un minimo assoluto di ml. 10.00	De=	H	
- Distacco dai confini:con un minimo assoluto di ml. 5.00	Dc=	H/2	

NORME DI ATTUAZIONE

Il piano si attua per l'intervento diretto.

PRESCRIZIONI DI ZONA

Sono vietate le costruzioni di tipo diverso dalla destinazione di zona.

PARTE OTTAVA VINCOLI E TUTELA

Art. 37

(Finalità e procedura integrativa)

Il piano riporta l'ambito di applicazione delle procedure speciali previste da leggi nazionali o regionali a tutela dell'aspetto idrogeologico, del patrimonio boschivo, dei beni ambientali, di quelli culturali o a protezione del rischio sismico.

In tali ambiti la procedura ordinaria di rilascio della concessione va integrata con quella prevista da ciascuna legge e riportata negli articoli seguenti.

Art. 38

(Tutela dell'assetto idrogeologico "U₁")

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, qualsiasi iniziativa volta ad effettuare trasformazione del suolo (sbancamenti, movimenti di terreno, apertura di nuove strade, scavi, nuove costruzioni, ecc.), dovrà essere preventivamente autorizzata dalla Comunità Montana competente ai sensi della legge.

In tali zone prima di iniziare le costruzioni delle opere che si intendono

eseguire deve essere presentata regolare dichiarazione all'Ispettorato Ripartimentale delle foreste a norma del R.D. 16/05/1920 n° 1125, affinché possa essere controllata l'esecuzione particolareggiata dell'opera stessa.

Art. 39

(Vincolo boschivo “U₂”)

Nelle aree sottoposte al vincolo ai sensi delle leggi n° 3267 del 30/12/1923; n° 1126 del 16/05/1926 n° 1102 del 3/12/1971 n° 47 del 3/03/1975 le modifiche di qualsiasi genere dello stato dei luoghi, ivi compreso delle culture e delle destinazioni d'uso, sono soggette a preventiva autorizzazione dei competenti uffici Regionali delegati ai sensi dell'art. 69 del D.P.R. n° 616;

Le richieste relative ad interventi ricadenti in tali ambiti pertanto, vanno integrate con la documentazione della citata autorizzazione e con lo studio di impatto ambientale (S.I.A.), esteso a m 500 intorno alla zona d'intervento.

Art. 40

(Tutela dei beni ambientali “U₃”)

Nelle aree sottoposte a tutela ai sensi della legge 29/06/1939 n° 1497 e delle disposizioni regionali emanate o emanande in forza dell'art. 8 del D.P.R. n° 616, il rilascio della concessione edilizia è subordinato al preventivo parere favorevole della competente sovrintendenza o degli uffici regionali delegati.

Il parere può essere anche direttamente procurato dall'interessato prima della richiesta di concessione.

Resta, comunque, fermo il divieto di cui all'art. 1-quinquies del Decreto Legge 27/06/1985 n°312, convertito, con modificazione dalla Legge 8 agosto 1985 n° 431.

Art. 41

(Tutela delle cose di interesse ed artistico “U₄”)

Gli immobili tutelati ai sensi della legge 1/6/1939 N. 1089 non possono essere oggetto di interventi di qualsiasi genere (compreso le modifiche alla destinazione d'uso) senza il preventivo nullaosta della competente sovrintendenza.

In caso di assoluta urgenza possono essere eseguiti i soli lavori provvisori di

assicurazione indispensabili ad evitare danni notevoli, purché ne sia data comunicazione immediata alla sovrintendenza competente e a questa, venga inviato nel più breve tempo possibile, il progetto di lavori definitivi per l'ottenimento del prescritto nulla - osta

Art. 42

(Protezione del rischio sismico "U₅")

Indipendentemente dalla destinazione di zona l'uso del territorio è comunque subordinato alle prescrizioni derivanti dall'indagine geologica - tecnica allegata al P.R.G.

Sulle tavole di piano sono riportate i differenti ambiti desunti dalla "zonazione in prospettiva sismica" ai quali si applicano le prescrizioni specifiche riportate in tale indagine; prevalenti rispetto a quelle di piano, eventualmente contrastanti.

PARTE NONA

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 43

(Negozzi)

La costruzione di nuovi negozi nonché l'adeguamento funzionale di quelli esistenti sono disciplinati dai piani di cui alla legge 11/06/1971 n° 426.

