COMUNE DI CASACALENDA

CAMPOBASSO

PIANO REGOLATORE URBANISTICO GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

82 6-7-1985 g

g

pag

REGIONE MOLISE
ASSESSORATO ALL'URBANISTICA, ASSETTO E SPORTI ETT
SETTORE n.1
VISTO
Urbanistica
n. del

pag

CONSIGLIO REGIONALE DEL MOLISE

Approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione del 22-7-1986

Campobasso, 25 MAR. 1987 Il Presidente

Il Segretario

Per copia conforme all'originale per uso amministrativo

Campobasso, li 25 MAR. Il Segretario

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. [illegible] DEL 18-3-1987

ESAMINATO DAL COMITATO REGIONALE DI CONTROLLO NELLA SEDUTA DEL 1980 N. 7974/9785

APPROVATO DALLA GIUNTA REGIONALE DEL MOLISE CON DELIBERAZIONE N. 292 DEL 22-7-1986

PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO DEL COMUNE PER GIORNI 15 DAL 959 AL 17-4-1987

dottor architetto [illegible]
via rovere 3 - como
ordine architetti

IL TECNICO

SINDACO

IL SEGRETARIO

25 GIU. 1985

INDICE

PARTE I^

CONTENUTI E MODALITA' DI APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Art. I	Finalità delle Norme	pag. 2
Art. 2	Contenuti del P.R.G.	pag 3
Art. 3	Ambito di applicazione del P.R.G.	pag. 4
Art. 4	Attuazione del P.R.G.	pag. 6
Art. 5	Programma pluriennale di attuazione(PPA)	pag. 7
Art. 6	Intervento preventivo	pag. 9
Art 7	Intervento diretto	pag. IO
Art 8	Piani particolareggiati di esecuzione	pag II
Art 9	Piani di lottizzazione	pag. I3
Art.IO	Domanda ed elaborati del progetto di lottizzazione	pag. I4
Art.II	Convenzione nei piani di lottizzazione	pag. I6
Art.I2	Concessione ad edificare	pag. I9
Art.I3	Termini di validità e di decadenza della concessione	pag. 22
Art.I4	Utilizzazione degli indici	pag. 23
Art.I5	Trascrizione in mappa	pag. 24
Art.I6	Licenzad'uso	pag. 25

PARTE II^

NORME GENERALI E PARTICOLARI

Art.I7	Corrispettivo delle Concessioni	pag. 28
Art.I8	Definizione delle opere di urbanizzazione primaria	pag. 30
Art.I9	Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria	pag. 3I
Art.20	Definizione delle categorie di attività edilizia e modalità di intervento	pag. 32
Art.2I	Norme particolari per le ristrutturazioni	" 36

Art. 22 Norme per la tutela e la conservazione delle alberature esistenti pag. 37

Art. 23 Norme per la regolamentazione di corsi e specchi d'acqua pag. 40

Art. 24 Destinazione d'uso pag. 41

Art. 25 Decoro dell'ambiente urbano pag. 42

PARTE III^

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 26 Definizione degli indici e parametri Urbanistici ed dilizi pag. 44

Art. 27 Area di pertinenza pag. 50

Art. 28 Arretramenti e distacchi pag. 52

Art. 29 Strade di lottizzazione pag. 55

Art. 30 Recinzioni e muri di contenimento pag. 56

Art. 31 Aree appartenenti a diverse zone pag. 57

PARTE IV^

ZONIZZAZIONE

Art. 32 Suddivisione in zone del territorio comunale pag. 59

Art. 33 Norme particolarii, generali per tutte le zone residenziali pag. 60

Art. 34 Zone omogenee A pag. 61

Art. 35 Attivita' edilizia nelle zone "A" pag. 65

Art. 36 Modalità di elaborazione dei piani particolareggiati, dei piani di lottizzazione e dei piani di recupero pag. 73

Art. 37 Zone di edifici monumentali e di edifici di importanza architettonica pag. 75

Art. 38 Zone omogenee "B" pag. 76

Art. 39 Zone omogenee "C" pag. 84

Art. 40 Zone omogonee "D" pag. 88

Art. 41 Zone a verde privato pag. 90

Art. 42 Zone omogenee "E" pag. 91

Art. 43 Zone per attrezzature collettive pag. 95

Art. 44	Zone F	pag. 96
Art. 45	Zone G Turistiche-alberghiere speciali	pag. 97
Art. 46	Zone di rispetto non aedificandi	pag. 99
Art. 47	Zone a vincolo idrogeologico	pag. IOI
Art. 48	Attività agro-turistiche in alloggi rurali	pag. I02
Art. 49	Nuovi allineamenti stradali e rettifiche	pag. I03
Art. 50	Zona cimiteriale monumentale	pag. I04
Art. 5I	Caratteristiche tecniche delle strade-fasce di rispetto	pag. I05
Art. 52	Aree per parcheggio autoveicoli	pag. I07
Art. 53	Norme finali	pag. I09

PARTE I^

CONTENUTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.U.G.

ARTICOLO I

FINALITA' DELLE NORME

Le presenti Norme di Attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano,di cui posseggono la stessa efficacia obbligatoria,anche agli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia di cui alla legge 3.II.1952 n. 1902, e successive modificazioni.

ARTICOLO 2

CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Per il territorio urbanizzato il Piano Regolatore Generale definisce:

a) -l'organizzazione dei servizi collettivi e l'identificazione delle aree vincolate all'uso pubblico con il fine preminente di rispettare gli standards di cui alle normative vigenti;

b) -sedi proprie e adeguate protezioni per i trasporti

c) -il sistema della mobilità veicolare e pedonale e degli spazi di parcheggio pubblico;

d) -la destinazione d'uso delle singole zone;

e) - le norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia zona per zona.

Per il territorio non urbanizzato il Piano Regolatore Generale definisce:

a) -le caratteristiche idrogeologiche, l'assetto colturale ed agricolo produttivo del territorio comunale, eventuali beni paesistici o naturali da tutelare;

b) -i fabbisogni di aree necessarie al trasferimento di insediamenti industriali ed artigianali esistenti nell'ambito del territorio comunale e la cui presenza sia incompatibile con il tessuto urbano ed i fabbisogni di aree per nuovi insediamenti produttivi;

c) -le aree vincolate ad uso pubblico che non sia possibile reperire nell'ambito del territorio comunale definito ai sensi di legge come centro edificato;

f) -la rete delle strade riservate ai veicoli;

g) -le zone per attrezzature turistiche

h) -le norme di attuazione che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia zona per zona.

ARTICOLO 3

AMBITO DI APPLICAZIONE DEL P.R.U.G.

Ai sensi della legge I7 Agosto I942,n.II50 e successive modificazioni e della legge 28/I/ I977 n. IO, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica al territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di Attuazione.
Nelle zone in cui è consentita attività edilizia,le prescrizioni inerenti la zona interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura di Piani Particolareggiati di esecuzione ai sensi degli artt. I3,I4, I5,I6 e I7 della legge Urbanistica Nazionale sia di Piani di lottizzazione, sia nella redazione di singoli progetti edilizi che prevedono la costruzione,ricostruzione,ampliamento di qualsiasi genere di edifici o recinzioni, nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione.
Le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre ammissibili,salvo i casi particolari definiti nei successivi articoli, ferma restando la necessità di richiedere ed ottenere la regolare autorizzazione dall'Amministrazione Comunale.
Ai fini della valutazione dell'immobile in sede di eventuale esproprio,non si terrà conto delle spese sostenute per le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria eseguite dopo l'approvazione del P.R.G.

Sono consentite deroghe alle presenti norme per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico nel caso in cui ciò sia richiesto da inderogabili esigenze di ordine tecnico e funzionale, sempre con l'osservanza delle procedure previste dall'art. I6 della legge 6/8/I967 n 765 e dall'art. 3 della legge 2I/I2.I955 n I357 e successive modifiche.

ARTICOLO 4

ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

a) -Programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati in applicazione della legge Urbanistica I7/8/I942 n. II50 esuccessive modificazioni

b) -Piani di zona per l'edilizia economica e popolare

c) -Piani per gli insediamenti produttivi

d) -Piani di lottizzazione convenzionata,di iniziativa privata oppure conseguenti all'esercizio della facoltà data al Sindaco dalla normativa vigente

e) -Concessioni del diritto di edificabilità,semplici o convenzionate

f) -Piani particolareggiati e piani di recupero

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia,può sospendere la richiesta di concessione edilizia qualora entro 60 Giorni dalla prrsentazione della domanda,dichiari di volersi avvalere della facoltà di richiedere ai proprietari delle aree fabbricabili esistenti nella zona interessata,di presentare entro congruo termine un piano di lottizzazione convenzionata.
In tal caso la concessione del diritto di edificabilità rimane sospesa per un periodo massimo di I20 giorni,entro il quale deve essere presentato all'Amministrazione Comunale il Piano di Lottizzazione convenzionata o, in alternativa ,il comune deve dare inizio alla procedura d'ufficio della lottizzazione convenzionata,ovvero, nel caso la zona risulti soggetta al regime di Piano Particolareggiato, deve venire deliberato l'incarico del Piano Particolareggiato stesso.

ARTICOLO 5

PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

E' il principale strumento di attuazione del P.R.G., destinato a promuovere e coordinare i maggiori interventi pubblici e privati e a condizionare tutti gli altri,in coerenza con la programmazione e il bilancio del Comune. Esso deve essere formulato nel rispetto dei contenuti e delle finalità stabilite dalla normativa statale e regionale in materia.

Il Programma pluriennale d'attuazione prevede:

a) -L'indicazione delle aree per le quali elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo d'iniziativa comunale,nonchè l'eventuale necessità di progetto planivolumetrico;

b) -l'indicazione di parte delle aree comprese nel piano delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (art. 2 Legge 28 gennaio I977 n. I0) che abbia una superficie non inferiore al 40% e non superiore al 70% di quella occorrente per soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di riferimento dello stesso programma Pluriennale di attuazione;

c) -L'indicazione delle aree per le quali alla proprietà è consentito o è fatto esplicito invito di elaborare e porre in attuazione piani di intervento preventivo di iniziativa privata;

d) -L'indicazione delle aree incluse nelle zone di completamento in cui sono consentiti interventi diretti;

e) -L'indicazione delle aree di espropriazione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi pubblici anche in relazione ai commi a) e b), e la deter-

minazione delle spese occorrenti;

f) -L'indicazione degli oneri di urbanizzazione che gli operatori privati sosterranno per l'attuazione del programma, anche in relazione ai singoli interventi, e della quota che invece graverà sugli operatori pubblici;

g) -L'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e degli altri servizi da realizzare anche nell'ambito dei beni paesaggistici e ambientali e del patrimonio naturale, e la determinazione delle spese occorrenti;

h) -l'indicazione dei tempi e termini entro i quali i proprietari singolarmente o riuniti in consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'art. 13 , comma 6 della legge 28 gennaio 1977 n. 10

ARTICOLO 6

INTERVENTO PREVENTIVO

L'intervento preventivo si applica solamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalla planimetrie e dalle norme o dal Programma pluriennale di attuazione e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto diretto.
L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o direttamente dai privati alle condizioni di cui ai successivi artt. IO e II
I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono:

a) Piani particolareggiati di esecuzione di cui all'art. I3 della legge I7/8/I942 n. II50

b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare,di cui alla legge I8/4/I962 n.I67;

c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi, di cui all'art.27 della legge 22/IO/I97I n. 865

d) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 5/8/I978 n. 457.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono:

e) Piani di lottizzazione convenzionata di cui all'art. IO della legge 6/8/I967 n. 765

f) Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 30 della legge 5/8/I978 n. 457.

ARTICOLO 7

INTERVENTO DIRETTO

In tutte le zone dove non sia previsto l'intervento preventivo si applica l'intervento diretto.
Nelle zone dove è prescritto l'intervento preventivo successivamente a questo si applica l'intervento diretto.
Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifica "concessione" che riguarda tutte le opere, costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali: opere di urbanizzazioni; nuove costruzioni, anche parziali; ristrutturazioni, restauro, risanamento (per le opere di manutenzione straordinaria ed ordinaria è richiesta la semplice "autorizzazione");mutamento delle destinazioni d'uso, segnate nella licenza o nella concessione, di ogni unità immobiliare, anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie;opere di arredo urbano; modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali: recinzioni, scavi e rilevati di notevole importanza anche per opere agricole; muri di sostegno;cave; depositi di rottami o materiali di risulta; depositi di materiali edili; parcheggi per roulottes e simili; campings; sistemazioni a verde e interventi sulle alberature di cui al punto I dell'art. 22
L'intervento diretto può essere effettuato da operatori pubblici, incluso il Comune,e da privati alle condizioni previste dalle presenti Norme.

ARTICOLO 8

PIANI PARTICOLAREGGIATI D'ESECUZIONE

I piani Particolareggiati d'esecuzione (P.P.E.) e i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno attenersi alle prescrizioni di legge ed in particolar modo devono indicare:

a) - Gli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico;

b) - Gli immobili destinati a servizi urbani e di quartiere eventualmente interessati dal P.P. e le relative opere;

c) - Le reti stradali veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento e le relative connessioni;

d) - Le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici ed alle altre prescrizioni del P.R.G.;

e) - Gli eventuali comparti di intervento;

f) - Il progetto planivolumetrico dell'intera area se previsti dal Programma di Attuazione (se il Comune lo ha adottato);

g) - Gli elenchi catastali di tutte le proprietà, e l'elenco delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare;

f) - L'indivuduazione degli oneri di urbanizzazione e la relativa ripartizione fra ente pubblico privati;

g) - Schema di convenzione che regoli i rapporti tra il Comune e gli altri operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del P.P. per quanto riguarda i tempi di attuazione dei servizi, strade e insediamenti e gli oneri di urbanizzazione.

