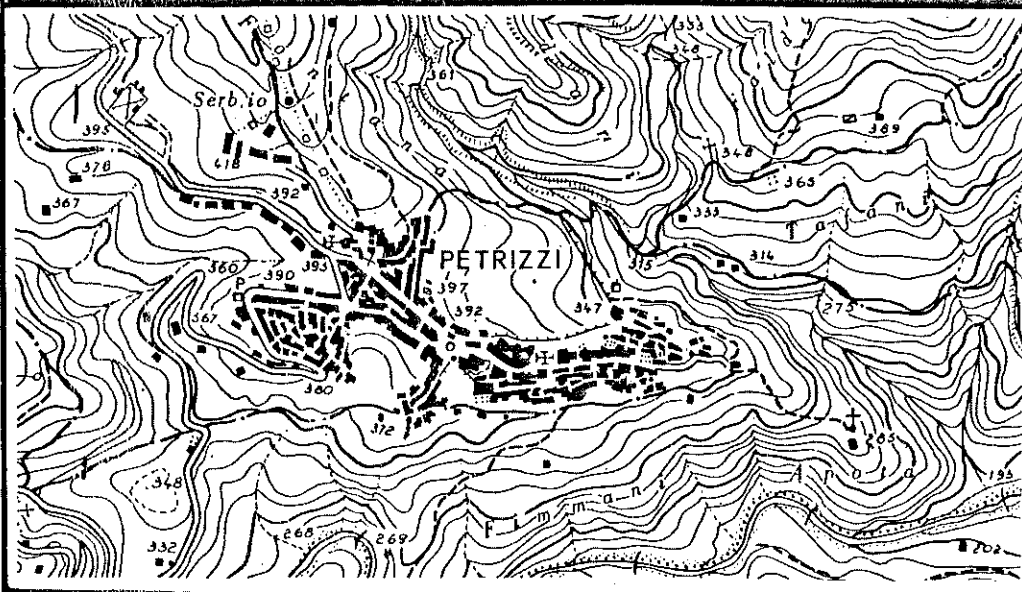


COMUNE DI PETRIZZI

(PROV. DI CATANZARO)

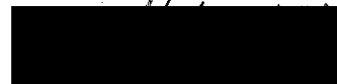


PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE VARIANTE



IL TECNICO

ING. NINO STEFANUCCI



NORME TECNICHE
D'ATTUAZIONE

TAV.
13

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Art. 1 - Criteri di azionamento.

Al fine di regolamentare e coordinare le possibilità di edificazione sul territorio comunale, al presente Regolamento Edilizio viene allegato uno strumento urbanistico che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

In esso sono definiti, in base alla Legge Urbanistica 6 Agosto 1967, n° 765 ed al D.M. 2 Agosto 1968, per zone territoriali omogenee, di distanze fra i fabbricati, nonché rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o parcheggi.

Art. 2 - Zone territoriali omogenee.

Si definiscono zone territoriali omogenee ai sensi dell'art. 17 della Legge 6 Agosto 1967 n° 765 e del D.M. 2 Aprile 1968 :

Z O N A A

Essa comprende le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico, o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Z O N A B

Comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalla Zona A.

Si considerano parzialmente edificate le zone di

cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore ai 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore all'1,5 mc/mq..

Z O N A C

Comprende le parti del territorio destinate ai nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali la edificazione preesistente non raggiunga il limite di cui alla precedente Zona B.

Z O N A D

Comprende le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati.

Z O N A E

Comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli, escluse quelle in cui, fermo restando il carattere agricolo delle stesse, il frazionamento della proprietà richieda insediamenti da considerare come Zone C.

Z O N A F

Comprende le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Art. 3 - Norme generali.

Ad ogni zona corrispondono, in generale, le prescrizioni seguenti relative a :

- a) - destinazioni d'uso ;
- b) - dimensioni del lotto minimo ;
- c) --indice di fabbricabilità massima determinata dal rapporto fra il volume fuori terra espresso in metri cubi e la superficie del lotto espressa in metri quadrati ;
- d) - altezza massima dei fabbricati ;
- e) - distanza minima dai confini di proprietà del lotto e dal ciglio stradale ;
- f) - distanza minima tra i fabbricati ;
- g) - rapporto massimo di copertura.

Art. 4 - Costruzioni in aderenza, misura delle altezze e delle distanze, computo delle densità.