Fino all'entrata in vigore di tali piani la realizzazione di tali negozi o la trasformazione di quelli esistenti sono soggetti alle seguenti norme:

- In tutte le zone residenziali è consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici a destinazione commerciale a condizione che siano utilizzate per vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di servizio e che la Su sia non inferiore a:
 - mq. 20,00 nelle zone di interesse ambientale (A), di ristrutturazione e di saturazione (B);
 - mq. 40,00 nelle zone di completamento, di espansione e turistiche (C);
- Nelle zone agricole è consentita la costruzione o la ristrutturazione di superfici destinate alla vendita di beni di consumo corrente o per l'artigianato di

servizio a condizione che la Su non inferiore :

- mq. 15,00 nelle zone E1 - E2;
- mq. 40,00 nelle zone E3;

Art. 44

(Strade locali esistenti alla data di adozione del P.R.G. e loro modifiche)

Le strade locali, esistenti nelle zone di ristrutturazione, di saturazione e di completamento B1 e B2 alla data di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale.

Soltanto in sede I.U.P. si possono attuare quelle modifiche di tracciato di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 45

(Costruzioni sul confine o in aderenza)

La costruzione sul confine è sempre consentita nelle zone A, B1 e B2.

Negli altri casi di intervento diretto è consentito, di norma la costruzione sul confine a condizione che le richieste di concessione vengano presentate per entrambi i lati del confine da costruire contemporaneamente, e sempre che per entrambi i fondi sia consentito l'intervento diretto.

Nelle altre zone la costruzione sul confine può essere autorizzata dal Sindaco, su conforme parere della commissione edilizia, in caso:

- a) Di comprovata impossibilità di realizzare altrimenti la volumetria consentita sul lotto;
- b) Sulla base di uno studio di impatto ambientale esteso ad ambito non inferiore a m. 100 intorno al lotto che si dimostri più vantaggioso per il proprietario nonché più rispettoso dell'ambiente costruito con la localizzazione sul confine.

La costruzione in aderenza è consentita in tutte le zone.

Art. 46

(Oneri e superfici di urbanizzazione)

Le superfici di urbanizzazione primaria e secondaria sono specificate per ciascuna zona o ambito dei grafici di piano e/o delle presenti norme.

Negli interventi urbanistici preventivi l'entità e la ripartizione percentuale delle varie destinazioni delle superfici Sup e Sus vanno rispettate, compatibilmente con il disposto dell'art. 3 della delibera n° 119/1 del 28/07/1977 del C.R.C. e con l'ammontare globale degli oneri di urbanizzazione dovuti in applicazione delle tabelle parametriche.

Per gli interventi diretti gli oneri di urbanizzazione sono stabili in conformità delle deliberazioni adottate, ai sensi della legge 28/01/1977 n° 10, in applicazione delle tabelle parametriche regionale.

Art. 47 **(Case a schiera)**

Nelle zone residenziali, qualora l'edificazione avvenga con tipi edilizi a schiera, e ammesso un incremento degli indici "It", "If", "Ic", pari al 20% di quello massimo consentito nelle zone; ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente sono considerate "A schiera" i gruppi di due o più cellule aventi una disposizione planimetrica in cui ogni alloggio unifamiliare, eccetto i due di testata, divide con i contigui due fronti cieche e dispone di altre due fronti libere in corrispondenza delle quali sono disposti gli ingressi e il giardino.

Sono altresì considerate a schiera le costruzioni e gli alloggi unifamiliari che abbiano tutte le caratteristiche di cui al comma precedente e siano disposti su due livelli sovrapposti in modo che sia l'alloggio inferiore che quello superiore abbiano accesso da area pubblica o di loro pertinenza, con esclusione di scale condominiali o comuni.

Art. 48 **(Servizi igienici)**

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito, "una tantum" un incremento di volume non superiore a 50 mc per ciascuna unità immobiliare destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni, se queste risultano inesistenti o inefficienti.

Tale norma è applicabile in tutte le zone. a condizione che siano rispettati gli indici di “De” e “Dc”.

Art. 49

(Volume per attività commerciale ed artigianali)

Il volume e la Su corrispondenti alla parte dei piani terreni degli edifici a più piani, che sia destinata ad esercizi pubblici e/o commercio che confini direttamente con l'area pubblica oppure che sia destinato a laboratori e/o depositi di attività artigianali possono essere non computati fino ad un massimo del 50% del volume e delle Su realizzabili sul lotto in base all'applicazione degli indici “If” e “Ic”.

Il rilascio della concessione è subordinato alla esibizione della documentazione attestante che l'avente titolo alla richiesta esercita le attività commerciali e artigianali cui l'immobile è in tutto o in parte destinato.

