

COMUNE DI PRATELLA
(PROV. DI CASERTA)

PIANO
REGOLATORE
GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE <i>adottate con delibere n° 1 del 1/3/89 e n. 77 del 27/9/1989 dal Commissario ad Acta</i>	TAV. 2
22 FEB. 1989	SCALA



*Fotocopia con firma
all'originale depositata
agli atti*



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dr. Ennio Ianniello)

IL COMMISSARIO AD ACTA
Marone

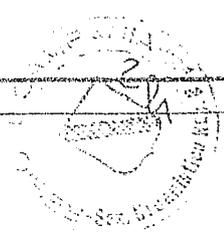
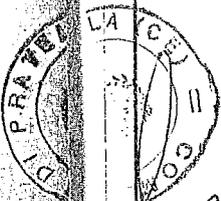
*Comitato
del 1/10/89
pag. 107*





NORME DI ATTUAZIONE

redatte secondo le norme della legge urbanistica 17 agosto 1942 n° 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967, n. 765 e con legge 19 novembre 1968, n. 1187, nonché dei decreti ministeriali 1/4/1968, n. 1404, 2/4/1968, n. 1444. e della legge regionale n. 14/82.



TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITÀ

Art. I

Applicazione del piano

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con legge 6 agosto 1967 n. 765 e con legge 19 novembre 1968, n. 1187, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

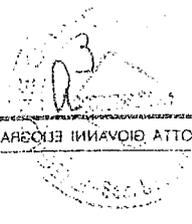
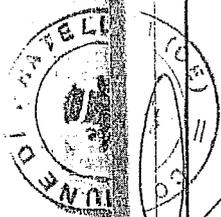
Essa disciplina :

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

Art. 2

Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e destinazioni d'uso previsti dal P.R.G. potranno subire trasformazione soltanto per essere adeguati alle presenti norme.



CAPO II

INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

Art. 3

Descrizione degli indici urbanistici

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

SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

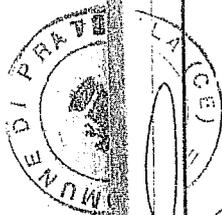
Per superficie territoriale s'intende un'area non inferiore alla superficie minima d'intervento riportata nel piano di zonizzazione e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

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

SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

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

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



SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA :

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

SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA :

A norma del 5° comma dell'art. 28 della legge Urbanistica essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi pubblici attrezzati, nonché le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (fognature, acquedotti, elettricità, ecc.).

INDICE DI FABBRICABILIT' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (mq)

Esprime la superficie massima in mq. costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO (mq)

Dove é stabilito questo indice, s'intende per essa l'area da edificare, escluse le sedi viarie locali, anche se private o da cedere al Comune.

INDICE DI COPERTURA (mq/mq)

Per indice di copertura s'intende la superficie coperta, (area risultante dalla proiezione del piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali), divisa per la superficie fondiaria.



ALTEZZA DELLE FRONTI (m)

Ai fini della determinazione dei distacchi, l'altezza di ciascuna fronte del fabbricato é data dalla differenza fra la più bassa delle due quote :

a) media del marciapiede o del terreno;

b) piano di calpestio del piano terreno

- e la più alta delle quote :

a) soffitto dell'ultimo piano abitabile, sia orizzontale che inclinato, (in questo caso calcolata dal punto medio);

b) bordo superiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

H = Altezza del fabbricato. Media dell'altezza delle varie fronti.

V = Volume. La somma dei prodotti delle superfici utili di ogni piano per le relative altezze lorde (misurata pavimento a pavimento).

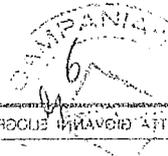
NUMERO DIE PIANI ABITABILI

Sono piani abitabili quelli in cui si trovano, anche se in misura parziale locali di Cat. A.1) - A.2.) ed S.1).

Sono piani non abitabili quelli in cui si trovano i locali di Cat. S.2) o S.3), anche se gli stessi sono interessati da limitate espansioni si locali di Cat. A. 1) e A.2) appartenenti a piani abitabili sovrastanti o sottostanti ed a condizione che tali espansioni non eccedono I/10 della superficie complessiva del piano superiore o inferiore.

Classificazione dei locali :

A.I. - Soggiorni, pranzo, cucine e camere da letto posti in edifici di abitazione sia collettiva che individuale;



Uffici, studi, aule scolastiche, sale di lettura, gabinetti medici;

- A.2. - Negozi di vendita, sale di esposizione, sale di riunioni, sale da gioco, palestre;
- laboratori scientifici-tecnici, servizi igienici di edifici di cura e ospedalieri;
 - officine meccaniche, laboratori industriali di montaggio o relativi ad attività di lavoro, cucine collettive;
 - parti di autorimesse non destinate al solo posteggio della macchine ma dove vengono effettuate riparazioni, lavaggi, controlli, vendite;
 - magazzini, depositi o archivi dove la permanenza delle persone é prolungata oltre le operazioni di carico e scarico e pulizia.
- Sono locali accessori quelli in cui la permanenza delle persone é limitata a ben definite operazioni.