- 1) - Salvo tutte le altre prescrizioni di zona é sempre ammessa la costruzione continua fra lotto e lotto appartenente alla stessa zona, in base ad accordo scritto ed intavolato fra i proprietari, accordo non necessario se il confinante ha già costruito a confine.
- 2) - L'altezza dell'edificio viene misurata sulla verticale indipendentemente dal profilo naturale del terreno. Nel caso di altezze diverse tra loro ci si riferisce alla media aritmetica delle stesse.
L'altezza dei fabbricati si misura dal piano campagna all'intradosso dell'ultimo solaio.
Oltre al limite di altezza così definito é ammessa:
 - a) - la costruzione dell'imposta della copertura per una altezza massima di mt. 2,00 ;

- b) - la costruzione dei volumi tecnici e di servizio indispensabili, purché arretrati di una distanza pari alla maggiore altezza, degli stessi, usufruita ;
- c) - la costruzione, nel caso dei tetti piani praticabili, di un parapetto di altezza massima pari a mt. 1,50.
- 3) - Fra edifici diversi o corpi di fabbrica di un unico edificio insistenti sia sul medesimo lotto, che su lotti distinti, la distanza non deve essere in alcun punto inferiore all'altezza dell'edificio o del corpo di fabbrica più basso e comunque mai inferiore a mt. 10,00.
- 4) - Agli effetti della determinazione dell'indice di fabbricabilità :
 - a) - fa parte integrante della superficie del lotto anche l'area delle fasce di rispetto stradale, appartenenti al lotto stesso ;
 - b) - può venire detratta dalla cubatura dell'edificio quella parte del piano terra che risulti rigorosamente libera; si ammette cioè che l'edificio (salvo che nel Centro Storico) venga parzialmente o totalmente sollevato dal suolo mediante pilastri o setti murari pur nel rispetto del limite di altezza della relativa zona.
 - c) - La superficie territoriale é calcolata sull'intera superficie delle rispettive zone omogenee aventi stessa densità di fabbricazione; per cui, ai fini del computo della popolazione residente si é previsto che ad ogni abitante, già insediato ovvero da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile maggiorati di una quota corrispondente a 5,00 mq. per le destinazioni d'uso non direttamente

connesse con la residenza (quali negozi di primaria necessità, servizi collettivi per le residenze, accessori, etc.).

I 25,00 mq. di superficie lorda abitabile corrispondono a circa mc. 80,00 di costruzione vuoto per pieno, mentre i mq. 5,00 sono pari a circa mc. 20,00 di costruzione vuoto per pieno.

- 5) - Nell'ambito delle zone omogenee di seguito indicate come Zona B e C, nel caso si tratti di sopraelevazioni di fabbricati esistenti, salvo tutte le altre prescrizioni di zona, è sempre ammesso l'allineamento verticale della parte da sopraelevare rispetto alla parte strutturale esistente.

Art. 5 - Viabilità, fasce di rispetto, distanze, parcheggi.

La viabilità stradale si distingue in primaria, secondaria e zonale o di servizio cui corrispondono rispettivamente le larghezze minime di ml.16,00 , ml.10,00 ed ml.6,00 da ciglio a ciglio.

Le fasce di rispetto stradale sono sottoposte al vincolo di non edificabilità.

La loro larghezza risulta in scala dalla cartografia 1:2.000 allegata.

Gli edifici o corpi di fabbrica, che prospettino su strade, devono rispettare anche verso queste le distanze dal confine del lotto previste per le diverse zone; comunque non possono sorgere a distanza dallo asse stradale inferiore a metà della loro altezza.

La distanza minima fra edifici, tra i quali siano interposte sedi viarie destinate al traffico dei veicoli, deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di :

mt.5,00 per lato, per strade di larghezza fino a mt.7,00 ;

mt.7,50 per lato, per strade da ml.7,01 a ml.15,00;

mt.10,00 per lato, per strade superiori a ml.15,00.

Deroghe : sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nell'ultimo comma solo nel caso si tratti di gruppi di fabbricati formanti oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche.

E' esclusa da questa normativa la viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti e le strade pedonali.

Le aree destinate a parcheggi e le loro dimensioni sono individuabili dalla allegata cartografia.

Norme per le zone omogenee.

Tutte le costruzioni nelle menzionate zone territoriali omogenee dovranno attenersi alle rispettive specifiche prescrizioni generali.

Art. 6 - Z O N A A

- Specificazione :

Zona residenziale di conservazione, ristrutturazione e risanamento.

- Destinazione edilizia :

Sono ammessi : abitazioni, uffici, studi professionali, attività commerciali, negozi, botteghe artigianali.

Sono escluse tutte le attività non compatibili con i caratteri storico ambientali, di quiete o di igiene, ad essa proprie: industrie, officine moleste, stalle e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione comunale siano in contrasto con le caratteristiche di tale zona.

Sono tollerate le costruzioni accessorie non adibite ad abitazione.

L'intera Zona A dovrà essere oggetto di piano particolareggiato di esecuzione che, sulla base di approfondite indagini, oltre a precisare la destinazione d'uso di ogni singolo edificio, dovranno definire, agli effetti degli interventi da compiere, il grado di vincolo di ogni edificio.