Il P.P.E. deve essere corredato da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie per l'attuazione del piano stesso.

ARTICOLO 9
PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Deve essere sottoposto a Piano di Lottizzazione qualsiasi intervento edilizio-urbanistico, indipendentemente dal numero degli edifici previsti, che interessi un'area edificabile o comparto, o una unità di azzonamento o di lottizzazione predefinita planimetricamento o con apposito simbolo grafico dal Piano Regolatore in relazione alla dimensione dell'intervento ed ai seguenti elementi:

a) la necessità di predisposizione organizzata di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria all'interno dell'area in oggetto o in relazione o connessione con le aree edificate o edificabili adiacenti;
b) la creazione di un fabbisogno aggiuntivo di aree e opere di urbanizzazione secondaria sia relative alla dimensione ed alla qualità dell'insediamento stesso, sia in relazione al resto del territorio comunale urbanizzato o da urbanizzare;
c) la necessità di formazione di nuove opere di urbanizzazione primaria e secondaria nelle aree di espansione.

Comunque in relazione all'art. 28 della Legge Urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni, l'Amministrazione comunale stabilirà di volta in volta e caso per caso la superficie delle zone per le quali richiedere al di fuori dei casi di cui al precedente comma, il preventivo piano di lottizzazione in relazione alle esigenze urbanistiche della zona ed alla omogeneità del comparto di intervento.

ARTICOLO IO

DOMANDA ED ELABORATI DEL PROGETTO DI LOTTIZZAZIONE

Il proprietario che intende lottizzare aree a scopo edificatorio deve presentare all'Ufficio Tecnico comunale apposita domanda in carta da bollo, diretta al Sindaco.

Qualora l'area da lottizzare appartenga a più proprietari, essi devono unire alla domanda, oltre agli altri documenti di rito, una dichiarazione in cui attestino il loro consenso alla lottizzazione e si impegnino a sostenere gli oneri relativi in solido tra loro.

La domanda deve essere corredata dalla seguente documentazione:

a) cartografia nella scala del Piano Regolatore generale con la perimetrazione della zona soggetta a lottizzazione, in modo che risultino chiare le connessioni tra il piano di lottizzazione, la zona o le zone entro cui esso è inserito e il P.R.G.;

b) stralcio delle norme che disciplinano i piani di lottizzazione, costituito da:
   - tabella delle prescrizioni stabilite per la zona o le zone entro cui viene inserito il Piano di Lottizzazione
   - tabella dei servizi pubblici destinati dal P.R.G. alla zona considerata, e ubicati nella zona stessa e nelle zone adiacenti;

c) mappa catastale in scala 1:2000 almeno, corredata dagli elenchi catastali delle proprietà comprese nel progetto di lottizzazione, e titolo di prorpietà o altro titolo idoneo atto a dimostrare la natura del diritto esercitato sulle aree interessate al progetto;

d) planimetria orientata dell'area soggetta al Piano di Lottizzazione con l'indicazione degli eventuali fabbricati già esistenti e, per ognuno di essi della superficie coperta, dell'altezza, della cubatura e della destinazione;

e) planimetria orientata, almeno in scala 1:500, del progetto di lottizzazione con l'indicazione dei seguenti elementi:

I) rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno in scala I/500 con l'indicazione dei capisaldi di riferimento, nonchè delle presenze naturalistiche ed ambientali.

2) planimetrie di progetto in scala I/500;

3) profili altimetrici, in scala I/500, con la indicazione dei fabbricati;

4. schemi planimetrici, in scala 1:200, dei tipi edilizi previsti dal progetto
5. schemi planimetrici, in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, acquedotto, rete di pubblica illuminazione, rete di distribuzione dell'energia elettrica e (ove possibile) del gas per uso domestico, spazi di verde attrezzato); con l'indicazione dei rispettivi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti e delle opere di urbanizzazione secondaria;
6. tabella dei dati di progetto, nella quale devono essere indicate le funzioni insediabili e le relative quantità, la superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, la superficie lorda di pavimento edificabile e gli indici di sfruttamento territoriale e fondiario, le aree di pertinenza sature e non sature degli edifici preeesistenti non direttamente interessati dall'intervento se non ai fini del computo volumetrico stabilito dall'articolo 14 delle presenti norme
7. norme di attuazione contenenti prescrizioni sui materiali di rivestimento esterno, sui tipi di recinzioni, ecc.;
8. progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione;
9. relazione illustrativa del progetto e delle modalità e dei tempi di attuazione, in correlazione col Programma Pluriennale di cui alla normativa vigente (qualora il Comune lo abbia adottato)
10. Proposta di convenzione

ARTICOLO II

CONVENZIONE NEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE

Nei piani di lottizzazione convenzionata le convenzioni devono precisare:

a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà,degli oneri o della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;

b) L'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il P.L.C.

c) La cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente al P.L.C. nelle planimetrie di P.R.G. e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere suddette,calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello accertato dall'Ufficio Tecnico erariale nel caso di applicazione dell'art. I6 della legge 22/I0/I97I, n. 865

d) L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui ai commi precedenti,secondo le indicazioni e con la supervisione dell'Ufficio Tecnico del Comune.

e) L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione

delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non saranno acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla Convenzione.

f) L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, al momento dell'approvazione della Convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo.

g) I termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e per la eventutale costruzione e completamento delle opere relative a scomputo dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzionali alla realizzazione dell'insediamento,ma comunque entro dieci anni dall'approvazione della convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza il P.L.C. decade completamente per la parte non realizzata,fermo restando acquisite al comune le cessioni gratuite ed il versamento degli oneri.

h) I termini stabiliti per la costruzione ed il completamento di tutti gli edifici previsti dal P.L.C., anche suddivisi per fasi, che comunque non devono essere superiori a dieci anni dall'approvazione della Convenzione da parte degli Organi Regionali di Controllo; in caso di inadempienza , dopo una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la validità del P.L.C. approvato, decade completamente per la parte non realizzata,fermi restando acquisiti al Comune il versamento degli oneri e le cessioni gratuite.

i) Le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla Convenzione.

l) L'assunzione dell'obbligo di non mutare le destinazioni dell'edificio senza nuova Convenzione Comunale.

m) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7 comma I e 4 della legge 28 Gennaio I977 n. IO, a meno che il concessionario non li assuma con Convenzione all'atto del rilascio della Concessione per intervento diretto.
La Convenzione,da trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere approvata con deliberazione consigliare nei modi e forme di legge.

ARTICOLO I2

CONCESSIONE AD EDIFICARE

I presupposti per il rilascio della Concessione ad edificare sono:

I) - L'inclusione dell'area dell'intervento nel perimetro delimitato dai programmi Pluriennali di Attuazione, nel caso in cui il Comune ne sia dotato, salvo che si tratti di:

a)- interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione

b)- Opere di restauro e risanamento conservativo

c)- Ampliamenti, "una tantum", in misura non superiore al 20%, in termine di superficie utile, di edifici ed unità produttive esistenti

d)- Opere ,compresi i fabbricati residenziali, da realizzare nelle zone agricole in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo

e)- opere di arredo urbano;modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali:recinzioni,scavi e rilevati, muri di sostegno, cave,parcheggi, anche per roulottes e simili, campings,sistemazioni a verde, apertura e modifiche di accessi stradali.

2) - L'esecutività, e cioè l'approvazione definitiva, del Piano di Intervento Preventivo di cui al precedente art. 6 delle presenti Norme, nelle zone in cui il rilascio della Concessione è subordinato dalla P.R.G. alla progettazione di un Piano di intervento Preventivo.

3) -La titolarità del diritto di proprietà di superficie o di uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione.

4)- L'assunzione,mediante atto d'Obbligo o Convenzione, dell'impegno da parte del concessionario:

a)- a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzioni secondo le norme di legge (legge 28/I/ I977 n. IO);

b)- a versare al comune il corrispettivo della Concessione con le modalità che il Comune riterrà opportune;

c)- a rispettare le previsioni di progetto oggetto della Concessione in conformità alle norme,ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano di Intervento Preventivo ove previsto;

d)- a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari in sede di progetto approvato.

La Concessione è attribuita dal Sindaco al proprietario dell'area o a chi abbia titolo a richiederla, con le modalità, con la procedura e con gli effetti di all'art.3I della legge I7/8.I942 n. II50, e successive modificazioni ed integrazioni, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti.

Per gli immobili appartenenti allo Stato la Concessione è attribuita a coloro che siamo muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dai competenti organi amministrativi.

La Concessione non può essere revocata per motivi di opportunità; deve essere rimossa solo quando l'esecuzione dell'opera divenga impossibile,nel corso dei lavori, per circostanze sopravvenute, come demolizioni in corso d'opera parziali o totali del'edificio da

restaurare o risanare non autorizzate in concessione, o quando vi sia una violazione delle prescrizioni contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G o nelle sue Norme di attuazione.

Nel caso di edilizia residenziale abitativa il Concessionario può in ogni caso, anche quando ciò non è riehiesto d'obbligo,stipulare una Convenzione ai sensi degli art. 7 e 8 della legge 28/I/I977 m.IO al fine di ridurre il corrispettivo della Concessione al solo contributo commisurato alla incidenza delle opere di urbanizzazione.

ARTICOLO 13

TERMINI DI VALIDITA' E DI DECADENZA DELLA CONCESSIONE

Nel provvedimento di Concessione sono indicati i termini di inizio e di fine dei lavori.
Il termine entro cui l'opera deve essere iniziata non può essere superiore ad un anno dalla data di notifica della Concessione stessa, mentre il termine dei lavori per cui l'opera sia abitabile o agibile non può essere superiore a tre anni a partire dalla stessa data.
Può essere assegnata una proroga, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.
Un periodo più lungo per la ultimazione dei lavori può essere concesso esclusivamente in considerazione della mole dell'opera, per cui non sia materialmente possibile realizzarla nei termini di norma previsti, o quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.
Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro i termini prescritti, il Concessionario deve richiedere una nuova Concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

ARTICOLO I4

UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre Concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizioni e ricostruzioni, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intende conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate che per le nuove previste.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utilizzabile fra aree a diversa destinazione di zona e d'uso, nonchè fra aree non contermini, ad eccezione delle zona agricole.

ARTICOLO I5

TRASCRIZIONE IN MAPPA

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una Concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, che sia chiaramente individuabile in mappa, e su cui sia messo in risalto in maniera inequivocabile il confine dell'area asservita all'edificio di cui si richiede la Concessione edilizia.
L'ufficio Tecnico Comunale è preposto all'aggiornamento della mappa catastale, su cui dovrà riportare anche le aree asservite alle costruzioni (in particolar modo per le zone agricole ove è consentito il trasferimento di cubatura anche per terreni non contermini)

ARTICOLO I6

LICENZA D'USO

La licenza d'uso è necessaria per utilizzare tutti i fabbricati, situati nel territorio comunale, frequentabili dall'uomo.

Costituiscono sottocategorie della licenza d'uso:

- la licenza d'abitabilità che concerne unità immobiliari di cui agli artt. 34, 37, 38, 39, 4I, 42, 45, 47, delle presenti Norme
- la licenza d'agibilità, che concerne unità immobiliari di cui ai successivi artt. 40, 42, 45, 47 delle presenti Norme.

La licenza d'uso non può essere attribuita qualora non siano stati rispettati gli impegni derivanti dalla concessione ad edificare o da eventuali Convenzioni stipulate con il Comune.

La licenza d'uso, salvo che non siano applicate le sanzioni pecuniarie previste dall'art.4I della legge I7/8/I942 n. II50 non può essere rilasciata a fabbricati o ad unità immobiliari:

a) non autorizzati in tutto o in parte da licenza o da concessione;
b) destinati anche di fatto a funzioni diverse da quelle autorizzate dalla licenza o dalla Concessione.

La licenza d'uso non può essere rilasciata se la costruzione viola disposizioni igienico sanitarie e norme urbanistiche intese a rimuovere cause di insalubrità.

Il sindaco, entro 60 giorni dalla richiesta di licenza d'uso, ove riscontri l'impossibilità di rilasciarla, deve notificare all'interessato avviso

l'indicazione delle opere e degli adempimenti necessari per ottenere l'autorizzazione, prefiggendo un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a I20 giorni per l'esecuzione.
Trascorso inutilmente tale termine , il Sindaco notificherà entro i successivi 60 giorni, diniego motivato.
La licenza d'uso deve essere revocata quando vengano meno i presupposti prescritti dalla legge e in particolare incaso di mutamento di destinazione d'uso non autorizzato da licenza edilizia o Concessione, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.