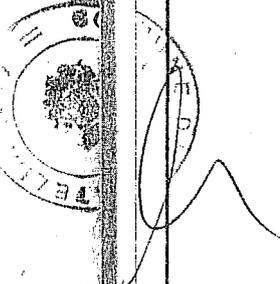
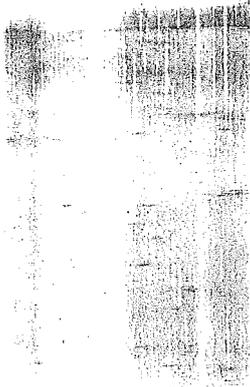
S .I. - Servizi igienici e bagni negli edifici di abitazione individuale o collettiva nei complessi scolastici o di lavoro.

- S. 2.-a) scale che collegano più piani;
- b) corridoi o disimpegni comunicanti, quando superano i 12 mq. di superficie o 8 metri di lunghezza;
 - c) magazzini e depositi in genere;
 - d) autorimesse di solo posteggio;
 - e) salette di macchinari che necessitano di avviamento o di scrsa sorveglianza;
 - f) lavanderia, stenditoi e legnaie;

- S.3.-a) disimpegni inferiori a 12 mq.;
- b) ripostigli o magazzini inferiori a 5 mq.;
 - c) vani scala colleganti solo due piani;
 - d) salette macchinari con funzionamento automa

co, salvo le particolari norme degli Enti preposti alla sorveglianza di impianto e gestione.

I locali non espressamente elencati vengono classificati per analogia, a criterio dell'Amministrazione su parere della Commissione Edilizia.



DISTACCO MINIMO (m)

ACCESSORI (mc/mq)

Per accessori si intendono quei locali da adibire al servizio diretto dell'agricoltura compresi ricoveri per animali e quelli per l'allevamento industriale, ove previsti.

LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI (m)

SPAZI INTERNI

PARCHEGGIO

Per parcheggio si intende l'area di pertinenza delle costruzioni stesse riservata alla sosta, manovra di accesso degli autoveicoli (art. 18 della legge 8/8/1967 n. 765).

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)=(ab/Ha)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc. costruibile in ogni mq. di superficie territoriale (non si comprende in tale volume quello relativo ad opere costituenti attrezzature pubbliche), l'indice esprime anche il numero di abitanti insediati su un ettaro di superficie territoriale.

Art. 4

Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente :

- R residenza
- T residenza turistiche
- H alberghi, pensioni, ostelli, motels, pubblici esercizi
- U Uffici pubblici e privati, studi professionali
- C attrezzature commerciali
- S attrezzature per lo spettacolo, lo svago, lo sport

- L laboratori sussidiari delle attività commerciali
- I impianti industriali
- P attrezzature di interesse generale e zone di uso pubblico, nonché attrezzature commerciali e per lo spettacolo, lo svago e lo sport se espressamente indicato nel piano.
- A Impianti occorrenti per la conduzione dei fondi agricoli
- O laboratori artigiani.



TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5

Modalità di attuazione del piano

Il P.R.G. si attua secondo due modi : intervento urbanistico preventivo ed intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo é richiesto per le seguenti zone : residenziali di progetto e produttive.

L'intervento edilizio diretto si attua per le zone : residenziali attuali, agricole, e per le zone di progetto solo nei casi previsti dall'art. 20.

Art. 5

L'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone di intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio é subordinata alla preventiva approvazione del progetto urbanistico di dettaglio, consistenti in piani di lottizzazione aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati riferiti almeno ad una unità urbanistica, individuata nella tavola del P.R.G.

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



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

L'edificazione nelle zone per le quali vi è obbligo della lottizzazione è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione, eccettuate quelle parti espressamente indicate nella tavola riportante la suddivisione in zone omogenee ed unità di lottizzazione. La lottizzazione deve essere sempre estesa ad un numero intero di unità di lottizzazione, che è l'unità minima di intervento. Quando non siano state delimitate tali unità, le lottizzazioni, devono sempre comprendere l'intera estensione della zona omogenea nel cui ambito si situano, quando tali zone abbiano un'area complessiva continua inferiore ai 10.000 mq., e, comunque, devono comprendere, quando l'area continua della zona sia superiore ai 10.000 mq., tutti i suoli (compresi quelli indicati nel piano a destinazione d'uso pubblico) racchiusi tra confini di zone omogenee e/o strade esistenti e di progetto. L'area interessata dalla lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omogenea tipo isolata da altre uguali purché da queste separata da altre zone, non può in alcun caso essere inferiore ai 5.000 mq.

I proprietari di terreni ricadenti nelle lottizzazioni dovranno stipulare, quando vorranno costruire, apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale in base alle norme per le lottizzazioni di aree a scopo edificatorio riportate al titolo 3° del R.E. (legge 6/8/1967, n. 765).

I proprietari dovranno cedere al Comune la quota per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (articolo 109 del R.E.).

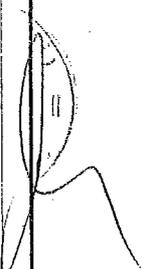
Nelle zone residenziali ^{ad} ogni abitante insediato previsto corrispondono 80 mc. v.p.p. di costruzione, maggiorati eventualmente di non più di mc. 20 v.p.p. per le destinazioni strettamente connesse alle residenze.