Il piano particolareggiato dovrà anche precisare lo stato di fatto di ogni singolo isolato della Zona A, indicare le opere ritenute necessarie per l'eliminazione di superfetazioni e modificazioni riscontrate nei singoli edifici che ne abbiano nel tempo alterato e compromesso le strutture e le origi-

narie linee architettoniche.

Alla luce delle disposizioni dettate dalla Legge del 05/08/1978, n°457 (artt. dal 27 al 34) occorre individuare degli isolati di tale zona dove si rende opportuno il recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Infine, bisogna ammodernare e potenziare la viabilità esistente reperendo opportune aree di destinazione a parcheggio.

- Indice di fabbricabilità :

Per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative le densità fondiariae non devono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico ed ambientale. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare i 3,00 mc/mq..

- Altezza massima degli edifici :

Per le operazioni di risanamento conservativo non é consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture. Per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico, artistico ed ambientale.

- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:

Si mantiene l'allineamento stradale preesistente con la tolleranza di minime rettifiche.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:

Si mantengono le distanze preesistenti.

- Distanza minima tra i fabbricati :

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelli intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Art. 7 - Z O N A A1

Comprende quelle zone che, in considerazione delle caratteristiche geotecniche sono definite particolarmente instabili (instabilità di fondo, movimenti franosi etc.).

In tale zona é esclusa ogni edificazione.

Sono ammesse opere di consolidamento e di risanamento edilizio in attesa che tale parte di abitato possa essere trasferito.

Qualsiasi manomissione o trasformazione deve essere preceduta da particolareggiata indagine geotecnica.

Art. 8 - Z O N A A2

Sono le zone totalmente edificate, cioè sature.

In queste zone il programma di fabbricazione si attua per intervento diretto.

In esse é consentito la demolizione e la ricostruzione di singoli edifici, nel rispetto degli allineamenti stradali preesistenti e con il mantenimento sia dei volumi, sia delle superfici utili preesistenti alle demolizioni.

EVENTUALI LOTTI LIBERI DEVONO ESSERE EDIFICATI CON
INDICE FONDIARIO NON SUPERARE A 3.00 MC/MP.

Art. 9 - Z O N A B

- Specificazione :

Zona residenziale di rinnovamento e completamento edilizio.

- Destinazione edilizia :

Sono ammesse abitazioni, studi professionali, attività commerciali, alberghi, ristoranti, motel, pensioni e sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazioni.

Sono escluse: officine moleste, industrie, stalle e tutte quelle attività che l'Amministrazione Comunale riterrà a suo giudizio incompatibili con i caratteri di igiene e di quiete della zona.

- Indice di fabbricabilità :

Per le operazioni di risanamento igienico edilizio si mantiene la densità fondiaria preesistente; mentre, per le trasformazioni o le nuove costruzioni l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 2,50 mc/mq..

- Altezza massima degli edifici :

L'altezza massima degli edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Essa però non va rispettata qualora i fabbricati esistenti di tutto il comprensorio non presentino uniformità di altezza.

Non è comunque consentita un'altezza superiore a mt. 15,00. Nel caso di sistemazione a terrazzo del terreno per cui è possibile creare il seminterrato con ingresso a quota più bassa, viene esclusa dal computo dell'altezza la parte di essa misurata tra il calpestio del piano terra e quello del seminterrato per un valore massimo di mt. 2,80.

- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:

Valgono le norme stabilite nel precedente Art. 5. Nel caso di comparti di Zona B "completamento" per i lotti prospicienti su strade pubbliche di larghezza inferiore a ml.10,00 e non interessate da eccessivo traffico veicolare con edifici disposti a cortina, è consentita l'edificazione con il fronte su strada in prosecuzione di quelli esistenti fatta salva per quanto riguarda l'altezza ai sensi della Legge n°64/1974.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:

Nei casi di nuove costruzioni l'arretramento nelle zone di confine con le altre proprietà dovrà essere non inferiore a ml.5,00.

- Distanza minima tra i fabbricati :

Per i nuovi edifici è prescritta la distanza minima assoluta di ml. 10,00 tra pareti entrambe finestrate di edifici antistanti.

- Deroghe :

Sono ammesse le seguenti deroghe alle distanze (dai cigli stradali, dai confini e tra fabbricati), nel caso di edifici con pareti antistanti non finestrate:

1) - nel caso di costruzioni che non possono allinearsi con altri fabbricati esistenti, se esistono fabbricati posti a distanza inferiore a ml.3,00 dal ciglio stradale, le nuove costruzioni possono essere poste a distanza minima assoluta di ml.3,00 dal ciglio stradale.