P A R T E II^

N O R M E G E N E R A L I E P A R T I C O L A R I

ARTICOLO I7

CORRISPETTIVO DELLE CONCESSIONI

Il corrispettivo della Concessione ,dovuto da tutti coloro che, attraverso un intervento preventivo o diretto,esercitano unaattività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale,è costituito da una quota corrispondente agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria indotti dall'intervento e da una quota commisurata al costo di costruzione,determinate rispettivamente ai sensi degli art. 5,6,9, e IO della legge 28/I/I977 n. IO , ed ai sensi della deliberazione n. 306 del 30 Luglio I977 della Regione Molise.

Gli oneri di urbanizzazione primaria saranno soddisfatti direttamente dai proprietari in caso di Lottizzazioni Convenzionate, mediante la costruzione delle opere relative necessarie, entro i termini di tempo stabiliti dalla Convenzione stessa.

Tali oneri potranno invece essere monetizzati in caso di Concessione semplice (diretta senza progettazione preventiva).

Nel caso di Piani Particolareggiati di cui all'art. 8 delle presenti norme, quando il Comune procede direttamente ad acquisire le aree e a costruire le opere relative,i proprietari rimborseranno le spese sostenute dal Comune,in proporzione alle superfici utili ricavabili(lorda)

Per i Piani di Lottizzazione Convenzionata che abbiano per oggetto la ristrutturazione degli edifici (Piani di recupero),in alternativa alla costruzione

delle opere i proprietari potranno essere chiamati a versare al Comune una cifra per oneri di urbanizzazione primaria da stabilire nella convenzione e da utilizzarsi nella zona per l'adeguamento e lo ammodernamento delle opere relative.
Gli oneri di urbanizzazione secondaria,destinati alla acquisizione delle aree e alla costruzione delle opere relative, nonchè delle opere necessarie ad allacciare la zona ai pubblici servizi,saranno versati nei modi e nei termini stabiliti con delibera del Consiglio Comunale che dovranno essere riportati nella Convenzione,quando questa venga stipulata.
La quota commisurata al costo di costruzione è determinata in base ai parametri stabiliti con Decreto Ministeriale dei Lavori Pubblici e della Regione Molise come previsto dalla legge 20/I/1977 n. IO
Il pagamento del corrispettivo della Concessione deve avvenire versando:

- gli oneri di urbanizzazione all'atto del rilascio della concessione,salvo che il concessionario si obblighi con atto unilaterale alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, a scomputo parziale o totale, con le modalità e le garanzie che il comune richiederà;
- la quota commisurata al costo di costruzione, che viene determinata nel momento del rilascio della Concessione, che può essere corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal Consiglio Comunale, e comunque non oltre 60 giorni dalla ultimazione dei lavori.

ARTICOLO 18

DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici atti a rendere edificabile un'area.
In particolare sono opere di urbanizzazione primaria:

a) strade a servizio degli insediamenti
b) strade pedonali
c) spazi di sosta e parcheggio
d) rete di fognatura
e) rete idrica
f) rete di distribuzione dell'energia elettrica e relative sottocabine di trasformazione
g) rete di distribuzione del gas, dove esistente o previsto in zona
h) rete telefonica
i) rete di pubblica illuminazione
l) spazi per il verde attrezzato pubblico

Le caratteristiche tecniche e costruttive di tali opere, dovranno preventivamente essere concordate con gli uffici comunali competenti.
Le aree di cui ai punti c) ed l) potranno essere comprese tra quelle computabili per il soddisfacimento degli standards di cui agli artT. 8 e 11 semprechè esse siano cedute gratuitamente al Comune per uso pubblico.

ARTICOLO I9

DEFINIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quello insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile,pubblica e collettiva degli insediamenti a livello di quartiere.
Tali opere riguardano:

a) asili nido e scuole materne;
b) scuola dell'obbligo;
c) mercati di quartiere;
d) delegazioni comunali;
e) chiese ed altri servizi per servizi religiosi;
f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
g) impianti sportivi di quartiere;
h) aree a verde di quartuere;
i) parcheggi pubblici cittadini;

Per allacciamenti si intendono quelle opere necessarie a collegare i nuovi insediamenti alle reti principali dei servizi urbani o a potenziare le stesse in relazione ai fabbisogni derivanti dalle nuove utenze.
Tali opere riguardano:

l) la rete di viabilità principale prevista e le relative aree di servizio ed opere d'arte;
m) le reti principali dei servizi tecnologici,fognatura e acquedotto ed il potenziamento delle medesima.

Le aree per le attrezzature di cui ai punti a),b),c),d), e), f),g),h),i), possono essere comprese fra le superfici computabili per il soddisfacimento degli standards di cui agli artt. 8 e II ove si tratti di attrezzature pubbliche.

ARTICOLO 20

CATEGORIE D'INTERVENTO

Nuova Costruzione: per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova,anche se sorga su area risultante da demolizione

Ricostruzione: per ricostruzione si intende la riedificazione di un fabbricato avente cubatura uguale a quella dell'edificio preesistente

Costruzione parziale:per costruzione parziale si intende il fabbricato risultante dal complesso di lavori di ricostruzione indispensabili per ripristinare uno o più locali di edificio preesistente,utilizzando una parte importante di quest'ultimo

Ampliamento :per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio supplementare

Sopraelevazione: per sopraelevazione si intende un ampliamento del fabbricato in senso verticale.

Trasformazione: per trasformazione si intendono le modifiche strutturali e non,effettuate all'interno d'un fabbricato.

Opere di manutenzione ordinaria : si intendono le opere di:

-tinteggiatura e sostituzione di rivestimenti interni, pavimentazioni interne

-riparazione di infissi interni ed esterni

-sostituzione di tubi e scarichi;

riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione "ex novo" di locali per servizi igienici e tecnologici;

- apertura o chiusura di porte e finestre interne.

Opere di manutenzione straordinaria:si intendono le opere di:

-tinteggiatura e rivestimento esterno;

-sostituzione di infissi esterni;

-sostituzione delle strutture orizzontali(architravi,

solai coperture) senza che giò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;

-consolidamento e risanamento delle strutture verticali;

-apertura o chiusure di porte e finestre esterne;

-demolizione e costruzione di tramezzi divisori;

-destinazione di locali interni a servizi igienici e impianti tecnologici

Opere di ristrutturazione: si intendono le opere di:

-sostituzione parziale o totale delle strutture verticali e delle strutture orizzontali(architravi solai,coperture) sempre che queste utlime comportino variazioni delle quote delle strutture stesse;

- modifica della posizione,dimensione e pendenza delle scale e rampe.

Opere di restauro: si intendono le seguenti opere:

- opere tendenti alla conservazione e valorizzazione dei caratteri architettonica-decorativi di un edificio;
- opere tendenti al ripristino di parti alterate;
- opere tendenti all'eliminazione di superfetazioni.

Opere di risanamento conservativo: si intendono le seguenti opere:

-opere in funzione del mantenimento delle strutture edilizie e delle infrastrutture viarie(mantenimento tracciato,conservazione maglia viaria, perimetro isolati);

- opere tendenti alla conservazione integrale delle emergenze monumentali ed ambientali più significative e nello stesso tempo rivolte all'adattamento degli elementi preesistenti alle esigenze di vita moderna specie in relazione alle esigenze igieniche

ARTICOLO 21

NORME PARTICOLARI PER LE RISTRUTTURAZIONI

Nelle fasce di rispetto stradale ed in tutte le zone, con eccezione delle zone "A", per le quali valgono le norme particolari previste dai successivi articoli, e fatte salve le disposizioni previste per le singole zone, è ammessa la ristrutturazione di edifici esistenti, come definita al precedente art. 20. subordinatamente alla verifica delle condizioni seguenti:

a) che la destinazione e la tipologia prevista nel progetto di trasformazione non siano dissimili da quelle previste dalle prescrizioni di zona del P.R.U.G., o in mancanza di queste, non siano diverse da quelle preesistenti.

b) Che il progetto di ristrutturazione non comporti un aumento della superficie lorda complessiva eccetto che per l'inserimento di servizi igienici inesistenti, fino ad un massimo di mq.10 di superficie lorda e mc. 30 di volume, in deroga all'indice fondiario di zona, a condizione che vengano rispettate le restanti norme ed indici di zona del R.E. e che non vengano alterate le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio oggetto della ristrutturazione.

ARTICOLO 22

NORME PER LA TUTELA E LA CONSERVAZIONE DELLE ALBERATURE ESISTENTI

I) - Sino a quando non sarà redatto un censimento del patrimonio arboreo del territorio comunale e predisposta la relativa regolamentazione, nell'intero ambito comunale, tutte le alberature d'alto fusto esistenti con diametro del tronco superiore a cm 20 ,misurato ad un metro da terra, dovranno essere conservate e tutelate a meno che si tratti di:

a) Coltivazioni e attività silvo-pastorali (vivai, alberi da frutta e simili);

b) Alberature da abbattere in esecuzione di piani esecutivi (P.P. o P.L.) che dovranno essere sostituite da altre in numero variabile da uno a tre secondo la specie.

c) Alberature da abbattere per la realizzazione di servizi pubblici od opere di urbanizzazione (da sostituirsi con altre in numero da I a 3 secondo la specie) per la manutenzione e conservazione dei boschi e per le attività silvo pastorali ivi compreso il taglio di rotazione dei boschi medesimi a meno che non si tratti di essenze pregiate o che rivestono un carattere di rarità

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte in qualsiasi modo, alberature in difformità alle presenti Norme non sono utilizzabili ai fini edificatori e dovranno essere ripiantumate.

Le alberature di cui al punto b) non potranno essere soppresse senza il preventivo benestare che potrà essere richiesto congiuntamente alla autorizzazione di P.L. o di P.P.

2)- Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e d'uso pubblico,deve essere curato in modo particolare le sistemazione a verde delle aree esterne o non utilizzate per la edificazione.

In tutti i progetti per ottenere Concessione,gli alberi ed arbusti esistenti dovranno essere rigorosamente rilevati ed indicati su apposita planimetria specificandone le essenze.

I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare il più possibile le piante esistenti, avendo particolare cura a non ostacolare gli apparati radicali delle piante che verranno conservate (allo scopo occorrerà rispettare la distanza minima di m 3;00 di tutti gli scavi,per fondazioni o canalizzazioni, dalla base del tronco)

Nel caso che si rendesse necessario abbattere delle piante (da indicare nella richiesta di Concessione) esse devono essere sostituite da altre in numero da uno a tre a secondo della specie e delle dimensioni.

Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della Concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per la Concessione dovrà infatti essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con la indicazione delle zone alberate,a prato, a giardino,ecc. e di tutte le opere di sistemazione quali pavimentazioni, recinzioni, arredi fissi, ecc.

Nelle aree delle zone a destinazione prevalentemente residenziale e delle zone pubbliche o di interesse generale,dovranno essere poste a dimora all'atto

della costruzione ed in forma definitiva(cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute), nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 80 mq di superficie fondiaria, oltre ad essenze arbustive in ragione di due gruppi ogni 80 mq di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze dovrà essere rivolta verso quelle tipiche della vegetazione locale.

In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alla proprietà particolari cautele nella manutenzione del Boschi, per la eliminazione dlle piante malate e la relativa ripiantumazione

ARTICOLO 23

NORME PER LA REGOLAZIONE DI CORSI E SPECCHI D'ACQUA

Le opere inerenti la regolazione dei corsi d'acqua e degli specchi d'acqua naturali, potranno avvenire nel rispetto delle leggi in materia e con l'approvazione degli Organi Comunali Competenti.
Lungo tutti i corsi d'acqua è prevista una "fascia di rispetto" di m 20 entro la quale non è possibile costruire manufatti diversi da quelli inerenti la regolamentazione dei corsi d'acqua medesimi.

ARTICOLO 24

DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti Norme.
L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso nelle Convenzioni dei P.L. o dei P.P., nonchè nelle Concessioni.
Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, è subordinata a nuova Concessione, sempre nel rispetto delle presenti Norme.
Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla Concessione.
In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso sarà revocata la Licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalla legge.
Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto Licenza edilizia o Concessione per una diversa destinazione d'uso. In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio.

ARTICOLO 25

DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate la esecuzione di opere (quali rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di finiture, di infissi, di recinzioni, sistemazioni a verde) necessarie al mantenimento del decoro urbano.

Nell'ambito della zona urbana al fine di migliorare il decoro urbano il Sindaco ha facoltà di ingiungere ai privati il completamento, entro congruo tempo,di opere edilizie non completate nei termini di licenza o di concessione, e che pertanto risultino incomplete nelle strutture o nelle finiture o il rifacimento di intonaci o altre finiture di facciata quando il loro grave stato di deterioramento può arrecare grave pregiudizio ai passanti.

PARTE III^

INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ARTICOLO 26

DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I seguenti indici, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle varie zone di attuazione del Piano Regolatore Generale.

26.1 At - Area territoriale

Per area territoriale si intende un'area a destinazione omogenea sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di piani esecutivi preventivi, ed è comprensiva delle aree per la urbanizzazione primaria e di quelle per la urbanizzazione secondaria non indicate nelle planimetrie di P.R.G. che si rende necessario reperire nel corso dell'attuazione.
La At è misurata al netto delle zone (sedi stradali e relative fasce di rispetto) destinate dal P.R.G. alla viabilità ed alla sua salvaguardia ed al lordo delle aree destinate alla viabilità interna e di quelle eventualmente già esistenti, salvo diversa indicazione nelle norme delle singole zone. Sull'area territoriale si calcola l'indice di sfruttamento territoriale ISt.