Art. 50

(Allineamento agli edifici esistenti)

Gli edifici da realizzare sui lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se tale congiungente risulti a distanza non inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Tale norma è applicabile nelle zone A - B1 e B2.

Art. 51

(Interventi sugli edifici da demolire)

Gli edifici per i quali il piano preveda la demolizione totale o parziale possono essere oggetto dei soli interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;

Gli interventi di sostituzione edilizia sono ammessi a condizione che il nuovo edificio rispetti gli allineamenti dettati dal piano; in tal caso è derogabile l'indice “Ic”

prescritto per la zona e l'edificio può essere ricostruito con l'incremento di volume del 20% rispetto al quello massimo consentito per la zona o il lotto.

Art. 52

(Attrezzature di interesse turistico)

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano e destinati in tutto o in parte ad attrezzature di interesse turistico (alberghi, bar, ristoranti e simili), possono essere ampliati fino ad un massimo del 30% del volume (**V**), o della superficie utile (**Su**) purchè alla stessa data avevano destinazioni d'uso di interesse turistico.

Nell'ampliamento di tali edifici vanno applicati i seguenti indici:

$$I_f = 3,0 \text{ mc/mq}$$

Nonché tutti gli altri eventualmente prescritti per la zona specifica in cui ricade l'edificio.

Per consentire lo sviluppo dell'agriturismo nelle zone agricole diverse dalle E₃, possono realizzarsi campeggi liberi, campeggi attrezzati, nonché la conversione totale o parziale degli edifici rurali esistenti ed a posti letto, ristoranti e bar con le seguenti norme;

- Il campeggio libero può localizzarsi nei fondi di immediata pertinenza delle abitazioni; al tal fine per queste ultime sono consentiti l'integrazione e/o il potenziamento dei servizi igienici nella misura massima del 20% del volume esistente, cumulabile con altri ampliamenti eventualmente ammessi;

- Il campeggio attrezzato può realizzarsi nelle zone **E2**, mediante intervento diretto ed applicando gli indici della stessa zona;

- Le residenze rurali (affitta camere, locande), possono ricavarsi nelle abitazioni rurali esistenti alla data di adozione del piano mediante ampliamento della stessa, fino al 30% del massimo volume residenziale consentito sul fondo o di quello preesistente, e dalla integrazione dei servizi igienici, nella misura massima di 30 mc. per ogni quattro nuovi posti letto.

- Ristoranti e bar possono essere realizzati applicando i seguenti indici:

- Su: pari al doppio di quello esistente;

- De = 20,00 ml.

- Dc = 15,00 ml.

- Hmax = 6,00 ml.

In ogni caso la domanda di concessione va integrata da studio di impatto

ambientale esteso m 100 intorno all'immobile oggetto dell'intervento.

In tutti i casi sopra previsti il rilascio della concessione edilizia, della licenza di abitabilità e di quella d'uso è subordinata alla esibizione delle prescritte autorizzazioni per l'attività prevista.

Art. 53 **(Ampliamenti e sopraelevazioni)**

Al fine di meglio utilizzare il patrimonio abitativo e le opere di urbanizzazione esistenti, sono consentiti ampliamenti "una tantum" delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione del piano.

Tali ampliamenti sono finalizzati al conseguimento di un soddisfacente standard abitativo, indipendentemente dalla consistenza d'origine; essi, pertanto sono consentiti in misura inversamente proporzionale alla Su esistente, secondo l'allegata tab. B; inoltre, indipendentemente dalla consistenza d'origine, è comunque consentito un ampliamento delle unità immobiliari a destinazione abitativa fino a garantire al nucleo familiare che lo occupa una Su (riferita ai soli locali classificati di categoria A del vigente regolamento edilizio) pari a 30mq./abitante.

Qualora l'alloggio sia occupato in regime di affitto il rilascio della concessione è subordinato alla stipula e registrazione di un contratto d'affitto intestato allo stesso conduttore relativo sia alla unità abitativa di origine che alle parti a farsi ed avente durata non inferiore ad anni 4.

La sopraelevazione di un intero piano è comunque consentita a condizione che:

L'edificio o la parte sopraelevata abbiano una Su minore o uguale 200 mq.; siano adottati accorgimenti costruttivi (quali ad esempio concatenazione strutturale agli edifici vicini) atti a garantire il rispetto dei punti C.2, C.3, C.4, delle norme

tecniche per le costruzioni approvate con D.M. 3/03/1975 e succ. mod.

