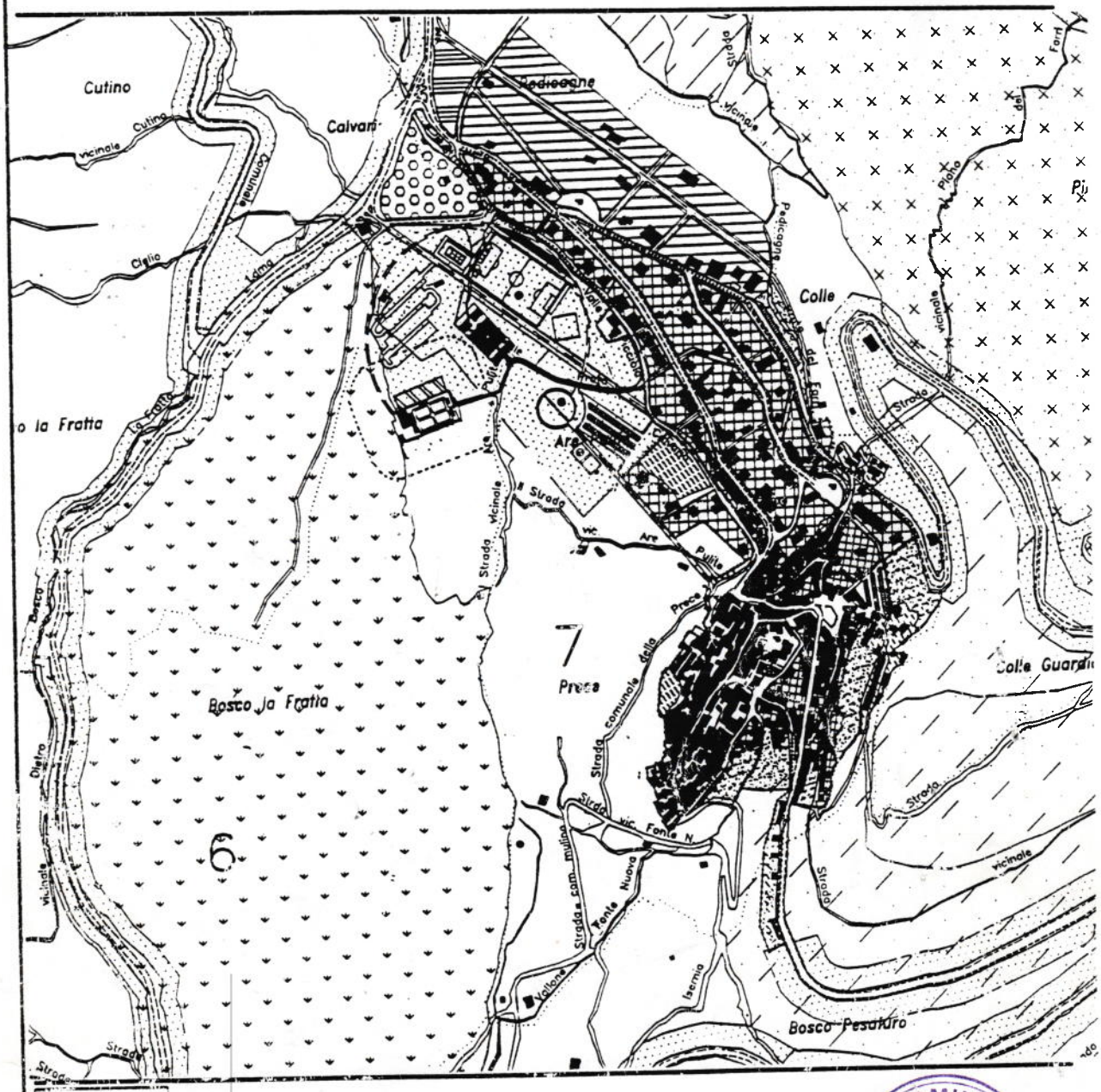
programma di fabbricazione

COMUNE DI MIRANDA

(Isernia)



TAVOLA

11

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

COMUNE DI MIRANDA * ISERNIA *

ADOTTATO CON DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE

n.° 21 del 12.11.1997

APPROVAZIONE CO.RE.CO.

decisione n.° 3300 del 25.11.1997

PUBBLICAZIONE ALBO PRETORIO

dal 15.11.1997 al 30.11.1997

APPROVAZIONE REGIONALE

decreto n.° 1865 del 23.11.1998

TESTO INTEGRATO CON LE MODIFICHE INTRODOTTE IN SEDE DI APPROVAZIONE

VISTO: IL SINDACO

VISTO: IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA: DOTT. ARCH. ARMANDO GENTILE

ORDINE DEGLI ARCHITETTI ROMA E RIETI
ARCHITETTO ARMANDO GENTILE N° 4241

c.so garibaldi, 347 – 86170 isernia – tel. 0865/451350

NORME ATTUATIVE DEL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE
- PARTE GENERALE -
- TITOLO PRIMO -

Sez. 1 - Disposizioni preliminari

ART. 1

Il territorio del Comune di Miranda è interessato dal presente Programma di fabbricazione che si compone degli allegati elaborati grafici e delle presenti Norme Attuative che definiscono le destinazioni d'uso del territorio, gli indici planovolumetrici di utilizzazione del suolo, i distacchi e gli allineamenti delle costruzioni, i vincoli.

ART.2

Il Comune attuerà il Programma di Fabbricazione nel rispetto della legislazione urbanistica vigente (legge 17/8/1942 n.1150, legge 6.8.1967 n.765, D.M. n.1040 dell'1.4.1968, D.M. n.1444 del 2.4.1968), norme del nuovo codice della strada e nel rispetto di ulteriori normative nazionali e regionali in tema di urbanistica.

ART.3

Tutte le costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di fabbricati privati e pubblici possono essere autorizzate se previste nel rispetto delle prescrizioni delle seguenti norme.

Il programma di fabbricazione verrà realizzato:

1) con l'osservanza delle presenti norme, del Regolamento Edilizio e di tutte le previsioni e prescrizioni contenute nelle planimetrie allegate;
2) con piani attuativi, dove indicato.