26.2 Af - Area fondiaria

Per area fondiaria si intende, nel caso di Piani esecutivi, quella parte residua di area che risulta dall'area territoriale At deducendo le aree per opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) e tutte le altre aree non edificabili.
L'area fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento prevista dal piano esecutivo.

Nel caso di interventi edilizi diretti(attraverso la semplice concessione del diritto ad edificare) per area fondiaria si intende la superficie del lotto edificabile di proprietà del richiedente la concessione,escluse tutte quelle zone non edificandi,sulle queli non è computabile un indice fondiario, ricadenti nel lotto(fasce di rispetto stradale, ecc) ed escluse tutte le aree destinate dal piano regolatore Generale a divenire pubbliche (strade ed aree destinate al soddisfacimento degli standards).

Sull'area fondiaria si calcola l'indice di sfruttamento fondiario ISf

26.3 - Urbanizzazioni

U I - Comprende le aree destinata ad urbanizzazioni primarie come definite all'art. I8 delle presenti norme

U 2 - Comprende le aree destinate ad urbanizzazioni secondarie come definite dall'art. I9 delle presenti norme.

26.4 - Sc - Superficie coperta

Per superficie coperta o copribile si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio, con esclusione dei soli balconi a sbalzo fino a m. I,00 di sporgenza e dei normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi, ecc).

26.5.+ Rc - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo ammissibile è misurato in percentuale tra la superficie coperta (di cui al punto precedente) e la superficie fondiaria, così come precedentemente definita, naturalmente rife-

rito a tutte le opere edificate.
Ai fini del calcolo del rapporto di copertura le aree cedute gratuitamente per spazi pubblici, anche se contigue al lotto, non sono computate come facenti parte del lotto.
Le costruzioni sottostanti il piano di campagna possono non essere computate nel calcolo della superficie coperta qualora siano ricoperte con riporto di terra coltivabile di almeno cm. 80 di spessore.

26.6. ISt-Indice di sfruttamento territoriale

Esprime la superficie lorda di tutti i piani massima edificabile ed ammissibile per ogni ettaro di area territoriale At e viene espresso quindi in mq/ha

26.7. ISf-Indice di sfruttamento fondiario

Esprime la superficie lorda di tutti i piani massima edificabile ed ammissibile per ogni attaro di area fondiaria Af e viene quindi espresso in mq/ha o mq/mq

L'indice di sfruttamento territoriale ISt si applica nei soli Piani esecutivi, mentre l'indice di sfruttamento fondiario ISf si applica per l'edificazione laddove è prevista mediante semplice intervento diretto (concessione), in zone cioè dove non è richiesta obbligatoriamente la formazione di un Piano esecutivo preventivo.
Negli articoli relativi alle singole zone sono fissate le norme per le distanze minime delle costruzioni tra loro.
Le altezze degli edifici e degli impianti ed il conseguente numero dei piani potranno essere determinati nei Piani Esecutivi anche in limiti diversi da quelli fissati per le singole zone, pur nel rispetto dell' ISt, allo scopo di migliorare i rapporti tra superficie coperta e fondiaria, ove siano favorevoli le condizioni ambientali.

Nel calcolo dell'indice di sfruttamento sia fondiario (ISf) che territoriale (ISt) occorre tenere presente anche le superfici lorde degli edifici esistenti che insistono sui terreni oggetto della consessione o della lottizzazione.

Una volta utilizzata la superficie lorda realizzabile corrispondente ad una determinata superficie di terreno,questa deve ritenersi vincolata da servitù" non edificandi"(revocabile solo nel caso di demolizione del volume realizzato o da un aumento degli indici di piano) in modo che indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà,detta superficie non possa essere più considerata nel computo degli indici edilizi.

Nel calcolo dell'indice di sfruttamento sia territoriale che fondiario occorretà tenere conto anche delle superfici relative ad ambienti che pur risultando , a sistamazione esterna realizzata, parzialmente al di sotto del livello delle aree circostanti il fabbricato, abbiano le caratteristiche di agibilità o di abitabilità e che in nessun punto abbiano la quota di pavimento inferiore di oltre un metro quella più alta delle sistemazioni esterne.

Non contribuiranno invece, nel computo degli indici di sfruttamento, le superfici relative ad ambienti la cui quota di pavimento risulti inferiore a quello delle aree circostanti per più di um metro e non presentino le caratteristiche di abitabilità o di agibilità e nei quali non vi sia permanenza di persone.

26.8 Altezza delle fronti e degli edifici

Altezza del fabbricato: è l'altezza fra la quota media del terreno e la quota del soffitto dell'ultimo piano abitabile, qualora terreno e strada siano orizzontali alla medesima quota. Qualora terreno e strada non siano orizzontali o siano orizzontali a quote diverse, l'altezza è riferita al punto più basso del terreno interessato alla costruzione; qualora il soffitto dell'ultimo piano praticabile non sia orizzontale, l'altezza è riferita al punto medio del suo intradosso.

Altezza fronti: l'altezza è determinata come al punto precedente, aumentata dell'eventuale maggiore altezza del bordo superiore della linea di gronda o dal parapetto pieno o dalla media dei timpani.

Volume del fabbricato: è la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle mura, il livello del pavimento più basso e la parte esterna della copertura o, qualora la soffitta o sottotetto non sia abitabile, l'intradosso del soffitto dell'ultimo piano abitabile.

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del livello più basso, il volume lordo deve essere misurato partendo dal livello del suolo. Qualora vi siano muri in comune con fabbricati contigui il volume lordo si misura partendo dalla linea mediana di tali muri .

Gli annessi che abbiano una struttura analoga a quella della costruzione principale e che siano costruiti con gli stessi materiali devono essere compresi nel volume lordo.

ARTICOLO 27

AREE DI PERTINENZA

In relazione allo sfruttamento massimo previsto per ogni zona ai fini del calcolo delle superfici lorde di pavimento - esistenti o previste si procede nel modo seguente: vengono computate le superfici lorde di pavimento di tutti i piani fuori terra, interrati, seminterrati e contenuti in coperture in pendenza, suddivise secondo le specifiche destinazioni d'uso elencate per le singole zone delle presenti norme.
Per superficie lorda si intende quella calpestabile maggiorata di quella dei muri divisori interni e dei muri perimetrali.
Dal predetto computo vanno esclusi logge e balconi a corredo di vani abitabili.
Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati tecnici di attuazione del P.R.G. che sono servite per il calcolo dello sfruttamento territoriale e fondiario, costituiscono le aree di pertinenza, rispettivamente territoriale e fondiaria, dell'intervento e degli edifici realizzati.
Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici su di essa insistenti hanno utilizzato al massimo la superficie edificabile consentita dai rispettivi indici di Piano.
I fondi necessari per l'osservanza dei rapporti di sfruttamento per le nuove costruzioni, non possono essere derivati da fondi di pertinenza di edifici limitrofi esistenti, quando ciò determinasse carenze nei rapporti suddetti per gli edifici esistenti rispetto ai fondi relativi.
Il vincolo di pertinenza dei fondi dura con il durare degli edifici.
Per le sole zone a destinazione agricola le aree di pertinenza per le nuove costruzioni, sia a destinazione residenziale che al servizio dell'agricoltura, possono essere ottenute

accorpando più fondi anche non confinanti, sempre nell'ambito del territorio Comunale, purchè ciò risulti chiaramente vincolato con atto pubblico di asservimento

comunale verificare che tali aree non vengano utilizzate più volte a fini edificatori.
L'accorpamento di cui sopra è consentito solo quando si intendano utilizzare contemporaneamente le possibilità edificatorie relative all residenza agricola e quelle relative alle attrezzature di servizio all'agricoltura e l'edificazione avviene in contiguità o sullo stesso lotto .

ARTICOLO 28

ARRETRAMENTI E DISTACCHI

28.I. Arretramento dagli spazi pubblici

Per arretramento dagli spazi pubblici si intende la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, delle fronti e delle strutture interrate dei nuovi edifici dagli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendenti, nel caso di strade, oltre alla sede veicolare, anche i marciapiedi, le strutture di delimitazione non transitabili e gli spazi di parcheggio di uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G. o da eventuali piani esecutivi.

L'arretramento, salvo casi precisati in seguito, è obbligatorio e deve attenersi alle seguenti norme:

a) la distanza delle fronti dei nuovi edifici dal limite degli spazi pubblici deve essere di almeno metri 5,00 ed in ogni caso pari alla metà della altezza media della fronte prospiciente lo spazio pubblico.

b) le strutture interrate devono distare dal limite delle strade o piazze almeno m. 5,00 eccetto quelle necessarie ad allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.

Distanze diverse possono essere prescritte e consentite:

a) se sono prescritte distanze diverse nelle norme particolari di zona

Possono essere computati ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali o di parcheggio, di cui sia convenzionata la cessione gratuita all' Amministrazione Comunale, non previsti dal P.R.G.

E' ammessa la costruzione di recinzioni, purchè la parte piena non superi l'altezza di cm 50 , lungo la linea di confine con gli spazi pubblici. In corrispondenza degli incroci il Sindaco può tuttavia imporre che dette strutture rispettino gli arretramenti indicati sopra, qualora ciò si renda opportuno per ragioni di viabilità o di sicurezza.

28.2. DISTACCO DAI CONFINI

E' la distanza ,misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà privata non compresi in una stessa lottizzazione, da applicarsi nel caso di edifici costruiti sia in Concessione sia con P.L.

La distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza media della fronte prospiciente il confine con un minimo di metri 5,00

Le strutture interrate potranno essere costruite anche a confine

28.3 Distacco tra edifici esistenti o previsti

Per distacco si intende la distanza minima, alle differenti quote, misurata in proiezione orizzontale tra le fronti di nuovi edifici e quelli di fabbricati esistenti o tra le fronti di sopralzi e fabbricati esistenti; Tra le nuove costruzioni, in assenza di Lottizzazioni Convenzionate o di Piani Particolareggiati, è prescritta inogni caso la distanza minima di metri IO tra pareti finestrate

ARTICOLO 29

STRADE DI LOTTIZZAZIONE

Le strade di lottizzazione devono avere una carreggiata minima di m. 6,00 cui occorrerà aggiungere la larghezza dei marciapiedi. Tale larghezza può essere aumentata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento o di sosta.
Qualora si tratti di strade senza uscita devono essere dotate di un idoneo spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli.
Lungo tali strade dovranno essere previste tutte le necessarie canalizzazioni tecnologiche nonchè una adeguata rete di tombinatura atta a raccogliere e smaltire le acque piovane.

ARTICOLO 30

RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

Le recinzioni e muri di contenimento che delimitano aree private o pubbliche dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) che la fondazione non superi la linea di confine del terreno medesimo salvo accordi e convenzioni con il confinante nel qual caso la fondazione potrà essere a cavallo del confine stesso;

b) quando lo spazio recintato è a giardino le recinzioni devono consentire la vista dagli spazi pubblici;

c) che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltre alle esigenze funzionali

d) i muri di contenimento della terra non dovranno avere altezza superiore a m. 3,00 se prospettano su terreni privati e a m. 2,00 se prospettano su spazi pubblici. Qualora si rendessero necessarie altezze superiori i muri dovranno essere realizzati a gradoni con rientranze non inferiori a m;1,00 mascherati da arbusti ed alberature.

I muri di contenimento devono distare almeno il doppio della loro altezza dai fabbricati esistenti a valle di essi.

ARTICOLO 31

AREE APPARTENENTI A DIVERSE ZONE

Nell'ipotesi in cui il terreno di un medesimo proprietario sia pertinente a diverse zone di P.R.G.,le eventuali attività edilizie ammesse devono rispettare la destinazione d'uso ,gli indici ed i parametri prescritti per le singole zone. Il traferimento di volume tra zone diverse nell'ambito delle opere previste da una singola concessione o da un Piano di lottizzazione , è sola quando :

a) venga rispettato quanto prescritto all'art. 26.7. delle presenti norme (asservimento di " non aedificandi" del terreno la cui possibilità edificatoria viene traferita)

b) purchè i terreni oggetto della concessione o lottizzazione siano contigui ed il traferimento avvenga dalle zone di densità minore a quelle di densità maggiore.

I proprietari di terreni attraversati dalla linea di demarcazione fra zone diverse,ove intendono costruire nuovi edifici,, devono richiedere all'Ufficio Tecnico Comunale la identificazione grafica delle indicazioni di Piano su una base cartografica in scala adatta a compiere le verifiche e i conteggi parametrici di cui alle presenti norme .

P A R T E IV^

Z O N I Z Z A Z I O N E

ARTICOLO 32

SUDDIVISIONE IN ZONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Ai sensi dell'art. 7 della legge Urbanistica nazionale e del D.I. 2/4/1968 il territorio comunale, ai fini della salvaguardia degli ambienti storico-naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, è suddiviso in zone urbanistiche come qui di seguito specificato:

I) Zone per edilizia residenziale:
- zone "A"
- zone "B"
- zone "C"

2) Edifici di particolare importanza architettonica

3) Zona per impianti produttivi ("D")

4) Zone per attrezzature collettive
- Standards urbanistici
- Attrezzature sovraccomunali

5) Zone agricole:
- Zone "E 1" produttiva
- Zone "E 2" boschiva

6) Zone a vincolo idrogeologico

7) Zone di rispetto non aedificandi (cimiteriale e stradale)

8) Zone a verde privato da conservare

9) Zone speciali " G" per attrezzature turistico-alberghiere

10) Edifici con fronte di carattere tipico e con valore ambientale

11) Nuovi allacciamenti stradali o adeguamenti stradali

12) Zone di rispetto fluviale o lacuale.