Gli edifici aventi sottotetti aerati da finestre tipiche (Ad esempio ad "occhio") non possono essere sopraelevati in tali casi tuttavia è ammesso l'ampliamento della superficie ottenuto trasformando il sottotetto.

Tale ampliamento è ammesso a condizione che :

- Le finestre tipiche preesistenti non vengano eliminate ne alterate e che non ne venga variato il disegno;

- La quota e la sagoma del cornicione non siano alterate;

- Le eventuali nuove finestre necessarie a rendere abitabile il sottotetto non vengano realizzate nei fronti esterni o interni dell'edificio.

Ampliamenti della Su ottenuti a seguito di interventi di ristrutturazione edilizia, ad esempio mediante variazioni delle quote di imposta dei solai intermedi, sono consentiti a condizioni che:

- Non vengano demolite o alterate le volte eventualmente fino al secondo impalcato fuori terra;

- Non venga variato il disegno o la quota altimetrica dei vani esistenti o prospettanti su, o visibili da, spazi pubblici.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono applicabili a scelta del proprietario ma non cumulabili tra loro ne con altri eventualmente consentiti dalle presenti norme, in ogni caso vanno rispettati gli indici Dc, De, V1 della zona.

In tutti i casi è prevista la certificazione storica catastale attestante la consistenza del immobile alla data di adozione del piano e l'attestazione dell'ufficio tecnico comunale che l'immobile non ha mai beneficiato degli ampliamenti di cui al presente art.; costituiscono documenti essenziali ed obbligatori a corredo della domanda di concessione.

Art. 54

(Lotti minimi nelle zone residenziali)

Al fine di meglio sfruttare le parti del territorio già attrezzate gli immobili esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti nelle zone A, B, C, sono comunque utilizzabili anche se di superficie inferiore a quella minima prescritta per

la zona in cui ricadono.

Per consentirne l'utilizzazione gli indici "If" e "Ic" di zona sono incrementati in misura proporzionale alla superficie, secondo la tabella C allegata.

In tali casi la richiesta di concessione va integrata da S.I.A. esteso m 100 intorno al perimetro dell'immobile e da certificazione storica catastale che ne attesti la consistenza alla data di adozione del piano.

PARTE DECIMA

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 55

(Costruzioni in corso difformi dalle norme vigenti)

I lavori di costruzione di edifici in contrasto con le presenti norme ovvero con quelle esistenti al momento del rilascio della licenza o della concessione, se non risultino già iniziati alla data di adozione del P.R.G., si intendono sospesi.

I proprietari dovranno pertanto presentare entro sei mesi dalla data di adozione del P.R.G., apposita richiesta di variante alla licenza o concessione a suo tempo ottenuta per adeguare, finchè possibile, il completamento della costruzione alle nuove norme.

Qualora tale adeguamento non risulti tecnicamente possibile o le costruzioni risultassero già complete al rustico, le costruzioni stesse potranno essere completate in conformità della licenza o concessione a suo tempo ottenuta, (salvo le eventuali sanzioni pecuniarie di cui all'art. 13 comma 2, della legge 6/08/67 n° 765, come modificato dall'art. 15 della legge 28/01/77 n° 10 e legge 28/02/1985 n° 47 o che venissero prescritte dalle leggi specifiche che regolamentino l'abuso edilizio) che, in

tal caso, deve essere ripresentata perché venga riconfermata.

La impossibilità tecnica di adeguamento e lo stato dei lavori alla data di adozione del P.R.G. vanno documentati mediante perizia giurata e fotografie bollate presso l'ufficio del registro.

Art 56

(Deroghe)

Il sindaco previa deliberazione del consiglio comunale, ha facoltà di derogare dalle disposizioni del presente regolamento e dalle norme di attuazione del piano regolatore generale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Tale facoltà può essere esercitata al preventivo nulla - osta dei competenti organi ai sensi dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n° 1357.

Art. 57

(Studio di impatto ambientale S.I.A.)

Nelle zone e nei casi quali è consentito, l'I.E.D. può essere ulteriormente subordinato ad un preventivo studio di impatto ambientale (S.I.A.) dell'intervento a farsi.

Tale S.I.A. consiste in un a relazione corredata da grafici e foto che analizza il contesto fisico e sociale nel quale si colloca l'intervento progettato e che dimostra che l'intervento non è in contrasto con tale contesto.