ART.4

Le aree del territorio comunale sono suddivise in zone omogenee A - B - C - D - E - F - G - H - I - L, la cui normativa e' fissata negli articoli che seguono.

Le norme che regolamentano l'edificazione per le predette zone sono prescrittive.

I vincoli sul territorio sono quelli previsti dalle seguenti leggi e decreti :

- vincoli di rispetto cimiteriali (art. T.U. del 27.7.1938; leggi 4.12.1956 n.983 e 17.10.1957 n.1265);
- vincoli di rispetto del nastro stradale (D.I. 1.4.1968 n.1404 e nuovo codice della strada)
- vincoli di rispetto idrogeologico;
- vincoli a tutela delle cose di interesse artistico e storico (legge 1.6.1939 n.1089) e a protezione delle bellezze naturali (legge 29.6.1939 n.1497).

- PARTE SPECIALE -

- TITOLO SECONDO-

Sez. 1 - Zone omogenee e norme edilizie relative.

ART. 5

ZONA A1 - Residenziale del nucleo antico

Tale zona comprende l'abitato di antica formazione e gli spazi identificati pertinenti ed è destinata prevalentemente alla residenza e alle funzioni complementari e/o compatibili con la residenza.

Nella zona A1, sono vietate nuove edificazioni ai sensi del D.M. 2.4.1968, salvo le attrezzature pubbliche e sono consentiti, previa autorizzazione o concessione, interventi di "manutenzione" ordinaria e straordinaria.

E' consentita la tinteggiatura degli edifici con colori naturali; è fatto divieto assoluto dell'utilizzo di colori sintetici.

Gli aggetti dei balconi e pensiline non potranno essere, in ogni caso, maggiori di 1/10 della larghezza stradale o spazi pubblici prospicienti.

L'intradosso degli stessi dovrà essere a quota non inferiore a m.3.00 dal piano stradale.

Sono altresì consentiti interventi di manutenzione delle reti infrastrutturali, viarie e tecnologiche e degli elementi di arredo.

Nella progettazione e realizzazione degli interventi ci si dovrà attenere alle prescrizioni del regolamento edilizio.

Per i fabbricati di interesse storico, il rilascio della Concessione Edilizia potrà avvenire solo dopo le determinazioni della Sovrintendenza ai monumenti.

Tutti gli altri interventi sono possibili previa approvazione di un Piano di recupero globale e/o singoli Piani di Recupero.

Gli aggetti nelle zone "A" non potranno essere superiori a ml. 0,80
(integrazione formulata in corso di approvazione)

ZONE A2 - Restauro conservativo

Tale zona comprende l'area denominata "**Pagliarelle la Costa**" così come delimitata in planimetria.

In essa sono presenti gruppi di fabbricati con caratteristiche rurali attualmente adibiti a depositi ed altri usi non residenziali.

Per le particolari caratteristiche tipologiche e morfologiche degli isolati, nonché per la loro posizione paesaggistica nel contesto ambientale, appare opportuno preservarli da trasformazioni che ne potrebbero alterare le attuali peculiarità.

In tale zona sono vietate nuove edificazioni ai sensi del D.M.2.4.1968 n.1444 salvo le attrezzature pubbliche e sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con le seguenti limitazioni:

- è tassativamente vietato l'uso di intonaci esterni e conseguente colorazione;
- per gli interventi previsti è consentito esclusivamente l'utilizzo di materiali propri delle costruzioni esistenti;
- non sono consentiti nuovi aggetti di balconi, pensiline e cornicioni.

Tutti gli altri interventi sono possibili previa approvazione di un piano di recupero globale.

Destinazioni d'uso diverse da quelle attuali dovranno essere definite in sede di redazione del suddetto piano di recupero.

ZONA A3 - Trasformazione condizionata

Tale zona comprende l'area denominata "**masserie del Colle**" cosi' come delimitata in planimetria.

In essa sono presenti gruppi di fabbricati con caratteristiche ed usi attuali simili a quelli della Zona A2.

Per la posizione che occupano nel contesto ambientale appare opportuna una possibile trasformazione a fini residenziali ferma restando la necessita' di preservare le caratteristiche tipologiche e morfologiche degli organismi.

Saranno quindi autorizzati interventi di trasformazione e adeguamento igienico - funzionali compatibili con la normativa delle zone A ed indice di fabbricabilità fondiario : mc/mq 2,00.

ART.6

ZONA B - Completamento e Ristrutturazione -

La zona B è la zona prevalentemente residenziale del centro abitato priva di rilevanti valori storico-artistici ed ambientali e che necessita di trasformazioni urbanistiche ed edilizie.

Tale zona è suddivisa dalle presenti norme, nelle due seguenti sottozone:

- 1) Sottozona B1 (residenziale consolidata)
- 2) Sottozona B2 (residenziale di completamento).

Sottozona B1

In tale sottozona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e, ove possibile, di ampliamento e nuova edificazione purché compatibili con le prescrizioni che seguono e con le norme di recente emanazione inerenti la normativa sismica.

L'edificazione è consentita:

- nei lotti non destinati a servizi di interesse comune nel rispetto degli "standard" stabiliti a norma del D.M. del2.4.1968 n.1444;
- sui lotti edificabili interclusi tra edifici esistenti o tra edifici e aree inedificabili o strade di superficie inferiore a mq.150. In tal caso l'edificazione è ammessa per tutta l'area disponibile con un massimo di 5.00 mc/mq , purché i lotti adiacenti siano edificati a confine, compatibilmente con la presenza di edifici aventi aperture nelle pareti frontali con diritto acquisito.

L'altezza massima è quella dei fabbricati preesistenti e circostanti o la media di essi se di differenti altezze, maggiorata della quantità necessaria a recuperare un ulteriore piano abitabile purché non superiore a quella massima dei fabbricati circostanti.