2) - Nel caso di nuove costruzioni con pareti non finestrate verso il confine, l'arretramento nelle zone di confine con le altre proprietà può essere ridotto fino a ml.3,00 e con una distanza complessiva di ml.6,00 tra le suddette pareti.

Art. 10 - Z O N A B1

- Specificazione :

Zone residenziali di completamento.

- Destinazione edilizia :

Valgono le norme stabilite per la Zona B.

- Indice di fabbricabilità :

1,50 mc/mq..

- Altezza massima degli edifici :

L'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti. Non é comunque consentita un'altezza superiore a ml. 13,00. Nel caso di sistemazione a terrazzo vale quanto stabilito per la Zona B.

- Distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali:

Valgono le norme definite al prec. Art.5.

- Distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà:

Valgono le norme stabilite per la Zona B.

- Distanza minima tra i fabbricati :

Valgono le norme stabilite per la Zona B.

- Deroghe :

Sono ammesse le deroghe stabilite per la Zona B.

X

Art.11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

L'attuazione del P.d.F. mediante intervento edilizio diretto, consiste nell'edificazione dietro il rilascio della Concessione ad edificare, con le modalità e prescrizioni che seguono :

- 1) tale edificazione é consentita solo per lotti di terreno aventi una superficie massima di mq.2.500 (duemilacinquecento) ed a condizione che l'area oggetto d'intervento sia servita dalle necessarie opere di Urbanizzazione Primaria; oppure, nel caso in cui l'area sia servita solo in parte, ed esiste l'impegno del Comune a realizzare il completamento delle opere suddette, il privato deve impegnarsi a corrispondere il contributo relativo agli oneri di Urbanizzazione determinato ai sensi di Legge;
- 2) Negli interventi di restauro conservativo in edifici vincolati;
 - negli interventi di iniziativa pubblica approvati dall'Autorità Comunale;
 - negli interventi per opere pubbliche;
 - negli interventi di pubblica necessità aventi carattere d'urgenza.
- 3) Nelle aree ricadenti nelle zone "B" di completamento.

Art.12 - ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE.

a) Obiettivi :

Sviluppare nuovi insediamenti abitativi esterni ai Centri edificati, in zone parzialmente urbanizzate od in zone di nuova urbanizzazione, attraverso P.A.. Si distinguono in :

- zone di sviluppo interessate da P.L. (vigenti od in itinere di approvazione);
- zone di ulteriore sviluppo nei quali gli interventi edilizi ed urbanizzativi saranno disciplinati da nuovi P.A. d'iniziativa privata od -in alternativa- d'iniziativa pubblica.

b) Modalità d'intervento :

- In assenza del Piano Attuativo sono ammesse:
- Con AUTOR. o CONC. diretta, le opere di manutenzione straordinaria di adeguamento tecnologico igienico e funzionale, di restauro e risanamento conservativo;
- Con Concessione diretta, quando si verificano le condizioni di cui all'art.11 delle presenti N.T.A..
- con P.A. gli interventi di nuova edificazione su aree libere; la superficie minima di intervento é fissata in mq.5.000= (cinquemila).

c) Parametri edilizi :

- it (indice territoriale) I,24 mc/mq. in zona C1
1,00 mc/mq. " " C2
1,40 mc/mq. " " C3
0,80 mc/mq. " " Ct
- if (indice fondiario) 2,00 mc/mq. in zona C1
1,50 mc/mq. " " C2
2,50 mc/mq. " " C3
1,00 mc/mq. " " Ct

d) Altezza degli edifici :

- altezza massima in zona C1 = ml. 11,00
- " " C2 = ml. 11,00
- " " C3 = ml. 11,00
- " " Ct = ml. 7,50

e) Numero max di piani :

- numero max in zona C1 = 3 fuori terra
- " " C2 = 3 " "
- " " C3 = 3 " "
- " " Ct = 2 " "

f) Indice di copertura : 40% dell'area asservita.

g) Distanza minima dai confini di proprietà : minimo 5,00 mt.

h) Distanza dai cigli stradali : valgono le norme definite all'art.5.

i) Distanza tra i fabbricati : minimo 10,00 mt..

l) Deroghe : sono ammesse deroghe alle altezze ed alle distanze (dai cigli stradali, dai confini, tra fabbricati), nel caso si tratti di gruppi di edifici che formano oggetto di lottizzazione convenzionata con previsioni planovolumetriche che rispettino comunque i limiti di densità fondiaria previsti.

g) DESTINAZIONE D'USO: Sono ammesse abitazioni, ed attività di servizio per la cura della persona, della casa e dei beni di consumo durevoli; sono tollerate costruzioni accessorie non adibite ad abitazioni. Sono escluse: officine moleste, industrie, frantoi, stalle e tutte quelle attività che l'Amm.Com. riterrà, a suo giudizio, incompatibili con i caratteri d'igiene e di quiete della zona.