La dotazione di spazi pubblici é fissata (secondo quanto disposto dagli art. 3 e 4 del D.M. 2/4/1968) in quantità non inferiore a 18 mq. per abitante, così ripartiti :

- a) mq. 4,50 per l'istruzione : asili, scuole, materne, scuole dell'obbligo;
- b) mq. 2 di aree per le attrezzature di interesse collettive, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici esercizi (uffici, P.T., protezione civile, ecc.),
- c) mq. 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco, e per il gioco e lo sport. In tali zone non sono comprese le fasce di rispetto.
- d) mq. 2,50 di aree per parcheggi in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dalla legge n.765.

E' comunque fatto obbligo, per ogni lottizzazione, di lasciare almeno il 10% della superficie totale per aree occorrenti alla pubblica circolazione.

Per le costruzioni ricadenti nelle unità edificabili e nelle zone sulle quali invece mancano i simboli relativi alle suddette aree, in sostituzione di queste, i titolari delle concessione edilizia sono tenuti a versare all'Amministrazione Comunale una somma pari al valore delle aree stesse che, in base alle leggi citate, si sarebbero dovute riservare per le attrezzature nei lotti.



di rispettiva pertinenza e che sono state ubicate al
trove per consentire una più organica ed unitaria
distribuzione delle attrezzature stesse, tali versamen
ti saranno utilizzati dall'Amministrazione Comunale
stessa per l'acquisizione delle aree contrassegnate
nello strumento urbanistico dai rispettivi simboli gra
fici, dimensionate ed ubicate in maniera tale da con
sentire la realizzazione di attrezzature collettive la
cui influenza investa tutti gli insediamenti dovuti.

In sede di formazione dei piani di lottizzazione conven
zionata possono essere introdotte varianti migliorative
alla distribuzione spaziale delle aree nell'ambito del
le singole zone omogenee, sempreché la dotazione di
spazi pubblici sia superiore a quanto stabilito dal pia
no.

Art. 7

Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui é richiesto questo intervento, la edi
ficazione dei singoli lotti é consentita dietro rilascio
della concessione edilizia, rispettando gli indici edi
lizi e le destinazioni d'uso previsti nella tabella
dei tipi edilizi.

Il rilascio della concessione edilizia é subordinato
all'assunzione, in parte del titolare della concessione,
dell'obbligo del corrispettivo degli oneri di urbanizza
zione primaria e di una quota parte delle opere di urba
nizzazione secondaria, secondo la seguente proposta di
convenzione che comprende :

- a) la concessione gratuita delle aree occorrenti per le
opere di urbanizzazione primaria (rat. 4 legge 29 del
tembre 1964 n. 947) e per le opere di urbanizzazione
secondaria di cui al punto seguente.



14
C.M. 14
C.M. 14

- b) l'assunzione a carico del titolare della concessione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie e all'eventuale piano di lottizzazione, e al collegamento della zona interessata dall'intervento con i servizi pubblici. La quota è determinata in proporzione alla entità ed alle caratteristiche degli insediamenti e delle lottizzazioni;
- c) il termine non superiore ai 10 (dieci) anni, entro il quale deve essere ultimata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) l'impegno ad effettuare, a titolo di cauzione, un deposito in denaro o mediante polizza fidejussoria, presso il Tesoriere Comunale, vincolato a favore del Comune, per un valore pari al 10% del costo presunto delle opere di urbanizzazione;
- e) l'impegno ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e, su richiesta del Comune, quelle di urbanizzazione secondaria o quelle per l'allacciamento ai pubblici servizi.



[Handwritten signature]

15
CAMPA
[Handwritten mark]

Art. 8

Cambiamento di destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio diretto e qualsiasi cambiamento di esse, se previste dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione edilizia di variante.

Art. 9

Opere di urbanizzazione

Opere di urbanizzazione primaria. Esse sono : le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione della energia elettrica, la pubblica illuminazione ed il verde.

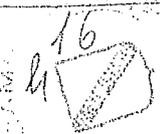
Opere di urbanizzazione secondarie. Esse sono :

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

Art. 10

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

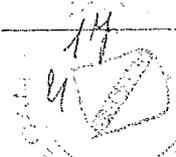
L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, di utilizzazione fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre li-



cenze di costruzione sulle superfici salvo il caso di ricostruzione indipendentemente a qualsiasi frazionamento a passaggio di proprietà.

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

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



TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. II

Zone destinate alla viabilità

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

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

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

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

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

Le caratteristiche progettuali delle strade sono riportate nella tabella A.



TELLA
10

18
4

CARATTERISTICHE TECNICHE SEDE CARRABILE

Categ	Denomaz.	Sezione minim. compr. marciap. e cunetta	Sistemazione nodi	Parcheggio	Corsie	Sosta
E	Primaria	Varia	Event. canalizzata o nessuna	Regolamentato	2 carr.	Area
F	Locale	mt. 8,50	Event. canalizzata o nessuna	NO	2 carr.	Libera
G	Interna	mt 6,00	Nessuna	NO	2 carr.	-
H	Pedonale	mt 1,50	-	-	-	-

CARATTERISTICHE AMBIENTALI

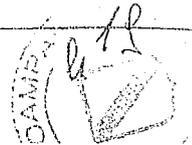
Categ.	Denominazione	Attravers. pedonale	Distanze costruzioni dal ciglio	Accessi veicolari	Accessi pedonali
E	Primaria	Regolamentato	mt. 10,00	Da progetto	Continui
F	Locale	Regolamentato	mt 6,00	Continui	Continui
G	Interna	Libera	-	Continui	Continui
H	Pedonale	-	-	NO	-