Per tutti i lotti che non presentano le caratteristiche precedenti si applicano le seguenti norme:

- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	4.00
- Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
- Altezza massima consentita	ml.	10.00
- Distanza dai confini per pareti finestrate non inferiore a	ml.	5.00
- Distanza tra pareti finestrate e non finestrate non inferiore a	ml.	10.00
- Distanza da tutti i confini del lotto per pareti non finestrate	ml.	5.00
- Distacco dai limiti di zona	ml.	5.00

- E' consentita l'edificazione in aderenza sul confine con l'accordo delle parti confinanti.

- Gli allineamenti per quanto possibile devono conformarsi a quelli esistenti salvo diversa indicazione riportate in planimetria;

Gli interventi sono consentiti con singola concessione o con concessione ed impegnativa di assunzione degli oneri di cessione delle aree pubbliche e di accettazione delle modalità esecutive delle opere di urbanizzazione, ove l'edificabilità richieda la realizzazione di opere di urbanizzazione mancanti o comporti la cessione di aree per servizi pubblici.

Sottozona B2

Sono consentiti gli stessi interventi previsti nella Sottozona B1 nel rispetto delle norme che seguono:

- Dimensione del lotto minimo	mq	250
- Indice di Fabbricabilità Fondiario	mc/mq	2.00
- Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
- Altezza massima consentita	ml	7.50
- Distanza dai confini per pareti non inferiore a	ml.	5.00
- Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti non inferiore a	ml.	10.00
- Distanza da tutti i confini del lotto per pareti non finestrate	ml.	5.00

- E' consentita l'edificazione in aderenza o sul confine con l'accordo delle parti confinanti.

- Distacco dai limiti di zona	ml.	5.00

- Gli allineamenti devono conformarsi a quelli esistenti, fatta salva diversa indicazione contenuta in cartografia.

Gli interventi sono consentiti mediante rilascio di singola concessione.

ART. 7

ZONA C - Nuova espansione -

Tale zona è posta in adiacenza alla zona B2 e sono consentiti interventi di nuova edificazione nel rispetto delle seguenti norme:

- Superficie minima dei singoli lotti pari a	mq	300
- Indice di copertura pari a	mq/mq	0.40
- Indice di fabbricabilità territoriale pari a	mc/mq	0.80
- Indice di fabbricabilità fondiaria pari a	mc/mq	2.00
- Altezza massima dei fabbricati non superiore a	ml	7.50
- Distacchi dai limiti di zona	ml.	5.00
- Volume massimo	mc	2000
- Distacco minimo dal ciglio stradale	ml	5.00
- Distanza minima tra pareti finestrate	ml	10.00

- E' consentita l'edificazione in aderenza o sul confine con l'accordo delle parti confinanti là dove è utilizzata la tipologia a schiera;

- Indice di piantumazione n°/Ha = 200

Le tipologie consentite sono:

- a schiera o .isolate...

Ai fini progettuali valgono le prescrizioni contenute nel regolamento edilizio .....

ART. 8

ZONA D - Attività produttive -

Il Programma di Fabbricazione suddivide le aree da destinare ad attività produttive in due Sottozone denominate D1 e D2, alle quali si applicano le seguenti normative:

Sottozona D1 - Insediamenti misti: artigiani compatibili con le residenze e commerciali residenziali.

La parte residenziale è realizzabile nella misura massima del 28% dei volumi complessivi realizzabili.

In tale Sottozona sono previste le attività artigianali o, comunque, produttive non inquinanti e compatibili con la residenza.

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di un piano particolareggiato e sono regolamentati dai seguenti parametri:

- Superficie minima d'intervento	mq	1000
- Indice di Fabbricabilità Fondiario	mc/mq	1.5
- Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
- Altezza massima	ml	7.50
- Altezza massima dei capannoni adibiti alle attività artigianali previste	ml.	5.00

Sottozona D2 - Produttiva

Ammette le seguenti destinazioni d'uso:

a) attività artigianali e industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
b) attività artigianali ed industriali del settore manifatturiero delle costruzioni e degli impianti;
c) attività annonarie, commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi e frigoriferi, attività complementari del trasporto;
d) attrezzature per la viabilità, servizi pubblici e privati per le zone industriali e per le attività terziarie;
e) residenze, per la proprietà e/o per i custodi, nella misura massima complessiva di 100 mq di superficie utile abitabile per ogni lotto su cui insiste una o più attività produttive;
f) gli uffici per la gestione aziendale.

In tali zone il PdF si attua mediante P.I.P (aart.27 legge n.865/1971), con i seguenti parametri :

- Superficie minima d'intervento	mq	1000
- Indice di Fabbricabilità Fondiario	mc/mq	1.5
- Rapporto di copertura	mq/mq	0.40
- Altezza massima	ml	10.00

ART. 9

ZONA E - Zona rurale e forestale

Comprende le aree destinate all'esercizio dell'agricoltura e delle attività' silvo-pastorali con finalità di salvaguardia del sistema idro-geologico del paesaggio agrario e forestale e dell'equilibrio ecologico. Si articola nelle sottozone:

- E1 - agricola;
- E2 - pascolo libero;
- E3 - bosco;
- E4 - rimboschimento

Sottozona E1 - Agricola

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

Vi sono consentite edificazioni esclusivamente destinate alle abitazioni e/o pertinenze tecniche necessarie alle attività di conduzione agricola dei terreni e alla trasformazione e promozione dei prodotti, in particolare:

a) - costruzioni residenziali al diretto servizio della produzione agricola, delle esigenze dei lavoratori agricoli e dei loro familiari;

b) - stalle, porcili, pollai, silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti del suolo, ricoveri per attrezzi e macchine agricole, essiccatoi;

c) - strutture indispensabili allo svolgimento di attività agricole di allevamento, agropastorali e di trasformazione e promozione dei prodotti agroalimentari e che non abbiano carattere di attività industriali per le quali e' previsto l'insediamento in zona P.I.P.;

d) - strade interpoderali, acquedotti rurali, abbeveratoi, pozzi, opere di elettrificazione rurale.