Art. 13 - ZONA D :ZONE INDUSTRIALI,ARTIGIANALI,COMMERCIALI,
E TURISTICHE RICETTIVE.

Utilizzazioni ammesse :

a) Sono destinate ad attività lavorative industriali ed artigianali che producono beni di consumo (finali od intermedi) per altre attività produttive o che commercializzano attività produttive turistiche, nonché ad attività terziarie ed amministrative collegate.

b) Vi sono ammessi-con le tipologie edilizie richieste dai processi tecnologici e dalle esigenze produttive-gli edifici funzionali e gli impianti tecnologici per le seguenti destinazioni d'uso: impianti industriali,artigianali e commerciali, impianti turistici ricettivi (alberghi,Motel,camping etc.),commercio all'ingrosso,depositi e magazzini,servizi tecnici ed amministrativi.

Gli edifici destinati in parte ad altri usi quando siano "integrativi" della funzione produttiva preminente,vi sono ammessi nella misura strettamente indispensabile a totale integrazione.

Vi sono anche ammesse,salvo esplicita esclusione,le abitazioni di coloro (proprietario,direttore,custode) che per necessità funzionali debbono risiedere nell'azienda.

c) Le attività industriali,artigianali e commerciali debbono adottare i provvedimenti necessari per non inquinare l'aria,il suolo e l'acqua,in osservanza delle norme statali e regionali vigenti,nonché del R.E..

d) Modalità d'intervento: - con Piano Attuativo d'iniziativa pubblica o privato.

- Con CONC. diretta per attrezzature turistiche precarie (camping,lidi,chioschi,etc.).

Art.14 - ZONA D1: ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE (P.I.P.).

E' destinata all'insediamento di attività artigiane ed industriale da attuarsi con Piani Produttivi di iniziativa pubblica di cui all'art. 27 della Legge n°865, del 22/10/1971.

Per l'edificazione vale quanto previsto nel precedente art.11.

a) Parametri edilizi :

- indice di fabbricabilità territoriale: 2,00 mc/mq;
- indice di copertura : max 33%;
- altezza massima : 10,00 mt.;
- lotto minimo : 1.000,00 mq..
- N° piani = 3,00

Art.15 - ZONA D2 : ARTIGIANALE E COMMERCIALE.

E' destinata all'insediamento di attività commerciali e artigianali. E' consentita l'edificazione di abitazione per il titolare e per il personale, nella misura del 50% del volume consentito.

a) Parametri edilizi :

- indice territoriale : 1,00 mc/mq.;
- indice fondiario : 1,50 mc/mq.;
- altezza massima : 10,00 mt.;
- numero piani : 3,00 fuori terra.

b) Modalità d'intervento :

- con P.A. per come previsto nelle presenti N.T.A. per le residenze e nel rispetto dell'art.5 del D.M. 02/04/1968, n°1444; la superficie minima d'intervento é fissata in mq.5.000,00.
- Rapp. di copertura = 40%

Art.16 - ZONA D3 - INDUSTRIALE.

E' destinata all'insediamento di piccole industrie con esclusione di quelle nocive.

Gli edifici funzionali ed integrativi, di cui allo art.13 delle presenti N.T.A. sono ammessi nella misura del 20% del volume totale consentito.

a) Parametri edilizi :

- indice territoriale : 2,00 mc/mq.;
- lotto minimo : 1.000,00 mq.;
- altezza massima : mt.12,00 per gli edifici produttivi, mt.7,50 per edifici funzionali ed integrativi, libera per impianti tecnici, camini e silos.
- rapporto di copertura : 50%.

b) Norme speciali d'intervento :

E' prescritta la formazione di una fascia di arretramento di almeno mt.10,00 sul fronte di accesso.

c) Modalità d'intervento :

- con P.A. di iniziativa privata nel rispetto dell'articolo 5 del D.M. 02/04/1968, n°1444; la superficie minima d'intervento é fissata in mq. 7.000,00.

Art. 17 - ZONE AGRICOLE.

- Utilizzazioni ammesse :

Sono destinate essenzialmente all'esercizio della agricoltura e delle attività produttive connesse; ma perseguono anche obiettivi di tutela dello habitat e del paesaggio rurale e di equilibrio ecologico e naturale.

In tali zone sono ammesse le opere necessarie alla conduzione del fondo e cioè gli edifici funzio-
nali (quali : stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione, conservazione e vendita dei prodotti del fondo), nuovi impianti produttivi tipo acquacoltura nonché le abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda.

a) Obiettivi :

Tutela e potenziamento delle attività agricole, zootecniche e forestali; conservazione e difesa delle caratteristiche naturali e paesaggistiche; recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente.

b) Modalità d'intervento :

- Con Concessione diretta per interventi conservativi, adeguativi e modificativi di fabbricati rurali esistenti, salvo per le opere per le quali basta l'Autorizzazione.