ARTICOLO 33

NORME PARTICOLARI, GENARALI PER TUTTE LE ZONE RESIDENZIALI

Le zone residenziali sono destinate alle abitazioni. In tali zone è consentito l'inserimento di studi, uffici professionali e commerciali, botteghe di artigianato di servizio che non richiedano fabbricati autonomi da quelli residenziali, purchè non siano causa di molestia, autorimesse, esercizi pubblici, alberghi, ristoranti, sale per lo spettacolo, lo svago e i giochi, centri culturali ed associazioni, edifici ed uffici di interesse pubblico e generale.

I negozi commerciali potranno essere consentiti limitatamente ai piani terreno e su fronti stradali pubblici.

Sono escluse tassativamente in queste zone le attività industriali ed artigianali incompatibili con la residenza, le stalle, o similari, e tutte quelle attività o destinazioni che , a giudizio dell' Amministrazione Comunale, risultino in contrasto con il carattere residenziale della zona L'edificazione dovrà rispettare gli indici e le caratteristiche indicati per ciascuna specifica zona .

ARTICOLO 34

ZONE OMOGENEE A

Il piano Regolatore Generale individua e perimetra le parti del territorio Comunale che costituiscono complessi di particolare significato urbanistico e paesistico.

Le zone omogenee A sono costituite dalle parti del territorio comunale interessate da agglomerati urbani compatti di antica formazione a dai complessi nei quali la qualità architettonica delle strutture edilizie,la presenza ed il valore di monumenti,l'unitarietà urbanistica e funzionale fanno rilevare significative tipologie di edilizia anche minore o tipiche strutture urbane,per le quali ogni intervento urbanistico deve essere prevalentemente finalizzato al restauro, all'adeguamento igienico e tecnologico ed alla ristrutturazione edilizia conservativa.

In tali zone le aree libere non sono edificabili sino all'approvazione dei relativi Piani Particolareggiati.

Sotto il profilo viabilistico all'interno delle zone A è consentito il traffico veicolare, dove possibile alla data di adozione del Piano, esclusivamente ai residenti ed il piano Particolareggiato dovrà normare la completa pedonalizzazione salvaguardando, anche nella tipologia e nei materiali usati, i percorsi pedonali esistenti.

Destinazioni d'uso ammesse

Gli edifici facenti parte della zona A dovranno essere mantenuti con la loro destinazione d'uso originaria; sono in ogni caso ammesse:

- residenza,
- ambienti annessi alla residenza (intendendo per tali gli spazi coperti e chiusi su quattro la-

ti, destinati alla formazione di cantine, lavanderie, impianti tecnici, centrale termica ecc., nonchè gli spazi distributori coperti e chiusi almeno su due lati che, esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnano l'accesso, quali porticati corridoi, ecc., con esclusione di logge e balconi, a corredo di vani abitabili, che sono esclusi dal computo dell'indice di sfruttamento);

- altre attività ; secondarie e terziarie, purchè non nocive, nè moleste, nè in contrasto con norme regolamentari e purchè siano compatibili con la tipologia edilizia e l'impianto urbanistico se non nè alterino quindi le caratteristiche peculiari.

Nell'ambito delle zone A sono autorizzabili:

I) Con semplice autorizzazione

a) Opere di ordinaria manutenzione , di cui al precedente art. 20 delle presenti norme, senza modifiche alle strutture, alle destinazioni d'uso ed alla distribuzione interna;

2) Con Concessione Edilizia semplice (senza preventivo Piano Particolareggiato)

a) Opere di straordinaria manutenzione, di cui all'art. 20. delle presenti norme di attuazione, purchè non vengano alterati i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

b) Restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20. . delle presenti Norme di Attuazione,

atto a consolidare e valorizzare gli edifici architettonici e ad adeguare gli impianti alle esigenze attuali, purchè non vi siano alterazioni delle superfici utili

c) Trasformazioni conservative, di cui all'art. 20. delle presati Norme, purchè non vi siano alterazioni strutturali, tipologiche, stilistiche degli edifici ed aumento delle superfici agibili.

3) Subordinatamente a Piani Particolareggiati:

a) Ristrutturazioni edilizie,di cui all'art. 20. delle presenti Norme di Attuazione che portino ad un edificio del tutto o in parte diverso da quello originario o che trasformino radicalmente le destinazioni d'uso.

b) Conservazione morfologica, atta a sostituire un edificio in gravissime condizioni statiche ,e quindi da demolirsi, con altro di pari caratteristiche edilizie ed architettoniche.

c) Opere di risanamento conservativo di cui al punto 20 delle presenti normedi Attuazione.

d) Costruzione di nuovi edifici, con la tipologia edilizia prevalente della zona , a completamento di isolati

Per le opere di cui ai punti a) e b) i limiti di densità ammissibili (ISt e ISF) devono equivalere a quelli presistenti, computati senza tenere conto delle sovrastrutture di epoca recente e prive di valore

storico.

Per le opere di cui ai punti c) e d) gli indici di sfruttamento non devono superare il 50% degli indici medi della zona oggetto del P.P. ed in nessun caso:

a) IST = 10.000 mq/ha per la residenza
b) ISt = 3.500 mq/ha per gli spazi annessi
c) ISt = 4.000 mq/ha per le altre attività
d) min. I5% di a+c per le autorimesse

Per quanto concerne i rapporti di copertura questo dovrà risultare uguale a quello preesistente nel caso di interventi di cui al punto 3 a) e 3 b del presente articolo; per le opere invece di cui ai punti 3 c) e 3d) del presente articolo il rapporto di copertura non potrà essere superiore al 70%

ARTICOLO 35

ATTIVITA' EDILIZIA NELLE ZONE " A"

A) Norme particolari per il restauro

Nell'ambito delle zone A ogni intervento sia con semplice autorizzazione, che con Concessione edilizia semplice o con preventivo Piano Particolareggiato dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

a) Il rispetto delle strutture originarie sia verticali che ortogonali ivi compresa la loro tipologia esecutiva e le caratteristiche dimensionali: è consentita la traslazione delle strutture orizzontali, purchè non costituite da volte, qualora ciò possa essere richiesto per adeguare le altezze dei locali prescritte dal decreto ministeriale 5/Luglio 1975, purchè ciò non comporti , globalmente, ad un aumento della superficie utile superiore al 20%

b) Il rispetto di ogni elemento architettonicamente valido e rilevante, come facciate esterne ed interne, androni, cortili, porticati, ambienti particolari strettamente legati alla storia ed alla tipologia dell'edificio.

c) La conservazione di elementi architettonici decorativi sia esterni, quali portali, contorni di finestre e balconi in pietra, gronde ("romanelle"), che interni quali arredi fissi di particolare valore storico-artistico, affreschi, stucchi , ecc.

d) La conservazione integrale di eventuali aree destinate ad orti o giardini che costituiscano aree di pertinenza degli edifici stessi e le relative eventuali pavimentazioni che rispecchino le tipologie locali.

e) L'eliminazione delle superfettazioni e trasformazioni estranee alla logica originariadell'edificio, ivi compresi i volumi aggiuntivi o accessori negli spazi di pertinenza dell'edificio.

f) La conservazione delle partiture delle facciate e dei rapporti di vuoti e pieni. Nella necessità inderogabile di adeguamenti dimensionali questi vanno realizzati in modo da non alterare i rapporti originari (base/altezza) delle aperture e dovranno interessare tutte le aperture della facciata.
E' ammessa l'apertura di nuove finestre per servizi igienici, quando non sia possibile avvalersi di ventilazioni meccaniche ai sensi dell'art. 7 del D.M. 5/7/ 1975, purchè la loro superficie non sia superiore a 0,15 mq e sia realizzata in modo da non alterare le caratteristiche di simmetria o di composizione generale della facciata e sia rifinita(contorni, davanzali, ecc) con le stesse caratteristiche delle finestre esistenti.
E' ammessa la realizzazione di nuovi balconi purchè essi siano realizzati in pietra, abbiano una sporgenza non superiore a cm. 20 dal piano della faccciata ed abbiano una larghezza non superiore a quella della finestra ivi comprese le spalle qualora queste esistano. In tal caso è fatto obbligo che i parapetti siano realizzati in ferro .

g) Il rispetto degli andamenti altimetrici ed i fili di gronda(salvo i casi di cui al successivo punto h) del presente articolo) e della tipologia del tetto, ivi compresi i materiali di copertura che dovranno essere in coppi a canale in argilla cotta.

h) al fine di consentire allineamenti di gronda e riequilibrare l'assetto volumetrico di alcuni isolati, ~~l'Amministrazione Comunale~~ potrà consentire eventuale sopraelevazione dell'altezza massima di cm. 50, a condizione che tale maggior altezza non sia superiore a quelle degli edifici circostanti e che non deturpi l'aspetto architettonico dell'immobile e dell'isolato; resta comunque salva la densità fondiaria di tale intervento che non dovrà essere superiore al 50% di quella media della zona e comunque non superiore a 5 mc /mq di superficie fondiaria.

i) Gli intonaci esterni, quando si renda necessario ripristinarli, dovranno essere realizzati con tecniche tradizionali e risultare colorati nell'impasto mediante uso di terre naturali, con esclusione di prodotti a base di re-

sine. Occorrerà rispettare le coloriture preesistenti o quelle più antiche eventualmente evidenziabili e rintracciabili sotto le tinteggiature più recenti.
Qualora non esistano tracce di coloritura, la facciata dovrà essere realizzata in modo da risultare intonata, nella stessa gamma cromatica quindi, alla facciata più prossima.

l) Eventuali nuove aperture a piano terra dovranno essere realizzate in asse con le finestre dei piani superiori e contornate con spalle e cappelli delle stesse caratteristiche di quelle delle aperture limitrofe.
Quando si renda necessario l'allargamento di aperture esistenti (porte o portoni) per la realizzazione di accessi a box e similari, tali allargamenti dovranno essere realizzati in simmetria con le aperture preesistenti e con le aperture dei piani superiori, ricreando i motivi strutturali preesistenti (spalle, archi, ecc.)
Non è consentita la trasformazione di archi a tutto sesto o ribassati in architravi orizzontali; è consentita, in caso di allargamento, la trasformazione di archi a tutto sesto in archi ribassati.

m) Tutti gli elementi decorativi di facciata realizzati in pietra(spalle,architravi, portali,contorni di finestre, davanzali,balconi e loro relative mensole,ecc.) qualora si renda necessario sostituirli, dovranno essere ripristinati, anche nei casi di semplice manutenzione ordinaria e straordinaria,con gli stessi materiali, caratteristiche di lavorazione e di dimensioni.
Qualora si voglia inserire nuovi elementi di contorno di finestre e similari, originariamente non esistenti, essi dovranno essere realizzati in pietra locale ed

avere uno spessore non inferiore a cm. IO

d) Gli infissi esterni (finestre, porte-finestre, porte, portoni di accesso alla casa o ai box) dovranno essere realizzati in materiali lignei e secondo le caratteristiche tradizionali ivi comprese le persiane a "gelosia". Solo nel caso di impennate di negozio è consentito realizzarle in materiali ferrosi con esclusione delle leghe leggere

Per quanto concerne la loro finitura, essi dovranno essere realizzati o in legno trattato al naturale o verniciato con colori scelti nell'ambito della gamma corrispondente al colore prevalente della facciata.

B) Prescrizioni e criteri per la formazione di Piani Esecutivi

I Piani Particolareggiati, i Piani di Lottizzazione, anche ai sensi della legge I67 del I8 Aprile I962 e successive modificazioni ed integrazioni, e i Piani di Recupero ai sensi della legge n.457 del 5/8/I978, devono essere intesi come riqualificazione residenziale del tessuto antico ed al miglioramento della dotazione di standards; essi dovranno pertanto prevedere:

I) interventi di riqualificazione sulla residenza che rispettando le specifiche caratteristiche tipologiche esistenti, con le modalità di intervento di cui al punto A) del presente articolo , ne migliorino il livello organizzativo e funzionale anche a livello di tessuto urbanistico.

2) Interventi di recupero di standards: a tal fine possono essere computati, in sede di convenzione, anche parcheggi ricavati in superfici interrate o ai piani scantinati degli edifici stessi, e, per le altre attrezzature, quali, asili nido, attrezzature sanitarie, amministrative, culturali, religiose, e pubbliche in genere, anche superfici ricavate ai piani terreni dei fabbricati, purchè tipologicamente idonei.

Ai sensi dell'art 7 del D.I. 2/4/I968 eventuali ricostruzioni, all'interno di P.P. o di Piani di Zona che non seguano la metodologia del restauro d'insieme, non potranno superare l'indice di sfruttamento fondiario esistente depurato delle eventuali superfettazioni di epoca recente prive di valore storico-artistico.
E' in ogni caso previsto il mantenimento degli allineamenti preesistenti e delle altezze preesistenti .

E' data inoltre la possibilità, in sede di Piani Esecutivi, di ricostruire, con i criteri della Conservazione Morfologica di cui all'art. 20.5. delle presenti Norme di Attuazione, quelle parti di edificio il cui mantenimento si rilevasse assolutamente tecnicamente impossibile.