In tale sottozona la concessione edilizia per i suddetti interventi può essere rilasciata secondo le seguenti norme:

Per gli edifici di cui alla **lettera a):**

- Indice di fabbricabilità fondiaria	mc/mq	0,03
- volume massimo di 600 mc inclusi i volumi esistenti.		
- altezza massima	ml.	7,50
- numero piani fuori terra	n.	2
- lunghezza massima delle fronti	ml.	25,00

Per le costruzioni di cui alla **lettera b):**

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	0,10
- indice di copertura	mq/mq	0,40
- altezza massima	ml.	3,50
(escluso impianti speciali tipo silos,....)		
- numero piani fuori terra	n.	1

Nel caso di edifici a destinazione mista (residenza e pertinenze), l'indice fondiario e' pari a mc/mq 0,10 cosi' ripartiti: mc/mq (0,03 + 0,07) rispettivamente per la residenza e per le pertinenze o attività produttive.

Le distanze minime dai fabbricati residenziali debbono essere non inferiori a metri 10 per le pertinenze agricole di piccola dimensione (cubatura max 75 mc) e a metri 25 per le pertinenze di maggior cubatura e comunque per le stalle grandi, le porcilaie, le concimaie.

Per le suddette stalle grandi, porcilaie e concimaie la distanza dai limiti di zona e' di ml.20, e comunque non inferiore a ml. 500. dalle zone A-B-C individuanti il centro urbano e dalle attrezzature di servizio.

In tale zona, per la costruzione ex novo di edifici residenziali di qualsivoglia dimensione la superficie minima del lotto e' pari a mq. 2500;

Per le stalle grandi la superficie minima del lotto e' pari a mq.2000.

Tali limiti si ritengono idonei nella considerazione che per le residenze, il

centro abitato e' in posizione baricentrica rispetto al territorio comunale sia in termini fisici che di percorrenza, e che per le stalle di grandi dimensioni, essa rappresenta la superficie minima per un corretto insediamento.

Data l'eccessiva frammentazione delle proprietà', e' consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui purché ricadenti nell'ambito della medesima sottozona a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità' a favore del Comune, da riportare su apposita mappa catastale depositata presso la Segreteria comunale.

L'asservimento di terreni non contigui per i fabbricati a destinazione residenziale e/o mista, e' possibile nel raggio di ml.1250 dal lotto su cui si edifica e sempre nell'ambito della medesima sottozona.

Tutte le aree, la cui cubatura consentita e' stata utilizzata a fini edificatori, restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione presso la segreteria comunale.

Le esistenti costruzioni ....(comma abolito in sede di approvazione)

E' fatto obbligo di dotare ciascuna abitazione di impianto di smaltimento dei liquidi del tipo vasca Imhoff con esclusione di pozzi neri disperdenti.

Per i lotti di terreno di superficie inferiore a mq.2000, e' consentita la realizzazione di piccole costruzioni rurali di dimensioni massime di mq. 25 di superficie utile e altezza max. di ml.3.00 ad esclusivo uso di deposito attrezzi per la conduzione del fondo e/o per il ricovero di animali; in tal caso occorre il preventivo parere positivo della USL.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti imposti dal D.M. 1444/68.

Le caratteristiche tecnico - costruttive sono normate nel Regolamento Edilizio.

La sezione massima per le strade interpoderali e' di 4,00 ml escluse le eventuali cunette e banchine.

In tale sottozona e' fatto divieto di tagliare e sradicare alberi senza prevederne la sostituzione in numero uguale o superiore con essenze da frutto o

comunque d'alto fusto.

E' inoltre obbligatorio per i proprietari di terreni non arborati di estensione superiore a 500 mq. lasciati incolti per più di 5 anni, realizzare - in alternativa alla ripresa delle coltivazioni - interventi di sistemazione a pascolo e rimboschimento.

In sede di redazione dei programmi pluriennali d'attuazione verrà riconosciuta priorità agli interventi pubblici in zona agricola (viabilità interpoderale, elettrificazione e acquedotti rurali etc) relativi ad aree sulle quali sono stati realizzati - e sono da realizzare in base a richiesta di concessione edilizia - interventi di rimboschimento produttivo.

Sottozona E2 - pascolo libero

Vi sono consentite esclusivamente costruzioni destinate al ricovero o alla sosta temporanea degli animali e dei pastori, alla conservazione dei prodotti lattiero-caseari, al riparo degli attrezzi.

In tali zone il rilascio di concessione edilizia per le costruzioni citate è soggetto alle norme della sottozona E1, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	0.03
- Volume max realizzabile:	mc	600
- Altezza max:	ml	3.50

per quanto non altro specificamente indicato vale la normativa della sottozona E1.

Sottozona E3 - bosco

Comprende le aree destinate a bosco esistente, eventualmente da rinnovare con opere di sistemazione delle pendici e di riordino forestale.

E' vietata ogni edificazione, ad eccezione di rifugi di tipo montano e forestale purché di cubatura non superiore a mc.150 e con altezza massima non superiore a 3,5 ml. e con distanza minima dal rifugio e da altra costruzione residenziale più vicina non inferiore a 300 ml in linea d'aria.

Sottozona E4 - rimboschimento

Comprende aree destinate al rimboschimento.

Valgono le norme della zona E3.

Per la gratuita' del rilascio della concessione edilizia, nei casi previsti dalla legge 29.1.1977 n.10, deve essere fatta esplicita richiesta.

In ogni caso le condizioni previste per il rilascio gratuito della concessione devono sussistere sia al momento della presentazione della domanda sia all'epoca della firma da parte del Sindaco della concessione.

In tale zona, la concessione edilizia verrà rilasciata gratuitamente all'imprenditore agricolo a titolo principale quando le opere, ivi comprese le residenze, siano eseguite in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore medesimo, purché sia comprovato che i lavori siano richiesti per soddisfare reali esigenze e siano effettivamente giustificati ai fini della conduzione del fondo.

ART. 10

ZONA F - Aree panoramiche, archeologiche, verdi e sportive -

Comprende aree di interesse panoramico ed archeologico, aree destinate a verde pubblico attrezzato e a parco pubblico, aree destinate a impianti sportivi ed è suddivisa nelle Sottozone F1, F2, F3, F4, F5.