- Con Concessione diretta per convertire ad usi agricoli edifici esistenti adibiti ad altri usi, per costruire nuovi edifici funzionali, abitativi e di servizio, comprese le serre di coltura, ed impianti produttivi tipo acquacoltura.

Le coperture a protezione delle colture -quando abbiano carattere stagionale e di provvisorietà- si possono realizzare dandone semplice comunicazione al Comune.

c) Parametri edilizi :

- ZONA E : per attrezzature ed infrastrutture produttive :
 - INDICE FONDIARIO : 0,10 mc/mq. di cui :
 - If 0,03 mc/mq. per abitazioni rurali;
 - If 0,07 mc/mq. per attrezzature agricole;
 - Altezza massima mt.7,50 sul prospetto a valle per gli edifici abitativi; mt.9,00 per gli edifici funzionali. - N° Piani = 2.
- ZONA E1 : in tale zona non sono ammessi manufatti di alcun genere, salvo modesti vani ricovero ed accessori quali manufatti per l'irrigazione ed elettrificazione ;
 - Indice fondiario : 0,03 mc/mq.;
 - Altezza massima : mt.4,00.

d) Norme speciali d'intervento :

Il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione segue le modalità e le procedure precisate da eventuali Leggi Regionali ed é riservato alle persone da esse indicate. In mancanza di L.R., il rilascio é riservato all'imprenditore agricolo a titolo principale, come definito dall'art.12 della Legge 09/05/1975, n°153.

Ai fini del computo dell'edificabilità e della verifica della volumetria consentita si considerano tutti gli appezzamenti di proprietà anche non contigui purché ricadenti nello stesso Comune, se-

guendo le procedure eventualmente fissate dalle Leggi.

Va comunque annotato sui registri immobiliari che i fondi la cui edificabilità é stata computata sono divenuti inedificabili.

e) - DISTANZA MINIMA DEI FABBRICATI DAI CIGLI STRADALI :

Valgono le norme stabilite dal D.M. 01/04/1968, n° 1404 salvo per strade vicinali di larghezza massima di mt.4,00 dove é ammessa una distanza minima di 8,00 mt..

Art. 18 - NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI.

"STRALCIATA"

Nell'ambito della zona rurale, con assoluta esclusione delle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione Comunale, è consentita dopo l'approvazione del P.d.F. la costruzione di nuclei edilizi organizzati.

Tali centri, accentrando l'edificabilità di un vasto comprensorio nell'ambito di una parte ristretta del comprensorio medesimo, dovranno rendere possibile l'edificazione su lotti più ridotti mediante la concentrazione della densità di edificazione e la conservazione a verde della massima parte del comprensorio interessato.

I nuclei edilizi organizzati potranno essere autorizzati solo nel pieno rispetto dei seguenti vincoli e condizioni :

- a) - Essi potranno essere autorizzati solo alla condizione che la loro ubicazione non interrompa la continuità del verde naturale, non richieda l'abbattimento delle alberature esistenti (tranne lo stretto necessario per l'ubicazione dei manufatti) e non modifichi l'attuale consistenza e struttura culturale ed agricola della zona.
- b) - Ogni nucleo dovrà essere disposto all'interno di un comparto avente una superficie continua di almeno 5,00 ha. di zona rurale, potrà estendersi su una aliquota continua di detta superficie non superiore a 20.000= mc. di costruzione, e/o accessori di servizio.
- c) - Comunque, nessun nucleo potrà essere autorizzato qualora non venga assicurata una distanza minima di almeno ml. 200,00 in linea d'aria tra i fabbricati del nucleo stesso e quelli di altri nuclei ovvero

- ovvero di altre zone abitate in modo intensivo.
- d) - I nuclei dovranno essere progettati unitariamente mediante Piano Plano-Volumetrico vincolato che formerà oggetto di Convenzione ai sensi del Regolamento Edilizio. Sia la Convenzione che il Piano Plano-Volumetrico dovranno essere trascritti ed allegati a tutti gli atti di vendita a favore dei singoli e successivi proprietari compresi nel comparto. Nella Convenzione, oltre agli obblighi assunti dai richiedenti per l'urbanizzazione primaria e secondaria, saranno esplicitamente sanciti gli impegni relativi, alla conservazione ed al potenziamento dell'unità paesistica e culturale dello intero comparto ed al rimboschimento nella proporzione di 300 alberi/ha. del tipo che sarà prescritto dall'Amministrazione all'atto del rilascio della Concessione.
- e) - I nuclei potranno essere eccezionalmente realizzati in non più di due sottonuclei (relativi a sub-comparti di corrispondente superficie) purché stralciati da un Piano Plano-Volumetrico unitario per tutto il nucleo e purché tale Piano sia esplicitamente accettato con regolare atto d'obbligo anche per tutti gli altri proprietari compresi nell'ambito del comparto avente la superficie minima di 5,00 ha..
- f) - L'altezza massima consentita per le abitazioni é prescritta in mt.7,50.
- Le abitazioni dovranno essere disposte in maniera il più possibile raggruppate.

