

COMUNE DI ISERNIA

PRG
VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Adottato con del.ne di C.C. n.49 del 5.06.'01
Approvato con del.ne di C.R. n.179 del 7.09.'04

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Ing. Urb. Dionisio Vianello coordinatore generale

Ing. Dino Buccini

Arch. Roberto Giunchiglia

Arch. Giovannino Lucarino per il centro storico

coll. Arch. Eliodoro Simonetto

UFFICIO COMUNALE DI PIANO

Arch. Agapito Di Lonardo

Arch. Maria De Lillo

Geom. Enrico Angiolilli

Geom. Guido Cosmo Matticoli

ASSESSORE ALL'URBANISTICA

P.a. Celestino Voria

INDICE

ISENTA_2003-0907.DOC

| | | |
|---|------|----|
| TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI | pag. | 3 |
| CAPO I° - RIFERIMENTI GENERALI | pag. | 3 |
| Art. 1 - Elaborati del PRG | pag. | 3 |
| Art. 2 - Delimitazione del centro abitato | pag. | 6 |
| Art. 3 - Attuazione del PRG | pag. | 7 |
| | | |
| CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI | pag. | 9 |
| Art. 4 - Destinazioni d'uso | pag. | 9 |
| Art. 5 - Parametri urbanistici | pag. | 10 |
| Art. 6 - Parametri edilizi | pag. | 13 |
| Art. 7 - Distanze | pag. | 17 |
| Art. 8 - Dotazione di spazi pubblici | pag. | 20 |
| Art. 9 - Parcheggi privati | pag. | 22 |
| | | |
| CAPO III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG | pag. | 23 |
| Art. 10 - Categorie di intervento edilizio | pag. | 23 |
| | | |
| TITOLO II° - ZONIZZAZIONE | pag. | 27 |
| CAPO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO | pag. | 27 |
| Art. 11 - Zonizzazione | pag. | 27 |
| | | |
| CAPO II° - ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI | pag. | 30 |
| Art. 12 - Zone di interesse storico-ambientale (A) | pag. | 30 |
| Art. 13 - Edifici di interesse storico-ambientale | pag. | 32 |
| Art. 14 - Zone di centro città (B/1) | pag. | 34 |
| Art. 15 - Zone miste residenziali-terziarie (B/2) | pag. | 37 |
| Art. 16 - Zone residenziali consolidate (B/3) | pag. | 39 |
| Art. 17 - Zona di trasformazione area stazione FS | pag. | 43 |
| Art. 18 - Polo terziario e dei servizi urbani SS17 (C/1) | pag. | 44 |
| Art. 19 - Zona di espansione della Nunziatella (C/2) | pag. | 46 |
| Art. 20 - Zone residenziali di espansione (C/3) | pag. | 48 |
| Art. 21 - Zone di completamento delle frazioni (C/4) | pag. | 50 |
| Art. 21 bis - Zona residenziale di espansione località Colle Impergola (C/5) | pag. | 52 |
| | | |
| CAPO III° - ZONE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D) | pag. | 54 |
| Art. 22 - Zona mista produttiva sulla strada statale 17 (D/1) | pag. | 54 |
| Art. 23 - Zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/2) | pag. | 55 |
| Art. 24 - Zone per attività ricettive, di ristoro e per il tempo libero (D/3) | pag. | 57 |
| Art. 25 - Zone per attività agroindustriali (D/4) | pag. | 58 |
| Art. 26 - Attività produttive in zona impropria | pag. | 59 |

| | | |
|--|------|----|
| CAPO III° | pag. | 60 |
| Art. 27 - Zone agricole (E) | pag. | 60 |
| CAPO IV° - ZONE AD USO PUBBLICO | pag. | 69 |
| Art. 28 - Zone per attrezzature e servizi pubblici (F) | pag. | 69 |
| Art. 29 - Zone per la viabilità e fasce di rispetto stradale | pag. | 72 |
| Art. 30 - Zone ferroviarie | pag. | 74 |
| CAPO V° - ZONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE | pag. | 75 |
| Art. 31 - Ambiti con prescrizioni particolari (APP) | pag. | 75 |
| Art. 32 - Piani Attuativi confermati (PAC) | pag. | 76 |
| Art. 33 - Progetti Speciali (PS) | pag. | 77 |
| CAPO VI – VINCOLI | pag. | 78 |
| Art. 34 - Vincoli | pag. | 78 |
| TITOLO III° - TUTELA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO | pag. | 80 |
| Art. 35 - Aree a rischio sismico ed idrogeologico | pag. | 80 |
| Art. 36 - Tutela del paesaggio | pag. | 86 |
| Art. 37 - Cave | pag. | 89 |
| Art. 38 - Discariche | pag. | 91 |
| Art. 39 - Attività di deposito e rottamazione all’aperto | pag. | 92 |
| TITOLO IV° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE | pag. | 93 |
| Art. 40 - Disposizioni particolari | pag. | 93 |
| Art. 41 - Deroghe | pag. | 95 |
| Art. 42 - Disposizioni finali | pag. | 96 |

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - RIFERIMENTI GENERALI

Art. 1 - ELABORATI DEL P.R.G.