Sottozona F1 - Di interesse panoramico e paesistico -

Le aree comprese in tale Sottozona, scelte per la loro particolare posizione panoramica, vanno integralmente conservate nella loro attuale configurazione.

E' pertanto vietata ogni forma di edificazione.

Sottozona F2 - Di rispetto archeologico -

Comprende aree sottoposte a vincolo archeologico. Per esse valgono tutte le norme di cui alla legge 1.6.1939 n.1089.

Sottozona F3 - Parco -

Comprende aree destinate a verde pubblico attrezzato. In essa dovranno essere realizzati, nel rispetto della morfologia del terreno, parchi pubblici.

E' vietata ogni nuova edificazione, tranne i chioschi per la mescita di bibite e ricoveri per gli attrezzi per la manutenzione del parco e le attrezzature di servizio atte a consentire lo svolgimento di attività ricreative.

Sottozona F4 - Area sportiva di livello comunale e sovracomunale -

Comprende l'area destinata a centro sportivo in cui saranno realizzate, attraverso un progetto unitario, tutte quelle attrezzature funzionali allo sport ed attività complementari ; la sistemazione e le attrezzature riportate nelle tavole :

Tav. n. 5 - Zonizzazione territorio comunale 1 :5000

Tav. n. 6 - Zonizzazione centro urbano 1 :2000

Tav. n. 7 - Zonizzazione centro urbano 1 :1000

sono da ritenersi puramente indicative e le stesse hanno valore di simbologia di progetto.

Sottozona F5 -

E' una particolare zona, già utilizzata come area di feste popolari in occasione di ricorrenze religiose e più in generale come area per il pic-nic ed attività sportive (lancio del deltaplano e parapendio). Sono consentite attrezzature con carattere provvisorio a sostegno di tali attività e di quelle

connesse, realizzate nel rispetto delle caratteristiche naturalistiche ed ambientali del luogo. E' consentita la sistemazione di aree mediante l'utilizzo della pietra locale e del legno.

ART. 11

ZONA G - Discarica controllata

L'area individuata è sita in località "Le Lame" per essa si prevede la sistemazione tramite progetto esecutivo nel rispetto della normativa vigente da approvare da parte del Consiglio Comunale.

Le volumetrie ammissibili saranno quelle strettamente funzionali alla sistemazione prevista.

ART.12

ZONA H - Riserva per attrezzature pubbliche ed attrezzature collettive -

Le zone H sono relative alle aree reperite ai sensi del D.L. 2.4.1968 n. 1444 all'interno delle diverse zone. Nelle aree perimetrate come zona H possono essere installati i seguenti servizi di interesse pubblico:

a) - Attrezzature scolastiche: asili, scuole materne, scuole elementari e medie, scuole professionali;
b) - Attrezzature sociali, culturali e ricreative: centri sociali, biblioteche, giardini pubblici e verde pubblico;
c) - Attrezzature sanitarie: poliambulatori;
d) - Uffici pubblici: sede comunale, uffici postali;
e) - Chiese e servizi di carattere religioso;
f) - Attrezzature per i trasporti: stazioni e pensiline per autolinee;
g) - Attrezzature ed impianti di interesse generale o collettivo. Le singole destinazioni d'uso risultano indicate nelle planimetrie. Per l'edificazione andranno rispettati gli indici e i limiti relativi alle zone di rispettiva appartenenza, se applicabili e salvo deroghe nelle forme previste.

Se le aree individuate sono fuori delle zone indicate nei precedenti articoli, vanno applicati i seguenti parametri:

- Per edifici scolastici e d'interesse generale	iff=0.60 mc/mq
- Per attrezzature e servizi in verde pubblico	iff=0.30 mc/mq
- Per chioschi in verde pubblico	iff=0.03 mc/mq
- Per attrezzature commerciali, direzionali e di servizio delle zone produttive	iff=0.60 mc/mq

Modalità di intervento:

- Con semplice planovolumetria per gli interventi d'iniziativa pubblica;
- Con planovulometria convenzionata per gli interventi di altri enti o di privati;
- Con progetti esecutivi per le aree verdi e di parcheggio;
- Con piani attuativi per le attrezzature commerciali, direzionali e di servizi alle industrie.

Le destinazioni delle singole aree hanno valore indicativo e, fermo restandone l'uso pubblico, possono essere variate;

- Con PA e PPA per le aree di proprietà pubblica;
- Con PA convenzionato per le aree di proprietà di altri enti o di privati.

Sulle aree pubbliche e su quelle acquisende, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti. L'Amministrazione Comunale può concedere, per convenzione, interventi di iniziativa privata intesi:

a) - Ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.F.;
b) - A realizzare, a titolo provvisorio, attrezzature od impianti di pubblico interesse non previste da P.F. (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle opere autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari. In verde pubblico sono consentiti, con Concessione, solo chioschi per bibite, giornali e simili, per eventuali attrezzature e servizi occorre il Piano planovolumetrico.

Sulle aree private di uso pubblico gli interventi sono consentiti con singole Concessioni e regolati dai parametri edilizi indicati per le aree pubbliche.

In zona di "verde pubblico" c'è l'obbligo di sistemare a verde alberato almeno la metà dell'area totale. Nelle zone a parco sono vietate le attrezzature sportive, ricreative, di gioco e di altro in genere; è ammesso solo il normale arredo per il godimento dell'area verde.

Nel caso di pubblici edifici, sono ammesse le abitazioni per il personale di custodia e di servizio e vige l'obbligo di realizzare la dotazione di posteggi, verde primario ed aree di gioco, se prevista dalle norme generali.

ART. 13

ZONA I - Turistico e alberghiera -

Riguarda aree destinate ad attrezzature turistiche di uso pubblico od alberghiere. La destinazione d'uso e di esercizio degli ambienti deve risultare da una dichiarazione d'obbligo della ditta richiedente.