CARATTERISTICHE MINIME DELLA VIABILITA'

TAB. A



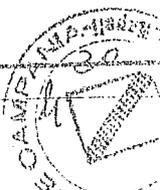
[Handwritten signature]



EDIFICI	SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO	
	mq/ms	mq/mq Sf.
Edifici di abitazione in zone residenziali urbana, di completamento, di espansione	0,02	-
Cineme, grandi magazzini, impianti sportivi coperti	0,02	-
Ambulatori comunali, case di cura e zone per attrezzature comuni	0,01	6
Palazzi per uffici e negozi	0,08 (.)	-
Impianti sportivi da spettacolo scoperti	-	0,1
Altri impianti sportivi scoperti	-	0,2
Altri edifici	0,02	-
Edifici per attrezzature tecniche e distributive, per l'agricoltura e accessori.	-	0,04
(.) All'esterno degli edifici e in aree coperte poste alla quota delle strade di accesso.		

PARCHEGGIO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

TAB. 3



Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificate o sopresse quelle immissioni o quegli accessi parra-
bili esistenti, che risultino difformi dalle presenti
norme e dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Art. 12

Spazi di sosta e parcheggi

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

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

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per
la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui
alla nota che segue.

21

NOTA Nelle nuove costruzioni, comprese le ricostru-
zioni, devono essere riservati spazi per parcheggio in
misura non inferiore a 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione
destinata ad abitazione, uffici o negozi.

Spazi per parcheggio debbono essere ricavati nella stes-
sa costruzione ovvero in aree interne oppure promiscua-
mente od anche in aree che non facciano parte del lot-
to, perché siano asservite all'edificio con vincolo per-
manente di destinazione a parcheggio, mediante atto da
trascriversi a cura del proprietario.



Handwritten signature or initials in black ink, written over the circular stamp.



Art. 13

Distanze e distacchi nelle varie zone

In ciascuna zona devono rispettarsi i distacchi minimi dagli edifici e dai confini stabiliti nella tabella dei tipi edilizi. Nelle zone di tipo C devono rispettarsi le distanze dal ciglio stradale stabilite dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2/4/1968, n. 1444.

Per tutte le costruzioni ricadenti nel territorio comunale, non interessate dal piano di zonizzazione, le distanze dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono previste zone di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli art. 4 e 5 del D.M. 1/4/1968.

In tutti i casi è ammesso un distacco minimo di ml. 3,00 dalle aree verdi di urbanizzazione primaria, misurate a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati, dal filo di fabbricato in mancanza di aggetti, anche se privo di vedute.



CAPO II

Art. 14

ZONE OMOGENEE

Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale é diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione :

1) - ZONE RESIDENZIALI :

A-A1 - Zone residenziali a tutela

B - Zone residenziali di progetto

2) - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA :

D - Zona produttiva

3) - ZONE AGRICOLE :

E1 - Zone agricole (seminativo, frutteto, vigneto, uliveto)

E2 - " " (bosco, pascolo, incolto)

4) Sp- ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO

5) - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

V - Zone di rispetto cimiteriale

V1 - Zona di rispetto ambientale



CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

Art. 15

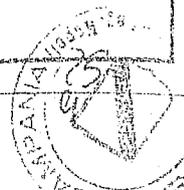
Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ma non escludono le destinazioni ad alberghi, negozi, laboratori artigianali, locali di pubblico ritrovo ed attività comunque strettamente connesse alle residenze.

Dalle zone residenziali sono invece escluse le industrie, gli ospedali, i ricoveri per animali e tutte quelle destinazioni che l'Amministrazione Comunale ritenesse non rispondenti alle caratteristiche della zona residenziale.

Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere conservati ma, se demoliti, non potranno essere sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile della officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60-70 db.

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni e modifiche e ampliamento di qualsiasi entità devono essere osservate le norme, le prescrizioni ed i vincoli stabiliti per ciascuna zona e riportati negli articoli seguenti.



ZONA A/A₂ RESIDENZIALE A TUTELA

DESTINAZIONI D'USO :

- 1)- Residenza
- 2)- Residenze turistiche
- 3)- Alberghi, pensioni, ostelli, motels, pubblici esercizi
- 4)- Uffici pubblici e privati, studi professionali
- 5)- Attrezzature commerciali
- 6)- Attrezzature per lo spettacolo, lo svago lo sport
- 7)- Laboratori sussidiari delle attività commerciali

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ab/ha --

ATTREZZATURE :

AREE PER L'ISTRUZIONE mq/mq --

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq/mq --

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI mq/mq --

PARCHEGGI PUBBLICI mq/mq --

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq --

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq --

INDICE DI COPERTURA mq/mq --

ALTEZZA m --

VOLUME MASSIMO mc --

NUMERO DEI PIANI

DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI :

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m --

ASSOLUTO m --

DISTACCO MINIMO DAI CONFINI :

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m --

ASSOLUTO m --

PARCHEGGIO NEL LOTTO mq/mc --

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI m --

SPAZI INTERNI :

INDICE DI PIANTUMAZIONE n/ha --

STRUMENTO DI ATTUAZIONE :

DA DEFINIRSI IN SEDE DI PIANO
PARTICOLAREGGIATO O PIANO DI RECUPERO (L.457°)



ZONA A

NORME PARTICOLARI

Zona di interesse storico-ambientale da sottoporre a particolare tutela. La struttura viaria ed edilizia non può subire modifiche e pertanto, nelle more, le aree inedificate restano libere, secondo la perimetrazione riportata nei grafici planimetrici.