Art. 19 - ZONA F -ZONA DI INTERESSE GENERALE.

Destinazione : tali zone sono destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale di cui al D.M. 02 aprile 1968.

A)-Sottozona F1 :

Sono le aree destinate a verde pubblico attrezzato per il giuoco e lo sport.

In tali zone é prevista la realizzazione di attrezzature ed impianti mobili e fissi per la ricreazione ed il gioco dei bambini e costruzioni stabili strettamente necessarie al servizio del parco con un solo piano f.t. ed indice di fabbricabilità fondiaria di 0,20 mc/mq..Per le distanze valgono le norme della Zona "C". - Hmax = mt.4,00

B)-Sottozona F2.

Verde sportivo : E' disposta la costruzione di edifici per attività sportive completi di relative costruzioni accessorie e necessarie (servizi igienici, spogliatoi, bar, biglietterie etc.) secondo le norme seguenti :

Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq.

Altezza massima: mt.10,00.

Distanza degli edifici dal confine del lotto:mt.10,00.

Distanza dai cigli stradali: secondo le norme dell'art. 5.

C)-Sottozona F3.

Aree per edifici pubblici e sociali.

a)-destinazione : é consentita la costruzione di edifici di interesse commerciale,culturale,religioso,sanitario e sociale (quali: mercati coperti, circoli culturali,politici,ufficio postale,amministrazioni centrali e locali,palazzo per uffici,

ambulatori, farmacia, chiese) secondo le indicazioni delle tavole allegate e nel rispetto delle seguenti norme :

- b)-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq..
- c)-Altezza degli edifici: massimo 11,00 mt..
- d)-Distanza minima dai confini di proprietà: 7,00 mt..
- e)-Distanza minima tra i fabbricati: 10,00 mt..
- f)-Distanze dai cigli stradali: valgono le norme definite all'Art. 5.
- g)-N° Piani = 3.
- D)-Sottozona F4.

Aree per edifici scolastici.

- a)-Destinazione edilizia: é consentita la costruzione di edifici scolastici secondo la simbologia delle tavole planimetriche allegate, mentre é esclusa ogni altra destinazione.
- b)-Indice di fabbricabilità fondiaria: 2,50 mc/mq..
- c)-Altezza massima degli edifici: 11,00 mt..
- d)-Distanza minima dai confini: 7,00 mt..
- e)-Distanza minima tra fabbricati: 10,00 mt..
- f)-Distanza dai cigli stradali: valgono le norme definite all'art. 5.
- g)-N° Piani = 3.

Art. 20- ZONE DI RISPETTO DEI TORRENTI, RISPETTO ASSOLUTO, RIMBOSCHIMENTO.

- a)-Destinazione: in queste zone é vietata qualsiasi nuova costruzione.
- b)-Gli edifici esistenti non potranno essere ampliati né sopraelevati.
- c)-Sono consentite solo opere connesse alla regolamentazione delle acque lungo canali e torrenti.

Art. 21- VERDE PRIVATO.

- a)-Destinazione: le zone di verde privato sono destinate in prevalenza al mantenimento del verde arboreo o prativo esistente.
E' ammessa la realizzazione di attrezzature mobili e fisse per la creazione di impianti sportivi-ricreativi, quali campi da tennis, bouling, mini-golf e servizi annessi strettamente necessari.
- b)-Indice di fabbricabilità: 0,10 mc/mq..
- c)-Altezza massima: 4,50 mt..
- d)-Edifici isolati con distanze dalle strade, dai cigli stradali e tra fabbricati secondo le norme definite per la Zona "C".

Art.22 - ZONE CIMITERIALI.

Le zone cimiteriali,attuali e future,sono soggette al vincolo di assoluta inedificabilità salvo le costruzioni strettamente attinenti alle esigenze specifiche di tali zone.

Valgono,pertanto,le limitazioni previste dallo art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie del 27/7/1934, n°1265 mod. con Cass.14/12/1956,n°1428 e Legge del 14/10/1957,n°983.

Art.23 - TRASFERIMENTO DI CUBATURA.

E' consentito,tra proprietari ricadenti nelle medesime sottozone,il trasferimento di aliquota di cubatura a favore di lotti che,non essendo sottoposti a vincoli di rispetto paesistico ed ambientale,archeologico e di non edificazione,siano comunque contigui ancorché separati da strade,canalì o parcheggi ad uso pubblico.