L'edificazione è consentita attraverso la presentazione a Concessione di un progetto unitario dell'intera zona, nel quale dovranno essere individuate le aree per gli insediamenti alberghieri e turistici e le aree per le attrezzature ed il verde, oltre alle altre indicazioni necessarie.

Per l'edificazione è stabilita l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- Indice di Fabbricabilità Fondiaria	mc/mq	3.00
- Rapporto di Copertura	mq/mq	0.40
- Altezza massima	ml	10.00
- Distacco dai confini del lotto e di zona non inferiore a	ml	5.00
- Distacco tra i fabbricati non inferiore a	ml	10.00
- Distacco per edifici a schiera	ml	0.00
- Distacco dal ciglio stradale non inferiore a	ml	5.00

Nel caso di edilizia alberghiera, per gli ambienti collettivi a carattere diurno, è consentito un maggior volume pari al 25% del volume destinato agli ambienti notturni. E' prescritta anche la sistemazione generale del lotto a verande attrezzate. Nella zona non sono ammessi accessori; i garages dovranno essere realizzati nel piano entro terra di ciascun fabbricato.

PARTE SPECIALE

TITOLO TERZO

Sez. 1 - Normativa edilizia comune alle diverse zone omogenee

ART. 14

Le norme che seguono hanno valore in ognuna delle zone omogenee individuate nel territorio.

ART. 15

Nelle aree edificabili previste dal P. di F., il prodotto tra la superficie coperta consentita e l'altezza del fabbricato è superiore all'indice di fabbricabilità stabilito. Ciò è previsto per consentire ai progettisti una maggiore libertà di composizione e di espressione dei volumi di costruzione da realizzare. Va comunque rispettato il limite massimo di edificabilità derivante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità stabilito.

ART. 16

Fatta eccezione per le zone A e B, sono ammessi i bow-windows (aggetti chiusi sui fronti dei fabbricati) e le verande senza alcuna limitazione, purché rientranti nel computo dei volumi ammessi dagli indici di fabbricabilità stabiliti e dalle altre norme.

ART. 17

Nel caso di progettazione di bow-windows, i distacchi minimi stabiliti dai confini si misurano a partire dalla parte più sporgente delle singole bow-windows.

865/71

gli alloggi costruiti su aree cedute in proprietà non sono richiesti i requisiti soggettivi indicati nell'undicesimo, nel sedicesimo e nel diciottesimo comma dell'art. 35;

2) per le aree aventi prevalenti destinazioni non residenziali; la quota da cedere in proprietà non può essere superiore al 50 per cento, in termini volumetrici, delle aree comprese nel piano particolareggiato ed aventi le destinazioni innanzi indicate; la cessione in proprietà di tali aree e la concessione del diritto di superficie per le altre aree sono effettuate previo esperimento di asta pubblica e la convenzione è stipulata con l'aggiudicatario della gara.

La base d'asta è pari al costo di acquisizione delle aree, nonché al costo delle relative opere di urbanizzazione in proporzione al volume edificabile. La somma eccedente la base d'asta è destinata dal comune alla esecuzione di opere di urbanizzazione.

42.04

Art. 27 (1). — I comuni dotati di piano regolatore generale o di programma di fabbricazione approvati possono formare, previa autorizzazione della Regione, un piano delle aree da destinare a insediamenti produttivi.

Le aree da comprendere nel piano sono delimitate, nell'ambito delle zone destinate a insediamenti produttivi, dai piani regolatori generali o dai programmi di fabbricazione vigenti, con deliberazione del consiglio comunale, la quale, previa pubblicazione, insieme agli elaborati, a mezzo di deposito presso la segreteria del comune per la durata di venti giorni, è approvata con decreto del presidente della giunta regionale.

Il piano approvato ai sensi del presente articolo ha efficacia per dieci anni dalla data del decreto di approvazione ed ha valore di piano particolareggiato d'esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni.

Per quanto non diversamente disposto dalla presente legge, alla deliberazione del consiglio comunale e al decreto del presidente della giunta regionale si applicano, in quanto compatibili, le norme della legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni.

Le aree comprese nel piano approvato a norma del presente articolo sono espropriate dai comuni o loro consorzi secondo quanto previsto dalla presente legge in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Il comune utilizza le aree espropriate per la realizzazione di impianti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale e turistico, in misura non superiore al 50 per cento mediante la cessione in proprietà e per la rimanente parte mediante la concessione del diritto di superficie. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici e aziende a partecipazione statale nell'ambito di programmi già approvati dal C.I.P.E.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni.

Contestualmente all'atto di concessione, o all'atto di cessione della proprietà dell'area, tra il comune da una parte e il concessionario o l'acquirente dall'altra, viene stipulata una convenzione per atto pubblico con la quale vengono disciplinati gli oneri posti a carico del concessionario o dell'acquirente e le sanzioni per la loro inosservanza.

L. 42
UR
ER

(1) Si veda l'art. 2 primo comma della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

ART. 18

I balconi sono ammessi purché abbiano una sporgenza massima di m.1.20 fatta comunque salva, rispetto a ciascuna zona edificabile, la disposizione di cui al terzultimo comma dell'art.5. Per i balconi di sporgenza massima superiore a ml 1.20, la distanza dai confini si misura a partire dalla parte più sporgente.

ART.19

(articolo abolito in sede di approvazione)

ART. 20

Sono consentiti miglioramenti e sopraelevazioni di costruzioni già esistenti, anche se non ricorrono le altre condizioni volute dalle sopravvenute norme poste in materia di edificabilità, quando siano comunque osservati i limiti di altezza e gli indici di fabbricabilità stabiliti per l'edificazione nella zona in cui la costruzione viene a trovarsi.

ART. 21

Oltre che nella Zona "C", anche nelle Zone B - D -G1, al fine di rendere più facile una forma organica di edificazione, sia il Comune sia i privati possono proporre la costituzione di consorzi senza alcun limite minimo o massimo, predisponendo una proposta di rilottizzazione in sede di progetto planovolumetrico.