Sono consentiti restauri e rifacimenti delle vecchie strutture, i restauri architettonici con la eventuale eliminazione di aggiunte recenti prive di interesse, nonché mutamenti di destinazione d'uso che comportino alterazioni delle sagome volumetriche preesistenti.

Qualsiasi intervento edilizio dovrà rimanere nei limiti della consistenza volumetrica preesistente, la quale nel caso in cui occorra migliorare la funzionalità interna delle abitazioni e la dotazione dei servizi, potrà essere aumentata del 10% senza superare comunque i 50 mc. per alloggio.

Il restauro generale della zona avverrà a mezzo di Piano Particolareggiato d'esecuzione. Piano di recupero L. 457.

Si applicano altresì le prescrizioni di cui agli artt.

33 - 34

ZONA A1 (Residenziale a tutela)

Nelle zone A1 sono consentiti soltanto interventi di sostituzione edilizia mantenuti nei limiti di volumetria non superiore a 2,00 mc/mq.

Tutte le zone "A" possono considerarsi, in base all'articolo 30 della legge n. 457 del 5 agosto 1978, aree di intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente.

ZONA - B - RESIDENZIALE ATTUALE

DESTINAZIONE D'USO :

- 1) - RESIDENZA
- 2) - RESIDENZE TURISTICHE
- 3) - ALBERGHI, PENSIONI, OSTELLI, MOTELS, PUBBLICI ESERCIZI
- 4) - UFFICI PUBBLICI E PRIVATI, STUDI PROFESSIONALI
- 5) - ATTREZZATURE COMMERCIALI
- 6) - ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO, LO SPORT
- 7) - LABORATORI SUSSIDIARI DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI
- 8) - LABORATO ARTIGIANI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ab/ha

ATTREZZATURE:

AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	-
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	-
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	-
APRCHEGGI PUBRLICI	mq/mq	-

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	1,50
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-
INDICE COPERTURA	mq/mq	-
ALTEZZA	m	8,50
VOLUME MASSIMO	mc	-
NUMERO DEI PIANI		3
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/2
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI :		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	-
ASSOLUTO	m	5,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	5/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
SPAZI INTERNI : CORTILE, PATIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	-
STRUME DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA		

20
h

ZONA B

NORME PARTICOLARI

Nelle nuove costruzioni, regolamentate dalle norme riportate in tabella, l'altezza massima non potrà comunque superare una volta e mezzo la larghezza degli spazi pubblici antistanti più l'eventuale arretramento.

Nel caso in cui il lotto sia delimitato da fabbricati preesistenti potrà costruirsi in allineamento ad essi.

Inoltre per non arrecare pregiudizi allo schema viario esistente occorre che venga assicurata una distanza di rispetto dal ciglio stradale di almeno m. 6.

- E' possibile accorpate superfici prossime dello stesso proprietario.
- In deroga all'indice fondiario di zona prescritto è consentita l'aggiunta di volumi destinati ai soli servizi igienici mancanti all'unità residenziale esistente, purché tale volume non superi il 10% del volume della singola unità.

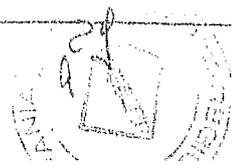
Le operazioni singole di sostituzione edilizia sono ammesse entro i limiti della volumetria esistente, fino ad un massimo di 5 mc/mq. In tal caso valgono le seguenti maggiori limitazioni :

Distacco minimo dagli edifici :

In rapporto all'altezza dell'edificio più alto: $1/2 H$

Con un minimo assoluto di

10 m.



Distacco minimo dai confini ;

In rapporto all'altezza dell'edificio più alto: $1/4 H$
con un minimo assoluto di 5 m.

Distacco dal filo stradale :

Egual a quello del fabbricato più arretrato
esistente ai lati di quello da costruire.



30
4

ZONA - C - P.E.E.P. - RESIDENZIALE IN ATTUAZIONE

NORME PARTICOLARI

Per non pregiudicare l'utilizzazione delle aree destinate alla edilizia economica e popolare, esse devono restare vincolate a zone agricole fino alla adozione del piano di zona o quanto meno fino alla adozione della delibera prevista dall'art. 51 della legge 865.

Si applicano, altresì, le norme di cui agli articoli 33 - 34 - 35 - 36 - 37

VALGONO LE NORME DEI PEEP AP =
PROVATI.



ZONA D INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

DESTINAZIONI D'USO:

- 1)-LABORATORI ARTIGIANI
- 2)-IMPIANTI INDUSTRIALI
- 3)-ATTREZZATURE COMMERCIALI

ATTREZZATURE: VIABILITA'	mq/ha	500
PARCHEGGI	mq/ha	500
VERDE	mq/ha	250
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	2,5
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	1500
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	0,35
ALTEZZA	m	9,50
VOLUME MASSIMO	mc	
NUMERO DEI PIANI		
DISTACCO MINIMO DEGLI EDIFICI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m 100% h	
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DEI CONFINI:		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m 100% h	
ASSOLUTO	m	7,50
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	1/10
LUNGHEZZA MAX DEI PROSPETTI	m	
SPAZI INTERNI:PARIO		
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	2000
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: P.I.P. Lottizzazione convenzionata		
SUPERFICIE MINIMA D'INTERVENTO	mq	5000
DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA AL CONTORNO DELLA ZONA "D"	min.m.	20,00 *



ZONA D

Norme particolari

Le zone D sono destinate esclusivamente a nuovi impianti produttivi di tipo artigianale, industriale nonché a depositi industriali, le zone D1 sono destinate esclusivamente ad alberghi, trattorie, pensioni, bar, mercati coperti e fiere, teatri, cinema, attività commerciali ed occupazioni in genere per un numero di addetti non inferiore a 5 e non superiore a 50.