Per gli edifici di epoca recente (non anteriori al 1939) per i quali non sussistano motivi storico-artistici di conservazione è consentita la demolizione e ricostruzione, da rilasciare in unica concessione, sempre previo P.P.; in tal caso i nuovi edifici dovranno essere progettati tenendo presente la problematica dell'inserimento nell'ambiente storico.

Gli interventi di Piano Particolareggiato dovranno essere estesi, salvo quanto prescritto per i Piani di Recupero di iniziativa privata dalla legge 457, almeno ad un intero isolato o ,comunque , ad una serie di edifici formanti un insieme significativo.

L'Amministrazione Comunale ha in ogni caso la posssibilità di definire l'estensione degli interventi.

C) Redazione e documentazione dei progetti

Nelle zone "A" per tutti gli interventi ammessi, oltre alla domanda ed alla relazione tecnica, dovranno essere presentati, per una migliore comprensione dei lavori che si intendono eseguire, una documentazione fotografica (qualora si intenda intervenire sulle facciate) e disegni di rilievo e di progetto esecutivo in scala I/50 con piante, sezioni e prospetti; su questi ultimi dovranno essere indicati i materiali esistenti e tutti gli elementi di finitura, quali contorni, soglie, romanelle, ecc. esistenti. Dovranno altresì essere indicate le funzioni e le destinazioni d'uso esistenti ad ogni piano e quelle relative alla situazione di progetto

ARTICOLO 36

MODALITA' DI ELABORAZIONE DEI PIANI PARTICOLAREGGIATI, DEI PIANI DI LOTTIZZAZIONE E DEI PIANI DI RECUPERO

Tutti i Piani esecutivi devono contenere, oltre ai rilievi completi dello stato di fatto, in adeguata scala grafica ed alla documentazione indicata ai precedenti artt. 8 e IO delle presenti Norme,, le seguenti previsioni e documentazioni aggiuntive:

I) Classificazione degli edifici secondo le seguenti modalità di possibile intervento:

a) conservazione dello stato attuale(mediante semplici manutenzioni ordinarie o straordinarie);

b)restauro e risanamento conservativo (art. 20.3. delle presenti norme);

c)trasformazione conservativa (art. 20.4 delle presenti norme);

d)conservazione morfologica(art. 20.5 delle presenti norme);

e)Ristrutturazione edilizia (art. 20.6 delle presenti norme);

f)ricostruzioni eventualmente conseguenti a demolizioni

con l'esatta definizione delle caratteristiche di ogni operazione edilizia prevista e l'indicazione degli altri vincoli di natura ambientale da osservare nelle edificazioni o riedificazioni quando ammesse.

2) Indicazione planivolumetrica(almeno in scala I/200) degli edifici e schema di destinazione dei piani terreno ed interrato o seminterrato.

3) Specificazione funzionale, edificio per edificio, con articolazione ed approfondimento delle destinazioni previste nelle norme di piano (pubblica, privata, residenziale, commerciale, artigianale, culturale, ricreativa, ecc.) nonchè la specificazione funzionale delle aree libere.

4) Individuazione delle strade su cui è ammesso il movimento automobilistico urbano e di quelle riservate ad il solo accesso agli edifici, delle strade e dei passaggi pedonali pubblici,dei parcheggi di uso pubblico e privato ed eventuali indicazioni integrative sulla mobilità della zona.

5) Sistemazione delle aree scoperte e delle aree coperte pubbliche(porticati, passaggi pedonali, ecc.) ,delle recinsioni e delle piantumazioni a verde, arredo urbano (illuminazione pubblica, panchine, ecc.)

6) Individuazione eventuale degli spazi per:
   a) parcheggi pubblici e privati;
   b) verde pubblico di quartiere;
   c) attrezzature pubbliche come: asili nido, scuole materne, biblioteche, circoli culturali e ricreativi, ecc.;
   d) verde privato di vicinati di pertinenza anche di più proprietà;
   e) altre attrezzature private come sale comuni, gioco bimbi al coperto, ecc.
   f) rete di impianti tecnologici, qualora mancanti o non adeguati;
   g) norme particolari e prescrizioni edilizie complementari a quelle indicate nelle presenti Norme di Attuazione del P.R.G.

ARTICOLO 37

Zone di edifici monumentali e di edifici d'importanza architettonica

Sono le parti del territorio comunale interessate da agglomerati, da edifici o parti di edifici, di carattere storico vincolati ai sensi della legge Nazionale I/6/I939 n. I.089 e da quelli che, pur non vincolati, presentino carattere di importanza architettonica.

Di tali zone il P.R.G. prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico e la salvaguardia funzionale relativa alle destinazioni d'uso.

Entro tali zone qualsiasi modifica alla situazione in atto, comprese le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, deve ottenere la preventiva autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti.

L'intervento deve tendere al ripristino dei valori originali, con una destinazione d'uso uguale od analoga , in ogni caso compatibile con la tipologia architettonica, nelle sue conseguenze spaziali e distributive, a quella originaria. Ogni modificazione deve quindi avvenire secondo i principi del restauro

Dovranno pertanto essere eliminate le superfettazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente che contrastino con la comprensione storica dell'edificio.

In particolare dovrà essere rispettata la normativa prescritta dal decreto interministeriale 2/4/I968 n. I444 per le zone A per quanto riguarda i limiti di densità edilizia (art.

7 D.I. 2/4/I968),i limiti di altezza degli edifici (art. 8 del D.I. 2/4/I968, i limiti di distanza (art. 9 del D.I. 2/4/I968)

ARTICOLO 38

ZONE OMOGENEE "B"

Le zonee omogenee B sono costituite dalle parti di territorio comunale totalmente o parzialmente edificate (con rapporto di copertura superiore ad I/8 e densità superiore a I,5 mc/mq come prescritto dal D.I. 2/4/I968) che non presentano interesse storico-ambientale particolare da dover essere considerate zone A.

In tali zone è prevista la destinazione prevalentemente residenziale e l'edificazione delle aree libere fino al completamento del tessuto urbano, nonche la ristrutturazione edilizia.

In queste zone, con i limiti delle prescrizioni e degli indici qui di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale, commerciale e servizi ed attrezzature di uso pubblico o collettivo; sono ammesse altresì le attività artigianali a servizio della residenza che non richiedano edificio apposito e a condizione che siano assolutamente escluse emissioni moleste o nocive di qualsiasi tipo.

Per le destinazioni artigianali o produttive esistenti sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione;potranno altresì essere ammessi piccoli ampliamenti,resi necessari per adeguamenti tecnologici o funzionali in misura non superiore al 20% della superficie utile esistente con un massimo di mq.70,sempre però nel rispettodegliindici e parametri dell'intera normativa;in ogni caso la presenza nella zona delle singole unità produttive è condizionata all'assenza di elementi inquinanti di qualsiasi natura compreso l'acustico

In considerazione del fatto che nell'ambito delle zone B sono riscontrabili due diverse tipologie urbanistiche ed edilizie, una più antica, anche se non rientrante nel concetto di zona "A", con un tessuto urbanistico molto compatto, e d una più recente (postbellica), caratterizzato da un tessuto urbano più diradato e dalla presenza quindi di edifici isolati, sia pure ad elevata densità, si sono divise le zone B stesse in due categorie appunto rispecchianti i due tipi di impianto urbanistico edilizio: una zona "B I " corrispondente al tessuto urbanistico più compatto e caratterizzato da edifici a schiera ed una zona "B 2" corrispondente al tessuto più recente e più diradato.

Destinazioni d'uso ammesse

Gli edifici facenti parte della zona A dovranno essere mantenuti con la loro destinazione d'uso originaria; sono in ogni caso ammesse:

- residenza,
- ambienti annessi alla residenza (intendendo per tali gli spazi coperti e chiusi su quattro lati, destinati alla formazione di cantine, lavanderie, impianti tecnici, centrale termica ecc., nonchè gli spazi distributori coperti e chiusi almeno su due lati che, esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnano l'accesso, quali porticati corridoi, ecc., con esclusione di logge e balconi, a corredo di vani abitabili, che sono esclusi dal computo dell'indice di sfruttamento);

- altre attività : secondarie e terziarie, purchè non nocive,nè moleste,nè in contrasto con norme regolamentari e purchè siano compatibili con la tipologia edilizia e l'impianto urbanistico se non nè alterino quindi le caratteristiche peculiari.

38.I. ZONE " B I"

In tale zona il P.R.G. si attua mediante intervento diretto e sono autorizzabili:

I) Con semplice autorizzazione

a) Opere di ordinaria manutenzione, di cui al precedente art. 20. delle presenti Norme,senza modifiche alle strutture,alle destinazioni d'uso dei singoli ambienti;

b) Opere di straordinaria manutenzione,di cui all'art. 20. delle presenti norme di attuazione,purchè non vengano alterati i volumi,le superfici e le destinazioni d'uso dei singoli ambienti.

2) Con concessione edilizia semplice

a) Restauro e risanamento conservativo, di cui all'art. 20. delle presenti norme di Attuazione, atto a consolidare e valorizzare gli edifici e ad adeguare gli impianti alle esigenze attuali,purchè non vi siano alterazioni delle superfici utili.

b) Trasformazione conservativa,di cui all'art. 20. delle presenti Norme di Attuazione, purchè non vi siano trasformazioni strutturali e tipologiche

c) Ristrutturazioni edilizie di cui all' art. 20.6. delle presenti Norme di Attuazione che portino ad un edificio del tutto o in parte diverso da quello originario o che trasformino radicalmente le destinazioni d'uso

d) Conservazione morfologica di cui all'art. 20 atta a sostituire un edificio in gravissime condizioni statiche e quindi da demolirsi, con altro di pari caratteristiche edilizie ed architettoniche.

Il nuovo edificio dovrà avere lo stesso indice di sfruttamento fondiario (ISf) di quello demolito con il limite di:

a) ISf = 1,00 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,30 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,40 mq/mq per le altre attività
d) min 15% di a+c per le autorimesse.

Nel caso in cui gli indici di sfruttamento dello edificio da demolirsi siano superiori ai limiti suindicati il nuovo edificio potrà avere Indici di sfruttamento superiori purchè essi non superino il 70% degli indici dell'edificio da demolirsi .

L'altezza delle nuove costruzioni non dovrà essere superiore a quella degli edifici circostanti senza tenere conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni recenti (non originarie).

Il rapporto di copertura potrà essere al massimo pari a quello dell'edificio preesistente raggiungendo pertanto anche il 100%. a condizione che siano rispettati i valori normativi relativi alle distanze dai confini e dai fabbricati prescritti dalla norma di zona

e) Ampliamenti o sopraelevazioni di cui all' art. 20. delle presenti Norme nei limiti di densità fondiaria(ISf) di cui al comma precedente

Al fine di consentire allineamenti di gronda e riequilibrare l'assetto volumetrico di alcuni isolati,l'Amministrazione Comunale potrà consentire eventuale sopraelevazione dell'altezza massima di cm. 50, a condizione che tale maggior altezza non sia superiore a quelle degli edifici circostanti e che non deturpi l'aspetto architettonico dell'immobile e dell'isolato; resta comunque salva la densità fondiaria di tale intervento che non dovrà essere superiore al 50% di quella media della zona e comunque non superiore a 5 mc /mq di superficie fondiaria.

f) Costruzione di nuovi edifici con tipologia edilizia simile a quella prevalente nelle zona, a completamento degli isolati e conformemente al tessuto urbanistico esistente.
Gli indici di sfruttamento ammissibili sono:

COMUNE DI CASACALENDA

VISTO: Il Sindaco

IL SEGRETARIO CAPO
(Giglio dr. Antonio)

a) ISf = I,00 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,30 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,40 mq/mq per le altre attività
d) min I5% di a+c per le autorimesse

Il rapporto di copertura dovrà risultare pari al 70% per le nuove costruzioni, mentre potrà essere uguale a quello esistente, anche I00%, nel caso di demolizioni e ricostruzioni contemporanee ammesse, fatto salvo il rispetto della norma relativa ai distacchi dagli edifici e dai confini.

Allineamenti e distacchi.

Nei casi di urbanizzazione esistente a cortina chiusa è previsto l'allineamento degli edifici nuovi, da realizzare su lotti interclusi o a seguito di demolizioni, agli edifici esistenti, fatto salvo il rispetto della normativa di zona; in tutti gli altri casi è previsto un arretramento di almeno m. 5,00 dal limite della strada pubblica e di m. I0 dagli edifici salvo il caso di edifici con altezza superiore a m. I0 per cui è richiesto un distacco dai confini, pari alla metà dell'altezza degli edifici pari all'altezza di quello prospiciente più alto.

Norme particolari

Nel caso di edifici, segnati sulle tavole di P.R.G, aventi fronti ché, pur non avendo particolari valori storico- architettonici, costituiscono tuttavia elementi di importanza corale che danno vita a prospetti di interesse morfologico-ambientale è reso d'obbligo la conservazione dei fronti stessi che dovranno essere trattati esclusivamente con interventi di restauro.

38.2. ZONE "B 2"

In tale zona il P.R.U.G. si attua mediante intervento diretto salvo la zona a cavallo della via della Resistenza per la quale ogni intervento potrà essere preso in esame dopo l'avvenuta approvazione del Piano Particolareggiato.

I) Con semplice autorizzazione:

a) Opere di ordinaria manutenzione, di cui al precedente art. 20.I. delle presenti Norme

b) Opere di straordinaria manutenzione di cui al precedente art. 20.2. delle presenti Norme.