ART. 22

Ferma restando la destinazione residenziale delle zone A - B - C e fermo restando quanto previsto per la zona D, nelle zone A, B e C è consentito l'impianto e l'esercizio di piccole aziende artigiane, purché esse non siano nocive, non siano inquinanti, siano compatibili con la destinazione residenziale dell'ambiente circostante e favoriscono la conservazione ovvero la ricostruzione del tessuto economico, sociale e culturale della comunità cittadina. Per ragioni analoghe ed entro gli stessi limiti, nelle medesime zone A, B e C è consentito l'esercizio di piccole aziende commerciali, pur nell'osservanza delle disposizioni

specifiche disciplinanti la materia, nonché di piccole attività relative al settore alberghiero e turistico, esercitate da aziende a conduzione familiare, ferma restando la specifica individuazione della Zona "I".
Tutto quanto sopra stabilito e condizionato al rispetto delle prescrizioni e dei limiti stabiliti per gli interventi previsti in ciascuna delle Zone A-B-C.

ART. 23

Lungo le strade del centro urbano potranno essere realizzati marciapiedi, parcheggi ed alberature, con utilizzazione di almeno ml 2.50 degli arretramenti che dovranno osservare i fabbricati delle sedi stradali.

ART. 24

Lungo la strada provinciale n.21 dovranno essere realizzati viali alberati e dovranno essere collocate panchine, dalla località "Girone", fino al serbatoio comunale dell'acquedotto. Egualmente avverrà, se possibile, lungo le altre strade interne dell'abitato.

ART. 25

L'edificazione è consentita oltre il raggio di ml 200 dal confine del Cimitero, salvo che sussistano ragioni di pubblica utilità, nel rispetto delle esigenze di salvaguardia degli interessi igienico-sanitario. Sugli edifici già esistenti in tale raggio, saranno consentiti interventi conservativi, di ristrutturazione ed ammodernamento.

ART. 26

Nel calcolo dei volumi ammessi nelle diverse zone, andranno computati anche i volumi preesistenti.

ART. 27

Ai fini del contenimento del consumo energetico, per usi termici negli edifici, l'attività edificatoria è subordinata al rispetto delle prescrizioni stabilite dalla legge n.10/91 e dai suoi decreti applicativi.

ART. 28

Negli insediamenti urbani sarà specialmente curato il verde, soprattutto nelle zone residenziali e di uso pubblico. Nei progetti per il rilascio delle concessioni dovranno, su apposita planimetria, rilevarsi ed indicarsi gli impianti arborei esistenti, consentendosi l'abbattimento delle piante esistenti solo eccezionalmente e solo se previsto in progetto, a condizione che esse siano rapidamente sostituite, su parere del componente agronomo della Commissione Edilizia, con altre piante.

I progetti dovranno contenere indicazioni precise sulle sistemazioni esterne dell'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, a coltivazione e con indicazioni delle pavimentazioni, delle recinzioni, degli arredi fissi, ecc.

ART. 29

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali di rifiuto. Dovranno in particolare essere rispettate le disposizioni della legge n.319/1976 e successive modificazioni ed aggiornamenti.

ART. 30

Gli edifici nonché le aree urbane andranno mantenute nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà. Potrà essere imposto dal Sindaco alla proprietà interessata la esecuzione delle opere necessarie ad assicurare il decoro dell'ambiente urbano.

ART. 31

I distacchi dalle sedi stradali, gli allineamenti, i punti di livello, prima dell'inizio dei lavori, saranno assegnati dall'Ufficio Tecnico comunale.

ART. 32

In caso di eventuali non corrispondenze fra tavole e scale diverse, farà testo la tavola a scala più dettagliata.

Sez. 2 - Piani di Lottizzazione -

ART. 33

LOTTIZZAZIONE

In base all'art. 28 della legge urbanistica integrata, chi intende procedere alla lottizzazione dei terreni a scopo edilizio deve chiedere preventiva autorizzazione alla Amministrazione Comunale presentando:

a) Un regolare progetto alla scala 1:500, dal quale debbono risultare:

1) la zona di lottizzazione e l'indicazione delle quote e delle curve di livello del terreno, delle particelle fondiarie interessate, edificate ed edificabili, nonché dai nomi dei rispettivi intestatari;
2) la rete viaria interna a quella di allacciamento agli spazi pubblici, con l'indicazione, a parte, dei profili longitudinali e delle sezioni trasversali;
3) la delimitazione e l'area dei singoli lotti;
4) le eventuali aree a verde attrezzato a parcheggi ed a destinazione speciale;
5) il computo del volume edificabile e la sua distribuzione planivolumetrica dei singoli lotti, tenuto conto dei fabbricati esistenti da conservare o da trasformare;
6) la tipologia e la destinazione dei singoli edifici, con le quote relative alle distanze, alle altezze, ed alle dimensioni di ciascuno, onde dimostrare che su ciascun lotto possa erigersi un edificio conforme alle prescrizioni di zona;
7) la toponomastica, l'orientamento, le alberature conservate o progettate;
8) eventuali fotografie dell'ambiente e di plastici che l'Amministrazione Comunale potrà richiedere a corredo del progetto.

Dovranno inoltre indicarsi le zone di parcheggio; le zone di verde primario ed i campi di giuoco dei bambini; i servizi esistenti programmati (acqua potabile, fognature, illuminazione stradale, eliminazione delle immondizie) necessari per l'edificazione dell'area lottizzata; le eventuali rettifiche dei confini; le compensazioni tra proprietari e quanto altro necessario per realizzare

l'edificazione programmata, comprese le eventuali aree (o quote di aree) per attrezzature pubbliche (asilo, scuole, centri di acquisto, verde pubblico, sociale, ecc.).

a) I progetti di massima delle reti dei servizi canalizzati e degli eventuali manufatti d'interesse generale, redatti in piena conformità alle disposizioni comunali.
b) Una relazione che descriva le caratteristiche tipologiche delle costruzioni da erigere e la funzionalità dei servizi e delle opere di cui alla precedente lettera.
c) Gli atti comprovanti che il richiedente è proprietario delle aree cui la lottizzazione si riferiva.
d) Lo schema del piano di lottizzazione riportato sul foglio catastale della località, con il calcolo delle aree riservate all'uso pubblico e la loro esatta ubicazione.
e) Lo stralcio dello strumento urbanistico cui viene riferito il piano di lottizzazione.
f) Lo schema di convenzione di cui al seguente articolo.
g) Relazione di VIA (Valutazione Impatto Ambientale) dettagliata.