Nella zona D, ai fini planovolumetrici, viene utilizzata l'intera superficie ^{*} ~~nel rispetto delle distanze imposte dalla legge "Galasso".~~

Sono ammesse in zona D costruzioni miste produttive-residenziali con aliquota residenziale fino ad 1/3 del volume per il quale si richiede la Concessione Edilizia.

La formulazione e l'approvazione del P.I.P. equivale a dichiarazione di indifferibilità, urgenza e pubblica utilità delle opere in esso previste.

Le aree espropriate dal Comune verranno cedute nella misura del 50% in concessione del diritto di superficie per 99 anni alle ditte che ne abbiano fatto richiesta; l'altro 50% può essere reso definitivamente in proprietà con vincolo di destinazione.

1/2



Il P.I.P. comprenderà la viabilità interna di zona, gli spazi per parcheggi pubblici a servizio delle aree produttive, le fasce a verde e lelementare nonché l'articolazione in lotti fabbricabili con norme di intervento.

La convenzione stipulata tra l'A.C. ed il concessionario conterrà un concordato in merito a:

- 1) Modalità e tempi di attuazione delle opere.
- 2) Oneri urbanizzativi dei lottizzanti.
- 3) Penalità a carico del concessionario in caso di inadempienze.

Per quanto attiene al primo punto si precisa quanto segue:

La convenzione conterrà un concordato tra concedente e concessionario (o tra lottizzante e A.C. in caso di PdL) in merito a:

- destinazione d'uso dei lotti;
- tipo di lavorazione;
- tipo di impianti;
- n° addetti previsti;
- rispetto della normativa in materia di prevenzione incendi, infortunistica, insalubrità e pericolosità delle lavorazioni (art. 215 T.U. Leggi sanitarie e successive normative integrative);
- rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico (Legge 13/7/1966 n° 615 art. 20):

3/4
9

- rispetto della normativa in materia di prevenzione dell'inquinamento atmosferico (Legge 13/7/1963 n.º 515 art. 20);
- rispetto della normativa in materia di tutela delle acque dall'inquinamento (Legge 319/1975 e successive integrazioni);
- rispetto del D.P.R. 175/88 (attuazione della direttiva CEE n.º 35/501 del 24/6/82 relativa ai rischi di incidenti rilevanti connessi a determinate attività industriali).



ZONA - E - AGRICOLA - Seminativo, frutteto, vigneto, uliveto -

DESTINAZIONE D'USO :

- 1) - RESIDENZA
- 2) - IMPIANTI OCCORRENTI PER LA CONDIZIONE DEI FONDI AGRICOLI
- 3) - LABORATORI ARTIGIANI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	-
ATTREZZATURE :		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	-
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	-
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	-
PARCHEGGI PUBBLIC	mq/mq	-
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mc/mq	0,03
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	3000
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	
ALTEZZA	m	8,00
VOLUME MASSIMO	mc	1000
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO DAGLI EDIFICI :		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	3/1
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO DAI CONFINI :		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/2
ASSOLUTO	m	7,50
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mq	-
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	-

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA.



Art. 19

ZONA - 32 - AGRICOLA (bosco, pascolo, incolto)

DESTINAZIONE D'USO :

- 1) - RESIDENZA
- 2) - IMPIANTI OCCORRENTI PER LA CONDUZIONE DEI FONDI AGRICOLI

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ab/ha --

ATTREZZATURE :

AREE PER L'ISTRUZIONE mq/mq --

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE mq/mq --

SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI mq/mq --

PARCHEGGI PUBBLICI mq/ha --

INDICE

INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA mc/mq 0,003

SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO mq 10.000

INDICE DI COPERTURA mq/mq

ALTEZZA m 6,00

VOLUME MASSIMO mc 500

NUMERO DEI PIANI

DISTACCO DAGLI EDIFICI :

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m 3/1

ASSOLUTO m 10,00

DISTACCO MINIMO DEI CONFINI :

IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA m/m 1/2

ASSOLUTO m 7,50

PARCHEGGIO NEL LOTTO mq/mc --

LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI m --

INDICE DI PIANTUMAZIONE n/ha --

STRUMENTO DI ATTUAZIONE / CONCESSIONE EDILIZIA.



ZONE E

Norme particolari

Le zone "E" sono destinate ad attività produttive di tipo agricolo.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Le nuove costruzioni dovranno rispondere alle caratteristiche della precedente tabella.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui, ubicati sempre in zone "E", 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 mc. 500.

Resta valido l'asservimento per il raggiungimento del lotto minimo.



Per aziende che insistono sui terreni di Comuni limitrofi, é ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura é 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 e le pertinenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della Legge 9 maggio 1975 n° 153.