Per poter usufruire della facoltà stabilita dal presente articolo il proprietario deve presentare, assieme alla richiesta di Concessione Edilizia,un atto d'obbligo,corredato delle necessarie planimetrie,e regolarmente trascritto,nel quale venga sancito,da parte dei proprietari che cedono le aliquote di cubatura pertinenti ai loro lotti,il vincolo assoluto e permanente di non edificazione, di mantenimento a verde su una superficie corrispondente alla cubatura ceduta.

Nel caso di trasferimento di aliquote di cubatura tra zone diverse,l'area della zona interessata all'edificazione deve raggiungere almeno il 50% dell'area minima necessaria.

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art.24 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA.

Si considerano in contrasto con la destinazione di zona :

- a) gli edifici rurali dispersi nelle zone residenziali o nelle zone industriali, artigianali e commerciali;
- b) gli edifici produttivi (industriali, artigianali e commerciali) dispersi in zona agricola o nelle zone residenziali quando non siano "azzonati" come produttivi;
- c) gli edifici abitativi dispersi in zona agricola o compresi nelle zone produttive, quando non abbiano carattere strumentale, non servano cioè come alloggio del conduttore dell'azienda o del personale direttivo e di custodia.

Sino alla loro demolizione o conversione ad un uso conforme, gli edifici in contrasto sono di norma suscettibili di opere interne e di manutenzione salvo le seguenti eccezioni :

- gli edifici del gruppo b) quando ospitano attività "compatibili" con la funzione specifica della zona in cui ricadono, possono essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo e possono essere eccezionalmente ampliati -del 15% rispetto alla superficie coperta utilizzata, contro l'impegno del proprietario- da trascrivere sui registri immobiliari- a rinunciare ad ulteriori ampliamenti; vanno, in ogni caso, rispettati i parametri della zona;
- gli edifici abitativi in zona agricola possono

essere oggetto anche di interventi di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo.

L'ampliamento -una tantum e da trascrivere- del 15% della superficie coperta esistente é ammesso solo se lo consentono i parametri della zona e non ostano motivi d'ordine idrogeologico e paesistico; - gli edifici abitativi in zona produttiva (industriale, artigianale e commerciale) possono essere oggetto anche d'intervento di consolidamento, di adeguamento tecnologico e funzionale o di restauro conservativo solo se l'Ufficiale Sanitario giudica che le industrie circostanti non siano incompatibili al punto da minacciare la salute fisica degli abitanti.

E' escluso, comunque, l'ampliamento.

IL TECNICO

(dott.ing. Nino Stefanucci)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- I N D I C E -

Art. 1 - CRITERI DI AZZONAMENTO	Pag. 1
Art. 2 - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Pag. 1-2
Art. 3 - NORME GENERALI	Pag. 3
Art. 4 - COSTRUZIONI IN ADERENZA, MISURA DELLE ALTEZZE E DELLE DISTANZE, COMPUTO DELLE DENSITA'	Pag. 3-4-5
Art. 5 - VIABILITA', FASCE DI RISPETTO, DISTANZE	Pag. 6-7
Art. 6 - ZONA A	Pag. 7-8-9
Art. 7 - ZONA A1	Pag. 9
Art. 8 - ZONA A2	Pag. 9
Art. 9 - ZONA B	Pag. 10-11
Art. 10 - ZONA B1	Pag. 12
Art. 11 - INTERVENTO DIRETTO	Pag. 13
Art. 12 - ZONE C - RESIDENZIALI DI ESPANSIONE	Pag. 14-15
Art. 13 - ZONA D - ZONE INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, COMMERCIALI E TURISTICHE RICETTIVE	Pag. 16
Art. 14 - ZONA D1- ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE (P.I.P.)	Pag. 17
Art. 15 - ZONA D2 - ARTIGIANALE E COMMERCIALE	Pag. 17
Art. 16 - ZONA D3 - INDUSTRIALE	Pag. 18
Art. 17 - ZONE AGRICOLE	Pag. 19-20-21
Art. 18 - NUCLEI EDILIZI ORGANIZZATI	Pag. 22-23
Art. 19 - ZONA F - ZONA DI INTERESSE GENERALE	Pag. 24-25
Art. 20 - ZONE DI RISPETTO DEI TORRENTI, RISPETTO ASSOLUTO, RIMBOSCHIMENTO	Pag. 26
Art. 21 - VERDE PRIVATO	Pag. 26
Art. 22 - ZONE CIMITERIALI	Pag. 27
Art. 23 - TRASFERIMENTO DI CUBATURA	Pag. 27
<u>NORME TRANSITORIE E FINALI</u>	
Art. 24 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA	Pag. 28-29