ART. 34

CONVENZIONAMENTO DELLA LOTTIZZAZIONE

L'autorizzazione a lottizzare un'area, oltre che ai nulla osta prescritti dall'art.28 della Legge Urbanistica, è subordinato alla stipulazione di una convenzione con la quale il proprietario interessato assume, per sé e per conto dei proprietari che potranno subentrargli nella proprietà dei lotti ai quali dovrà imporre preciso obbligo contrattuale, i seguenti impegni:

a) cedere gratuitamente al Comune, entro termini prestabiliti, le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde primario attrezzato) contro l'eventuale iscrizione delle aree stradali negli elenchi comunali;

b) assumere gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relativa alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota verrà determinata in proporzione all'entità e alle

caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni, a meno che non sia già predeterminata da prescrizioni di R.E.;

c) cedere gratuitamente al Comune quota parte delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria in relazione alle esigenze degli insediamenti previsti dalla lottizzazione oppure le aree occorrenti per la realizzazione delle opere necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;

d) eseguire ed ultimare le opere di cui al precedente paragrafo entro il termine stabilito, comunque non superiore ai 10 anni;

e) fornire al Comune congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

Ai fini di eventuali conguagli che si rendessero necessari per successive varianti o rielaborazioni della lottizzazione, tra il Comune da una parte ed il proprietario dall'altra (oppure le ditte cui verranno intestati i singoli lotti) si assumeranno convenzionalmente valori unitari che saranno precisati nella convenzione stessa, sia per le opere di urbanizzazione primaria che per le opere di urbanizzazione secondaria, in essi comprendendosi ogni onere attribuito alla proprietà.

ART. 35

OBBLIGHI DEGLI ACQUIRENTI DEI LOTTI E DEL PROPONENTE

I singoli acquirenti dei lotti, opportunamente vincolati dagli strumenti di acquisto dei terreni, dei quali sarà data copia al Comune, sono solidamente impegnati al rispetto degli obblighi contenuti nella convenzione e debbono inoltre attenersi alle norme edificatorie precisate nell'autorizzazione comunale.

Il proprietario, in sostituzione dell'obbligo di eseguire a sua cura e spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, può versare alla Cassa Comunale, sia direttamente sia trasferendone l'impegno ai futuri acquirenti dei lotti, l'importo delle opere di urbanizzazione determinato in base al valore unitario convenuto, nel qual caso le opere verranno eseguite dal Comune.

Le opere di urbanizzazione convenzionata dovranno essere eseguite prima o

contemporaneamente alla costruzione degli edifici e completate in ogni caso prima del rilascio del permesso di abitabilità.

ART. 36

OBBLIGHI DEL COMUNE

Il Comune si impegna a provvedere, trascrivendolo nella convenzione:

a) a dotare il quartiere in formazione di adeguate pubbliche attrezzature (scuole, asilo, ecc.) in rapporto allo sviluppo dell'edificazione ed all'importanza demografica del quartiere stesso;
b) ad addurre i servizi canalizzati (acquedotto, fognature e illuminazione) fino ai margini della lottizzazione, adeguatamente potenziati in rapporto alle necessità dell'area lottizzata;
c) a mantenere all'uso pubblico le strade e la rete dei servizi secondo i normali criteri e secondo le normali esigenze;
d) a gestire amministrativamente e tecnicamente i servizi realizzati.

ART. 37

NORMA AGGIUNTIVA GENERALE

In tutte le Zone, ove non diversamente stabilito nella specifica norma di zona, è obbligatorio il rispetto delle seguenti norme:

- Lunghezza massima delle fronti = ml 35.00;
- Distacchi dai confini = ml 5.00 e dal limite di zona (per pareti finestrate);
- Distacchi dai confini (per pareti cieche) = ml 5.00 oppure ml 0.00 (previo accordo con vicino);
- Distacchi da altri edifici (per pareti finestrate) = altezza edificio più alto almeno ml.10.00 (tale interspazio deve essere idoneamente sistemato a verde con alberi a foglia caduca e arbusti);
- Distacchi dagli altri edifici (per pareti cieche) = ml 0.00 (previo accordo del vicino), oppure pari all'altezza dell'edificio più alto, con minimo di ml 10.00 e idonea sistemazione a verde di tale spazio.

Alle domande di Concessione Edilizia, va allegata una idonea documentazione atta a comprovare il titolo di proprietà dell'immobile o del suolo oggetto della concessione e un atto di obbligo unilaterale con cui il richiedente si impegna a non mutare destinazioni all'edificio realizzato o rinnovato-mutamento per il quale occorre richiedere specifica concessione edilizia, pena la cessione gratuita al Comune del 50% del volume per cui è stata mutata la destinazione in assenza di concessione apposita, oppure in caso di impossibilità della cessione per motivi di utilizzazione funzionale, il versamento al Comune del 50% del volume per cui è stata mutata la destinazione in assenza di concessione apposita, oppure in caso di impossibilità della cessione per motivi di utilizzazione funzionale, il versamento al Comune del corrispondente valore di mercato.

Qualunque manufatto, baracca o prefabbricato, anche se provvisorio, precario, smontabile o mobile, può essere installato solo previa autorizzazione del Sindaco e deve osservare le norme sulle distanze minime dagli edifici.
Tali manufatti, per loro stessa natura, non costituiscono preesistenze ai fini di eventuali richieste di Concessione Edilizia per ristrutturazioni o sostituzioni mediante costruzioni permanenti.

Per i fabbricati ricadenti in zone soggette a vincoli speciali (panoramici, rispetto stradale ...) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia senza aumento di volumetria.