In ogni caso lo S.I.A. deve includere, con riferimento all'ambito per il quale è prescritto, la risposta alle seguenti domande:

- 1)- Quali sono i caratteri della vegetazione e delle coltivazioni prevalenti?
- 2)- qual è la clinometria, l'esposizione e la morfologia del sito?
- 3)- Qual è la tipologia edilizia degli edifici dell'ambito costruiti prima del 1940?

In particolare con riferimento a tali edifici:

3.1)- Come sono articolati gli spazi destinati alle varie funzioni? Quali erano queste funzioni?

3.2)- Quali sono le regole di vicinato che influenzavano la tipologia?

4)- Quali ne sono i metodi costruttivi, i materiali, le finiture correnti? In particolare:

4.1)- qual è la forma, quali le dimensioni ricorrenti di:
scale interne, portoni, porte finestre, loggiati, balconi, scale esterne?

4.2)- Con quali materiali sono realizzati?

4.3)- Come sono realizzate le finiture esterne? Di che colore sono?

4.4)- Che forma, quali dimensioni medie hanno le aperture esterne?

4.5)- Quali sono gli elementi decorativi ricorrenti?

4.6)- Qual è la forma delle coperture? con quali materiali sono realizzate?

5)- Quali sono e come sono regolati i rapporti di vicinato?

In particolare:

5.1)- Quali sono le servitù reali, attive e passive, relative all'immobile oggetto dell'intervento?

6)- L'intervento a farsi come si inserisce nel contesto?

7)- Che cosa provoca l'intervento a farsi nell'ambito relativo?

In particolare:

7.1)- Come sono rispettati i diritti reali di cui al punto 5.1?

7.2)- Come si è tenuto conto degli usi relativi alle arti comuni?

7.3)- Come sono state tutelate le visuali libere godute da finestre e balconi delle abitazioni esistenti? Di quanto risultano eventualmente ridotte?

Lo S.I.A. può essere comunque richiesto dalla Commissione edilizia ogni qualvolta la situazione dei luoghi la qualità dell'intervento e le consuetudini locali lo rendano opportuno.

In ogni caso lo S.I.A. è da considerare documento e condizione essenziale e propedeutica al rilascio della concessione edilizia; pertanto tutte le concessioni ottenute in base a S.I.A. non veritiero o in assenza di tale studio sono da considerare, ai fini della vigente legislazione sull'abusivismo edilizio, come nulle; le opere eventualmente realizzate, di qualsiasi entità o natura sono da considerare totalmente difformi dalle norme che disciplinano il regime urbanistico dell'immobile su cui insistono.

TABELLA A
SPAZI PER PARCHEGGIO PRIVATO

da ricavare nell'area di pertinenza di costruzioni o attrezzature

DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI	SUPERFICIE PARCHEGGIO PRIVATO
• Residenziale	mq. 30 ogni 100mq. di Su
• Supermarket e centri di vendita	mq. 100 ogni 100 mq. di Su
• Magazzini di deposito	mq. 40 ogni 100 mq. di Su
• bar ristoranti e simili	mq. 100 ogni 100 mq. di Su
• Impianti industriali o artigianali	mq. 5 ogni 100 mq. del lotto computata al netto della superficie stradale
• Scuole fino all'obbligo	mq. 30 per aula
• Ambulatori, uffici pubblici e simili	mq. 50 ogni 100 mq. di Su

Nei casi di impianti scoperti e comunque non chiusi (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco, ecc.) i parcheggi non dovranno essere inferiori ad 1 posto macchina ogni 3 posti di capacità dell'impianto.

In ogni caso gli spazi per parcheggio previsti costituiscono un minimo e devono essere adeguati alle eventuali diverse normative del Comune.

TABELLA B
SUPERFICI DI AMPLIAMENTO DEGLI ALLOGGI ESISTENTI ALLA
DATA DI ADOZIONE DEL PIANO

SUPERFICIE UTILE DELL'ALLOGGIO	AMPLIAMENTO MAX
Fino a 40 mq	70 mq
da 40 a 100 mq	50 mq
da 100 a 150 mq	30 mq
oltre i 150 mq	20 mq

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare

TABELLA C
INCREMENTO INDICI URBANISTICI

Gli indici "If" e "Ic" specifici della zona in cui il lotto ricade sono aumenti nella seguente misura percentuale:

SUPERFICIE	INCREMENTO
fino a 20 mq	75
da 20 a 50 mq	50
da 50 a 100 mq	30
da 100 a 150 mq	20
da 150 a 250 mq	10
oltre i 250 mq	0

Per valori intermedi si opera per interpolazione lineare.