2) Con concessione edilizia semplice

a) Restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 20.3 delle presenti Norme

b) Trasformazione conservativa, di cui all'art. 20.4 delle presenti Norme

c) Ristrutturazioni edilizie di cui all'art. 20.6 delle presenti Norme

d) Ampliamenti o sopraelevazioni di cui all'art. 20.8. delle presenti Norme purchè nei limiti di densità fondiaria e parametrici di cui al punto e) che segue

e) Costruzione di nuovi edifici a completamento degli isolati e conformemente al tessuto urbanistico esistente o previsto dal P.R.G.
Gli indici di sfruttamento ammissibili sono:
a) ISf = 0,800 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,250 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,320 mq/mq per le altre attività
d) min 15% di a+ c per le autorimesse

Il numero dei Piani fuori terra è di 4 (PT. + 3 pia-

ni) con un altezza di m. I2,50.
Gli edifici dovranno risultare arretrati di m. 6,25 dal filo strada pubblica e dai confini e di m. I2,50 da pareti finestrate.
Nel caso di preesistenti confinanti con edifici a confine è ammessa la costruzione in aderenza per una lunghezza pari a quella del fabbricato preesistente.
Il rapporto di copertura massimo è del 50%

ARTICOLO 39

ZONE OMOGENEE C

Sono costituite dalle parti del territorio definite dall'articolo 2 del D.I. 2/4/I968 n. I444 (superficie coperta di edifici esistenti inferiore ad I/8 o densità inferiore a I,5 mc/ mq)

Nelle zone C il Piano Regolatore Generale si attua mediante concessioni singole del diritto di edificabilità e Piani esecutivi, secondo le indicazioni di minimo intervento riportate sulle tavole di Piano.

I tipi di edilizia ammessi sono i seguenti:

a) Residenza

b) ambienti annessi alla residenza(spazi coperti e chiusi su quattro lati destinati alla formazione di cantine, solai ,lavenderie,impienti tecnici, centrale termica,ecc. nonchè gli spazi distributori coperti e chiusi almeno su due lati che,esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnino l'accesso: porticati,corridoi, con esclusione di logge e balconi, acorredo di vani abitabili che sono esclusi dal computo dell'indice di sfruttamento)

c) altre attività: primarie,secondarie e terziarie, non nocive , nè moleste, nè in contrasto con norme regolamentari.

39.I ZONE C I (edilizia economica e popolare)

Nelle zone CI gli indici di sfruttamento fondiario, nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità risultano i seguenti

a) ISf = 0,700 mq/mq (7000 mq/ha) per la residenza
b) ISf = 0,I50 mq/mq (I500 ") per gli spazi annessi

c) ISf = 0,I80 mq/mq (I800 mq/ha) per le altre attività

d) min. I5% di a) + b) per le autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone C I , nel caso di Piani esecutivi, gli indici di sfruttamento territoriale risultano i seguenti:

a) ISt = 3600 mq/ha per la residenza

b) ISt = 700 mq/ha per gli spazi annessi

c) ISt = 900 ma/ha per le altre attività

d) min. I5% di a) + c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone CI il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita di m. I3 pari a 4 piani fuori terra(3 + P.t.)

39.2 ZONE C 2

Nelle zone C2 gli indici di sfruttamento fondiario nel caso di concessioni singole deldiritto di edificabilità risultano i seguenti:

a) ISf = 0,700 mq/mq per la residenza

b) ISf = 0,I20 mq/mq per gli spazi annessi

c) ISf = 0,I50 mq/mq per le altre attività

d) min. I5% di a) + c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nel caso di Piani Esecutivi, gl'indici di sfruttamento territoriale risultano i seguenti:

a) ISt = 5000 mq /ha per la residenza

b) ISt = 900 mq/ha per gli spazi annessi

c) ISt = I200 mq/ha per le altre attività

d) min I5% di a)+ c) per autorimesse (pari a I mq ogni 20 mc)

Nelle zone C2 il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita è di m.9 pari a 3 piani (tre) fuori terra (2 piani+P.T.)

39.3. Zone C3

Nelle zone C3 gli indici di sfruttamento fondiario nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità risultano i seguenti:

a) ISf = 0,450 mq/mq per la residenza
b) ISf = 0,130 mq/mq per gli spazi annessi
c) ISf = 0,160 mq/mq per le altre attività
d) min 15% di a) +c) per le autorimesse (pari a I mq per 20 mc)

Nel caso di interventi mediante piani esecutivi gli indici, territoriali, diventano rispettivamente:

a) ISt = 2250 mq/ha per la residenza
b) ISt = 700 mq/ha per gli spazi annessi
c) ISt = 900 mq/ha per le altre attività
d) min 15 di a)+c) per le autorimesse (pari a I mq per 20 mc)

Nelle zone C3 il rapporto di copertura massimo ammissibile è del 40%; l'altezza massima consentita è di m.8 pari a 2 piani fuori terra (P.t. più il I° piano) relativamente al lato monte. Sul lato valle le altezze dovranno essere conformi a quanto prescritto all'art. 26.6 delle presenti norme.

In tutte le zone C, fatte salve le soluzioni adottate in sede di Piani Esecutivi, le distanze tra gli edifici dovranno risultare le seguenti:

-Distanza minima tra pareti finestrate e paretidi edifici antistanti =m.10
-Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto quando questi sia superiore a m.10
-distanza dai confini m.1 5

In ogni caso:

- la distanza minima delle pareti non aderenti o non su confine di fondi è di M. 5 dal confine stesso;
- nel caso in cui il lotto da edificare risultasse interessato da costruzioni esistenti in aderenza su lotti finitimi,è fatto obbligo di aderire in altezza e profoncità alla sagoma del prospetto in aderenza della costruzione esistente.

Nelle zone C3, è consentito l'intervento singolo diretto per proprietari aventi disponibilità di aree di superficie inferiore a 6000 (seimila) mq., a condizione che l'Amministrazione Comunale adotti preventivamente apposito progetto di massima dell'intero comparto al fine di stabilire preventivamente le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed a individuare gli allineamenti edilizi, nonchè le aree da destinare a servizi.

ARTICOLO 40

ZONE OMOGENEE D

Nelle zone omogenee D i tipi di edilizia e di attività ammessi sono quelli funzionali allo svolgimento dell'attività produttiva nel secondario (industria ed artigianato di produzione).
Sono ammesse costruzioni residenziali solamente se di misura e caratteristiche tali da essere classificate a servizio diretto delle unità produttive stesse (abitazione del custode o del titolare) di superficie lorda non superiore al IO% della superficie totale produttiva ammessa, con un massimo di I50 mq.
Nelle zone D, fatte salvo le soluzioni che risultassero adottate in sede di Piani esecutivi, le distanze tra gli edifici sono le seguenti:

a) distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a m. IO
b) Distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto qualora questi sia superiore a m. IO.

L'altezza massima consentita all'intradosso delle strutture portanti di copertura è di m. 9 ; è consentita una altezza maggiore, con un massimo di 25 m., per singoli elementi tecnologici (condotte,serbatoi, fumaioli, ecc.) a condizione che la soluzione risulti ammissibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale ed urbano, a giudizio del Sindaco, sentita la

Commissione edilizia.

Nelle zone D sono consentiti insediamenti di unità produttive entro i seguenti limiti degli indici di sfruttamento fondiario, nel caso di concessioni singole del diritto di edificabilità, e di sfruttamento territoriale nel caso di Piani Esecutivi

a) ISf = 0,400 mq/mq (= 4000 mq/ha) attività secondaria
ISf = 0,100 mq/mq (= 1000 mq/ha) attività terziaria

B) ISt = 0,320 mq/mq (= 3200 mq/ha) attività secondaria
ISt = 0,080 mq/mq (= 800 mq/ha) attività terziaria

Il rapporto di copertura massimo è del 50%

Per attività terziarie si intendono quelle strettamente connesse allo svolgimento delle attività produttive nel secondario(uffici, depositi, ecc.)

Sono ammesse concessioni edilizie singole per ampliamenti di edifici produttivi esistenti all'interno del centro edificato, purchè le attività svolte non arrechino molestia all'ambiente urbano circostante, con i seguenti indici:

ISf = 0,600 mq/mq (= 6000 mq/ha)
Rapporto di copertura massimo = 60%

All'interno di tutte le zone D ai sensi dell'art. 5 del D.I. 2/4/1968 per i nuovi insediamenti di carattere industriale od artigianale occorre destinare a spazi pubblici o ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi una superficie pari almeno al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti di cui almeno la metà in ogni caso destinata a parcheggi.
In tale aliquota del 10% non sono computabili le sedi viarie.

ARTICOLO 41

Zone a verde privato

Per zone averde privato si intendono quelle attualmente individuabili come giardini privati o che costituiscono aree di pertinenza delle residenze stesse identificabili come antiche aree a verde Per tali aree è stabilito il criterio della conservazione o della riqualificazione, anche ambientale. Eventuali alberature esistenti dovranno essere conservate salvo l'avvicendamento delle alberature stesse che va effettuato nel rispetto di quanto prescritto all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione.

ARTICOLO 42

ZONE OMOGENEE " E "

Sono le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono consentite esclusivamente:

a) Attrezzature necessarie alla attività di cui sopra (edifici per allevamenti, silos, serbatoi, magazzini di deposito per prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, ecc.)

b) Abitazioni per i coltivatori diretti della terra, per gli affittuari o per i proprietari.

In queste zone il P.R.G. si attua esclusivamente mediante intervento diretto e le attività edilizie ammesse sono:

a) La sistemazione , la modernizzazione e l'arredamento di stanze e vani facenti parte di fabbricati censiti al catasto rurale ed adibiti di fatto ad uso rurale,che siano ubicati in zone rurali;

b) l'installazione,la manutenzione straordinaria ed il miglioramento di opere igienico-sanitarie e la installazione di impianti tecnologici;

c) L'allestimento di locali per la conservazione, la vendita ed il consumo dei prodotti tipici lavorati in proprio.

d) nuove costruzioni per attrezzature o per abitazione, nei limiti di cui ai successivi punti 42.I e 42.2 del presente articolo purchè venga dimostrata la congruita delle superfici colturali impegnate, anche se non contigue purchè ricadenti nel territorio comunale.

Le zone omogenee "E" sono suddivise in zone "EI" e "E2" così come qui di seguito specificato.

42.I Le zone EI sono destinate alle attività primarie ed alle residenze strettamente connesse alla predetta attività entro i seguenti limiti:

ISf= 0,0075 mq/mq per la residenza = 75 mq/ha
ISf= 0,0025 mq/mq per ambienti annessi = 25 mq/ha
ISf= 0,0600 mq/mq per attività primaria = 600 mq/ha
ISf= 0,0050 mq/mq per attività terziaria = 50 mq/ha

Per ambienti annessi alla residenza devono intendersi gli spazi coperti e chiusi su quattro lati , destinati alla formazione di cantine,lavanderie, spazi tecnici, ecc., nonchè gli spazi distributori aperti almeno su due lati che, esterni all'abitazione o comuni a più abitazioni ne disimpegnino l'accesso quali porticati,scale, con esclusione di logge e balconi, a corredo dei vani abitabili, che sono esclusi dal computo.
Per attività terziarie si intendono quelle strettamente connesse all'attività primaria.

42.2 Le zone E2 sono per la loro particolare ubicazione rispetto alla aree urbanizzate o urbanizzabili,per la natura dei suoli,per la presenza di elementi naturali importanti e per la funzione ecologica che sono in grado di svolgere, definite come zone Boschive,intese anche in senso produttivo, e sottoposte a rigorosa salvaguardia ai fini del generale equilibrio ecologico della zona dove sono ubicate.

In tali zone sono pertanto escluse tutte le alterazioni e mutazioni di destinazione del suolo, ad esclusione di quelle necessarie per una normale attività di mantenimento delle attività agricole.

Non è consentita parimenti l'autorizzazione di opere connesse all'apertura ed all'esercizio di nuove cave di qualsiasi tipo.

Per le costruzioni eventualmente esistenti in tali zone sono solo consentiti lavori esclusivamente di ordinaria e straordinaria manutenzione

Nelle zone E2 le densità urbanistiche dovranno rispettare i seguenti limiti:

ISf = 0,0025 mq/mq per la sola residenza strettamente connessa alle attività agricole (pari a 25 mq/ha)

ISf = 0,0200 mq/mq per attività primaria (pari a 200 mq/ha)

In tutte le zone E le costruzioni non dovranno avere altezze superiori ai due piani fuori terra; altezze superiori potranno essere autorizzate per le attrezzature zootecniche secondo le esigenze funzionali dell'attività, a condizione che la soluzione sia compatibile con le caratteristiche dell'ambiente naturale circostante, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia.