Nel computo dei volumi non sono da conteggiarsi: stalle, silos, magazzini e 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.

Gli allevamenti zootecnici possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolative, con i seguenti limiti:



- indice di copertura 0,05
- minima distanza dai confini mt. 20
- Il taglio delle alberature esistenti é consentito al massimo per il 10%.

Si raccomanda nelle costruzioni l'uso di materiali locali a faccia vista e l'applicazione di intonaci colorati a "terra naturale" o bianco spento.

E' fatto divieto assoluto di mettere in opera rivestimenti sulle facciate.

Art. 20

Zona vincolo paesistico

L'autorizzazione a costruire é rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole dell'autorità preposta alla tutela del vincolo stesso.

Art. 20a

ATTIVITA' ESTRATTIVE

L'esercizio delle attività estrattive é consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La concessione del Sindaco é rilasciata solo all'avente titolo munito dell'autorizzazione prevista max



dalla legislazione in materia e previo parere delle locali Commissioni, edilizia e per la tutela dei Beni ambientali.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

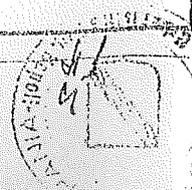
I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art. 10, I° comma della legge 28 gennaio 1977, N° 10.

Si è inoltre tenuti ad ottemperare a quanto previsto dall'art. 96 e 97 del R.E.

Art. 20b

PRESCRIZIONI GEOTECNICHE PER TUTTE LE ZONE

Essendo stato il Comune di PRATELLA dichiarato sismico con grado di sismicità S =9 con D.M. 7.3.1981, in tutto il territorio comunale l'attività costruttiva sia per le nuove costruzioni che per le sopraelevazioni, ampliamenti e riparazioni degli edifici esistenti è assoggettata alle prescrizioni della legge regionale 7.1.983 N° 9, oltre che a quelle della legge 22.2.974 e dei DD.MM. 3.3.975, 2.7.981 e 24.1.86.



ZONA - SP - ATTREZZATURE AD USO PUBBLICO

DESTINAZIONI D'USO : ATTREZZATURE D.I INTERESSE GENERALE E ZONE DI USO PUBBLICO O APERTO AL PUBBLICO, NONCHE' ATTREZZATURE COMMERCIALI E PER LO SPETTACOLO, LO SVAGO e LO SPORT SE ESPRESSAMENTE INDICATE NEL PIANO.

INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE	ab/ha	-
ATTREZZATURE:		
AREE PER L'ISTRUZIONE	mq/mq	-
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE	mq/mq	-
SPAZI PUBBLICI ATTREZZATI	mq/mq	-
PARCHEGGI PUBBLICI	mq/mq	-
INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA	mq/mq	1,50
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	-
INDICE DI COPERTURA	mq/mq	25/100
ALTEZZA	m	10,00
VOLUME MASSIMO	mc	-
NUMERO DEI PIANI		2
DISTACCO MINIMO DAGLI EDIFICI :		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	2/1
ASSOLUTO	m	10,00
DISTACCO MINIMO CONFINI :		
IN RAPPORTO ALL'ALTEZZA	m/m	1/1
ASSOLUTO	m	5,00
PARCHEGGIO NEL LOTTO	mq/mc	8/100
LUNGHEZZA MAX. DEI PROSPETTI	m	-
SPAZI INTERNI :		-
INDICE DI PIANTUMAZIONE	n/ha	100
STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA.		

SI APPLICANO, ALTRESI', LE NORME DI CUI AGLI ARTICOLI 33, 34 e 36.



CAPO IV

ZONE A VINCOLO

Art. 22

Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nella relativa fascia di rispetto, che dovrà avere una profondità di m. 150 da tutti i punti del muro di cinta del cimitero, sono consentite soltanto piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

E' fatto divieto assoluto di ogni costruzione residenziale anche a carattere rurale.

Si applicano altresì le norme di cui agli artt. 34 - 35.

Art. 23

Zone di rispetto ai nastri stradali

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

E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione la costruzione di stazioni di servizio per autoveicoli con esclusione di relative residenze.

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

Si applicano, altresì, le norme di cui all'art. 36.



Art. 24

Norme generali per le zone di rispetto generale

Nelle zone generali é vietato qualsiasi intervento: é ammessa soltanto la esecuzione di opere necessarie per la regimazione dei corsi d'acqua.

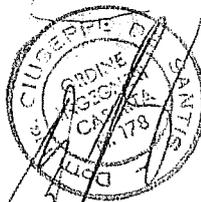
Lungo le rive dei fiumi e dei torrenti, al di fuori ~~delle zone edificabili del P.R.G. dei centri abitati esistenti~~, sono previste fasce di rispetto della profondità di / metri. (V.L. regionale n. 14/82 e L.431/85).

Tutte le proprietà private lungo le rive devono concedere passaggi pedonali pubblici fino al corso d'acqua, posti tra la loro distanza non superiore a m. ~~250~~ 1250

Art. 25

Zone a vincolo idrogeologico

Nella zona soggetta a vincolo idrogeologico l'autorizzazione a costruire é rilasciata dal Sindaco previo parere favorevole dell'Amministrazione preposta alla tutela del vincolo stesso.