In ogni caso dovranno essere rispettate la distanza di m. 5,00,o metà dell'altezza dell'edificio nel caso esso superi i m. IO di altezza, dai confini di proprietà e dal ciglio di strade interpoderali o vicinali mentre per quanto riguarda le distanze da tutte le altre strade,i distacchi si intendono quelli prescritti dal D.I. I/4/ I968 n. I440

ARTICOLO 43

ZONE PER ATTREZZATURE COLLETTIVE

Queste zone sono destinate, ai sensi di quanto disposto dall'art. 3 del D.I. 2/4/1968, ai seguenti servizi di quartiere o di uso pubblico:

1) Asili nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media dell'obbligo (in planimetria S_1, S_2, ecc)
2) Attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative(C_1, C_2, ecc. in planimetria)
3) Verde per spazi pubblici aparco, per il gioco e lo sport (V_1, V_2, ecc in planimetria)
4) Aree per parcheggi (P_1, P_2, ecc. in planimetria)

Le indicazioni contenute sulle tavole di piano circa le specifiche attrezzature da realizzare nelle zone vincolate per attrezzature collettive possono subire modifiche in fase esecutiva a seguito di più approfondita analisi in tale sede nel rispetto però delle superfici globali individuate per ognuna delle quattro categorie di servizi pubblici. Non possono essere invece modificate le aree vincolate se non a seguito di regolare variante al P.R.G.
Tutte le aree delle zone a servizi saranno di proprietà comunale, ad eccezione delle aree per Chiese e servizi Parrocchiali, che potranno essere di proprietà degli Enti parrocchiali, e dei servizi esistenti su aree o in edifici non di proprietà Comunale.

ARTICOLO 44

ZONE F

Il Piano Regolatore Generale localizza alcune attrezzature , che per le funzioni che svolgono, possono assumere il carattere di interesse sovraccomunale (istruzione superiore, attrezzature assistenziali, attrezzature giudiziarie, impianti tecnologici, ecc

In tali zone la possibilità edificatoria è subordinata alle esigenze funzionali, mentre per quanto concerne le distanze da confini e da altri edifici, si applicano le norme relative alle zone adiacenti che per maggior perimetro circondano le area di tali edifici od impianti.

ARTICOLO 45

Zone G - Turistiche-alberghiere speciali

L'utilizzo delle aree a destinazione turistiche speciali ubicate nelle tavole di P.R.G. nelle zone del "Monte" e delle " Coste" e più specificatamente nelle zone circostanti gli ex Casini Mancini e Di Blasio, è subordinato alla preventiva approvazione di Piano Particolareggiato o di Lottizzazione convenzionata.
Tali aree sono destinate alla realizzazione di strutture recettive alberghiere, di ristoro,per il turismo ed il tempo libero e per le strutture ricettive extra-alberghiere di tende o di roulottes.
La superficie coperta per le strutture fisse non può superare il 3% della superficie fondiaria totale sia per le strutture alberghiere o di ristoro sia per le attrezzature di servizio per campeggi o campi di reulottes, quali servizi igienici, bar , ecc.
L'altezza massima ammessa per le costruzioni è di m. 6,50 per le attrezzature alberghiere o di ristoro e di m. 3;50 per le attrezzature di servizio connesse con attrezzature di campeggi a tende o a roulottes
In ogni caso l'area non coperta dovrà essere sistemata a bosco nella misura minima del 60% del totale e per il restante 40% potrà essere destinato ad attrezzature aportive e ricreative a cielo libero.
Per quanto concerne le destinazioni alberghiere o di ristoro(bar, ristoranti, ecc.) dovranno essere previste, oltre alle aree prescritte dall'art. I8 della Legge 765, aree per parcheggi in misura tale da garantire una dotazione di 50 mq. di parcheggi ogni I00 mq. di superficie lorda di pavimento

Per quanto concerne invece le zone a campeggio o destinate per caravannig dovranno essere previste , oltre agli standards di cui all'art. I8 della legge 765, 20 mq di parcheggio ogni 5 campeggiatori previsti.

Per le zone G gli indici di sfruttamento territoriale risultano pertanto essere:

ISt = 600 mq/ha per le attrezzature alberghiere

ISt = 300 mq/ha per le attrezzature di campeggio

ARTICOLO 46

Zone di rispetto non aedificandi

I) Zone di rispetto cimiteriali

Queste zone comprendono, per un raggio di m. 50 dal muro di cintadel Cimitero stesso, le aree destinate acostituire l'area di rispetto e di ampliamento del cimitero stesso.

Nella zona vincolo cimiteriale è vietata qualsiasi tipo di costruzione o edificazione permanente anche se trattasi di volumi realizza ti con strutture precarie

Le aree di cui sopra,finchè rimangono di proprietà privata devono essere mantenute in condizioni decorose con tassativo divieto di costituire depositi di materiale , discariche anche allo scoperto,scarico di rifiuti,ecc.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non è ammesso il disboscamento, anzi tali aree possono essere coattivamente soggette a piantumazione.

All'interno di tali zone è consentita esclusivamente la realizzazione di attrezzature al servizio del Cimitero stesso quali chioschi e similari o di aree a parcheggio.

2) Zone di rispetto stradale

Le zone di rispetto stradale, all'esterno del centro edificato e delle zone di espansione previste dal P.R.G., sono riportate nella planimetria di azzonamento e la loro profondità dovrà essere conforme, se non indicata specificatamente ,a quanto previsto dal D.I. I/4/I968.

In mancanza di specifica indicazione la quota di arretramento è contenuta nelle norme particolari di ciascuna zona omogenea o nell' art. 50 delle presenti norme.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammesse solo attrezzature tecnologiche pubbliche od al servizio della viabilità stessa(distributori o stazioni di servizio, ecc), parcheggi e percorsi di viabilità secondaria o pedonale.
Ai fini del calcolo della densità fondiaria o territoriale le fascie di rispetto non possono essere conteggiate,salvo che si tratti di aree ad uso pubblico o di zone a destinazione produttiva(zone D)

ARTICOLO 47

ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Queste zone soggette alla tutela idrogeologica e devono essere conservate nella situazione in atto, salvo l'esercizio del governo boschivo e rurale.
In dette zone qualsiasi qualsiasi trasformazione, taglio di alberi, oltre la normale rotazione culturale, movimenti di terra ed opere edilizie di qualsiasi tipo dovranno ottenere il preventivo consenso dell'autorità comunale.
Qualsiasi opera da realizzare dovrà in ogni caso essere tale da permettere il regolare e libero deflusso delle acque, anche non di superficie, e dovranno essere realizzate tutte quelle opere di difesa e di consolidamento del terreno che le Autorità competenti riterranno necessarie.
Per gli edifici esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. delle presenti Norme di Attuazione.

ARTICOLO 48.

ATTIVITA' AGROTURISTICHE IN ALLOGGI RURALI

Nell'ambito delle zone agricole (E I e E 2) si dà la possibilità di destinare edifici agricoli esistenti ad attività agroturistiche purchè ciò non comporti una riduzione della attività agricola vera e propria e la conduzione della attività agroturistica sia fatta dagli stessi conduttori agricoli.
Entro i limiti parametrici e di sfruttamento di cui agli art. 42.1 42.2 delle presenti Norme è possibile la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti per la formazione di una ricettività turistica che non dovrà essere superiore agli 8 posti letto.
Gli eventuali ampliamenti, anche tecnologici, necessari dovranno essere realizzati in armonia con gli edifici esistenti, che dovranno essere pertanto recuperati nelle loro caratteristiche tipologiche e costruttive, e con l'ambiente circostante; i materiali e le tecniche costruttive dovranno quindi risultare quelle prevalenti nella zona.

ARTICOLO 49

NUOVI ALLINEAMENTI STRADALI E RETTIFICHE

Le aree destinate nelle tavole di P.R.G. a nuove sedi stradali o rettifiche di quelle esistenti, sono quelle all'interno delle quali dovranno essere ricavate le sedi viarie stesse.

Nelle suddette zone, oltre alle opere stradali, per i mezzi meccanici e per i pedoni, e relativi servizi funzionali, quali illuminazione ecc., potranno realizzarsi impianti a verde, di arredo stradali e canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche(acquedotto, fognatura, ecc.) ed eventualmente aree di parcheggio.

ARTICOLO 50

ZONA CIMITERIALE MONUMENTALE

Questa è la zona corrispondente al cimitero costruito nel 1848 con annessa Chiesa.
In considerazione della presenza di questa chiesa, della cappella DI Blasio, e delle antiche cappelle sepolcreti delle Congregazioni locali, nonchè dell'impianto generale, tale cimitero assume le caratteristiche di Monumentale e pertanto in esso ogni opera deve essere finalizzata alla salvaguardia ed al miglioramento del carattere di Monumentalità anche mediante opere di restauro e di diradamento di alcuni intasamenti effettuati negli ultimi anni. In eventuali fasi di manutenzione straordinaria o di restauro devono rispristinate le condizioni di agibilità ed igienico-sanitarie prescritte dalle norme vigenti in materia.

ARTICOLO 51

CARATTERISTICHE TECNICHE DELLE STRADE, FASCE DI RISPETTO

Nella tabella seguente si riportano i principali requisiti prescritti per le varie classi di strade che interessano il territorio comunale di Casaca-lenda, esistenti o in progetto, con la definizione della larghezza minima e delle fasce di rispetto da osservarsi (salvo diversa indicazione nelle tavole di Piano) all'esterno dei centri edificati delimitati ai sensi dell'art.18 della legge 22/10/1971 n. 865 ed all'esterno delle aree di espansione previste dal P.R.G.

a) Strada statale; strade provinciali i comunali con larghezza superiore o uguale a m. 10,50
b) Strade provinciali o comunali con larghezza inferiore a m.10,50 , che non siano ad esclusivo servizio delle zone agricole
c) Strade comunali o interpoderali, ad esclusivo servizio delle zone agricole di larghezza superiore a m. 5 ma inferiore a m. 7,50
d) strade comunali o interpoderali inferiori a m. 5 purchè carrabili
e) strade a sezione non carrabile ed identificabili come mulattiere o pedonali

Classi di strade	caratteristiche tecniche	fasce di rispetto
a)	m. 10,50 min.	30 m
b)	meno di 10,50	20 m
c)	5 + 7,50 m	10 m
d)	meno di 5,00	5 m

Per le strade classificate come mulattiere o pedonali l'arreatramento minimo dovrà essere di m. 3 .
L'arretramento delle recinzioni dovrà essere tale da permettere eventuali allargamenti della sede stradale fino a portarla alla sua sezione ottimale: in particolare quindi, per le varie categorie di strade di cui sopra le recinzioni dovranno distare, dall'asse della strada di:

a) m 5,25
b) m 5,25
c) m 3,75
d) m 2,50

Gli accessi carrabili dovranno risultare arretrati di m. 3 dalla linea della recinzione.

ARTICOLO 52

AREE PER PARCHEGGIO DI AUTOVEICOLI

Ogni edificio o porzione di edificio di nuova costruzione, oppure oggetto di modifica di destinazione, deve essere dotato di aree da adibire a parcheggio di autoveicoli nella misura minima già indicata per le singole zone.
Dette misure minime per alcune destinazioni d'uso, dovranno altresì rispettare le seguenti dotazioni di aree per parcheggi:

a) Edifici commerciali, banche, magazzini, centri di vendita:
   - 1 posto macchina ogni 20 mq di superficie lorda dei vari piani adibiti all'attività ed ai servizi connessi;

b) Edifici industriali ed artigianali di produzione:
   - 1 posto macchina ogni 100 mq. di superficie lorda dei vari piani adibita alla attività e servizi connessi;

c) Edifici scolastici:
   - 2 posti macchina ogni aula di scuola dell'obbligo

d) Edifici adibiti al culto, spettacolo, cultura, ristoranti:
   - 1 posto macchina ogni 15 posti a sedere

e) edifici adibiti ad albergo, e simulari:
   - 1 posto macchina ogni tre posti letto

La superficie di ogni posto macchina deve essere almeno di mq. 12 e le superfici devono risultare al netto degli spazi di manovra.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione di aree di parcheggio dovrà corrispondere per ogni singola porzione alle proporzioni indicate per le specifiche destinazioni.

Per gli edifici o porzioni di assi a destinazione d'uso residenziale, i posti macchina risultanti dalla applicazione delle presenti norme potranno essere ricavati anche all'interno delle costruzioni stesse.

Per ogni edificio o porzione di edificio con destinazione particolare non descritta o non assimilabile alle predette, ovvero nei casi in cui le predette destinazioni d'uso siano ritenute particolari, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, stabilisce proporzioni anche maggiori, rispetto ai minimi fissati dalle prrsenti norme, consegmenti alla valutazione dei singoli casi, in relazione alla specifiche destinazioni ed ubicazioni.

Le aree per parcheggio al servizio di attività non residenziali possono essere ubicate a distanze fino a 100 m. dagli edifici di pertinenza, purchè validamente vincolate allo scopo.

Nelle zone A, per gli edifici soggetti a restauro conservativo, purchè adibiti a residenza, la completa applicazione delle disposizioni delle presenti norme è subordinata alle esigenze di integrità degli stessi: la distanza delle aree per parcheggio o rimessa a servizio di qualunque destinazione può essere estesa fino a 300 m.

Le aree per parcheggio di autoveicoli devono essere facilmente raggiungibili dalle sedi stradali.

ARTICOLO 53

NORME FINALI

Nelle nuove costruzioni, nelle modifiche e negli ampliamenti di qualsiasi entità e misura di edifici esistenti, debbono essere osservate le norme e le prescrizioni che riguardano le singole zone nelle quali è articolato il P.R.G.

Gli edifici saranno costruiti secondo i tipi edilizi precisati e comunque in modo tale che i relativi indici di sfruttamento fondiario o territoriale corrispondano a quelli prescritti dalle presenti Norme e ci sia analogamente il rispetto di tutte le altre prescrizioni dettate dalle Norme di attuazio-