IL SEGRETARIO COMUNALE CAPO
(Dott. Ennio Ianniello)



IL COMMISSARIO AD ACTA
(D.L. Barone Giovanni)



In tali zone é consentita esclusivamente la costruzione di fabbricati di tipo rurale, pertanto per quanto concerne l'indice di fabbricabilità, rapporto di copertura, altezze e distanze dei fabbricati, valgono le norme della zona agricola semplice. Per le costruzioni ricadenti in detta zona é prescritta, oltre all'autorizzazione comunale, il parere favorevole, del Competente Ufficio Ripartimentale del Corpo Forestale dello Stato. o Comunità Montana.

Art. 26

Norme per le aree destinate all'istruzione

Le dette aree sono vincolate all'edificazione di edifici per l'istruzione. Per quanto concerne l'indice di fabbricabilità, il rapporto di copertura, le altezze dei fabbricati e le distanze valgono le norme per le zone per impianti generali e di uso pubblico.

Nel caso venisse redatto, prima dell'utilizzazione dell'area destinata all'attrezzatura scolastica, il piano di lottizzazione della unità fabbricabile in cui trovasi l'area stessa, questa, con il rispetto della superficie prevista, potrà essere diversamente ubicata, purché nell'ambito della stessa unità edificabile. Il vincolo comunque é da ritenersi valido fino all'approvazione finale del piano di lottizzazione.

45
1

- Art. 27 -

NORME GENERALI:

FABBRICAZIONE IN ADERENZA:

La fabbricazione in aderenza é ammessa su due lati dell'edificio - ove é possibile - nella zona omogenea tipo B, e su di un solo lato dalle zone omogenee C (A meno di apposita previsione in sede di piano particolareggiato o lottizzazione convenzionata).

Spazi di parcheggio nei lotti :

Sono da prevedere nell'ambito del singolo lotto computando solo gli spazi effettivamente utilizzabili per la sosta, con l'esclusione pertanto degli spazi operativi (manovra, carico, scarico, ecc.).

DISTANZE DAI CIGLI E FILI STRADALI :

Le distanze dalle costruzioni dai fili stradali e all'interno delle zone omogenee di tipo C sono quelle prescritte dal D.M. 1444 del 2/4/1968, in sede di lottizzazione planovolumetrica esse potranno essere ridotte, in punti singolari alla metà.

Le distanze dai cigli stradali in tutte le altre zone (esclusa la zona A, la zona B e la zona SP) degli edifici ammissibili sono quelle prescritte dal D.M. 1/4/1968, n. 1404



Art. 28

PARAMENTI ESTERNI DEGLI EDIFICI

Il paramento esterno degli edifici, unitario su tutte le fronti, dovrà essere in pietra locale (calcarea) a faccia vista o intonacato a colori di "terre naturali" o bianco spento, con esclusione di ogni rivestimento applicato o finto. E' ammesso cemento in vista.

Art. 29

MURI DI SOSTEGNO

Sono vietati muri di sostegno più alti di m. 2,00 oppure scarpate più alte di m. 2,50.

Tutti i muri di sostegno o scarpate dovranno essere realizzati o rivestiti in pietra locale a faccia vista e dovranno essere schermati con piantagioni, ricorrendo eventualmente a gradoni a verde.

Art. 30

VOLUMI TECNICI DI COPERTURA

I lavatoi, gli stenditoi, i serbatoi, le canne fumarie, i torrini scale ed ascensori posti alla sommità dei fabbricati, devono essere sistemati entro appositi locali da rifinire allo esterno decorosamente e da includere nell'architettura degli edifici.

E' da preferirsi comunque la copertura a tetto.



Art. 31

ALBERATURE ESISTENTI

In tutto il territorio del Comune è fatto divieto di abbattere alberi di alto e medio fusto, ed è fatto obbligo ai proprietari di conservare il tipo di vegetazione anche quando le aree sono utilizzate a scopo edificatorio.

Ove si prevede l'abbattimento di tali alberi, che è consentito solo entro il limite massimo del 10% delle alberature esistenti e che è da autorizzarsi caso per caso per dimostrata ed assoluta necessità, si deve provvedere alla messa a dimora nella restante area di altrettanti alberi della stessa essenza e grandezza, o di altre essenze similari.

Le limitazioni suddette non si applicano quando l'abbattimento sia conseguente alla normale attività agricola, in precedenza segnalata al Comune, in zone non destinate alla edificazione.

Art. 32

CAMPI DI GIUOCO

Gli spazi di distacco tra i fabbricati nelle zone B e C devono essere destinati a verde ed accuratamente mantenuti a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone edificabili i nuovi isolati devono essere dotati di campi di giuoco per bambini, nella proporzione di mq. 1,00 (uno) per ogni vano utile dell'isolato. Detti campi di giuoco devono essere previsti nei piani di lottizzazione e devono essere ubicati in posizione di facile accesso e soleggiata e, in mancanza di diverso accordo tra i proprietari, graveranno sulle varie proprietà che compongono l'isolato in proporzione all'ampiezza dei lotti.

Handwritten initials "HB" and a circular stamp with illegible text and numbers.

48

Gli oneri relativi ai lavori di sistemazione e manutenzione (spianamento, drenaggio, spandimento periodico di ghiaia, recinzione, spiazzo con sabbia di mare ecc.) saranno a cura del lottizzante.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPO I

NORME TRANSITORIE

Art. 33

Norme transitorie

Ala scadenza del termine di 2 anni i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse dietro invito del Comune.