1 - Sono elementi costitutivi della Variante Generale al P.R.G. (successivamente chiamata P.R.G.), gli elaborati e le tavole indicati di seguito:

1) ANALISI (A)

- tavola A1 - inquadramento regionale 1:50000
- tavola A2 - stato di fatto del territorio comunale 1:5000
- tavola A3 - schema generale organizzativo del territorio 1:20000 comunale
- tavola A4 - planimetrie varie sullo stato di fatto
 - A4.1 - epoca di costruzione degli edifici
 - A4.2 - tipologia degli edifici residenziali
 - A4.3 - destinazioni d'uso prevalenti dell'edificato
- indagini sul patrimonio edilizio – schede “a”
- servizi pubblici e attrezzature di interesse comune (schede g)
- documento di sintesi della fase preliminare

2) PROGETTO (P)

- 2.1) P1 – Progetto generale
 - a) P1 – Zonizzazione – scala 1:5000
 - Tav. 1.0 – Legenda zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.1 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.2 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.3 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.4 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.5 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.6 – Zonizzazione 1:5000
 - Tav. 1.7 – Zonizzazione 1:5000
 - b) P2 – Zonizzazione – scala 1:2000
 - Tav. 2.0 – Legenda zonizzazione 1:2000
 - Tav. 2.1 – Zonizzazione 1:2000
 - Tav. 2.2 – Zonizzazione 1:2000
 - Tav. 2.3 – Zonizzazione 1:2000
 - Tav. 2.4 – Zonizzazione 1:2000
 - Tav. 2.5 – Zonizzazione 1:2000

- c) Norme tecniche di attuazione
 - d) Schede normative
 - e) Regolamento edilizio
 - f) Relazione tecnica
- 2.2) P3 – Allegato A – Centro Storico
 - a) Tavole di progetto
 - Tav. 1 - Planimetria generale di riferimento degli interventi annessi e dei gradi degli interventi – Scala 1:500
 - Tav. 2 - Planimetria generale di riferimento della previsione dello stato finale – Scala 1:500
 - b) Norme Tecniche di attuazione
 - 2.3) P4 – Allegato B – Indagini geologiche e sismiche.

Allegato B.1 – Elaborati relativi al Centro Urbano di Isernia

1. Relazione geologico-tecnica illustrativa
2. Carta geologica
3. Carta idrogeologica
4. Carta della dinamica geomorfologica
5. Carta della zonazione sismica
6. Carta delle penosità ai fini edificatori

Documentazione relativa alla seconda campagna indagini:

- elaborati stratigrafici
- prove di laboratorio
- proiezioni sismiche
- proiezioni down-hole

Allegato B.2 – Elaborati relativi alle borgate di Isernia

- Relazione geologico-tecnica – Elaborato n° 1
- Quaderno delle indagini Elaborato n° 2
- Carta geomorfologica (1:5000) Elaborato n° 3¹ – Legenda
 - Elaborato n° 3a – Castelluccio
 - Elaborato n° 3b – Colle Martino – Collecroce
 - Elaborato n° 3c – Castelromano – Cutoni – C.da Corrado – Conocchia – Cuppoliccchio – Colle Vavuso – Colleverde – Sferra – Marini
 - Colle Cioffi – Saliotto.
 - Elaborato n° 3d – La Castagna – Saliotto Babuscia – Colle Maiano – Bazzoffie – Breccelle
 - Fragnete
 - Elaborato n° 3e – Colle Impergola – Valle Soda – C.da Breccione - Asinina
 - Elaborato n° 3f – La Capruccia – Pietradonata
 - S. Vito
- Carta Idrogeologica
 - Elaborato n° 4a – Castelluccio
 - Elaborato n° 4b – Colle Martino – Collecroce
 - Elaborato n° 4c – Castelromano – Cutoni – C.da Corrado – Conocchia – Cuppoliccchio – Colle Vavuso – Colleverde – Sferra – Marini
 - Colle Cioffi - Saliotto
 - Elaborato n° 4d – La Castagna – Saliotto Babuscia – Colle Maiano – Bazzoffie – Breccelle

- Carta delle penalità ai fini edificatori e microzonazione sismica
 - Fragnete
Elaborato n° 4e – Colle Impergola – Valle Soda – C.da Breccione - Asinina
Elaborato n° 4f – La Capruccia –Pietradonata - S. Vito
 - Elaborato n° 5¹ – Legenda
Elaborato n° 5a – Castelluccio
Elaborato n° 5b – Colle Martino – Collecroce
Elaborato n° 5c – Castelromano – Cutoni – C.da Corrado – Conocchia – Cuppolicchio – Colle Vavuso – Colleverde – Sferra – Marini - Colle Cioffi - Saliotto
Elaborato n° 5c1 – Colleverde
Elaborato n° 5d – La Castagna – Saliotto Babuscia – Colle Maiano – Bazzoffie – Breccelle - Fragnete
Elaborato n° 5e – Colle Impergola – Valle Soda – C.da Breccione - Asinina
Elaborato n° 5f – La Capruccia –Pietradonata - S. Vito
 - Elaborato n° 6
 - Elaborato n° 7
 - Elaborato n° 8
 - Sezioni geolittologiche
 - Legenda Zonizzazione Urbanistica (zone pianificate 1:5000)
 - Legenda Zonizzazione Urbanistica (zone pianificate 1:2000)
 - 2.4) P5 – Zone territoriali omogenee ai sensi del d.l. 2.4.1968 n. 1444
 - 2.5) P6 – Aree soggette a pianificazione attuativa obbligatoria di iniziativa pubblica o privata
 - 2.6) P7 – Dimensionamento
 - quantificazione delle aree residenziali produttive e di uso pubblico
 - 2.7) P8 – Tabella di verifica degli standard urbanistici
- 2 - Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle contenute nella planimetria redatta in scala maggiore.
Nel caso di discordanza tra norme e tavole, prevalgono le norme.
- 3 - Quando la presente normativa richiama il concetto di edifici esistenti si intendono, salva diversa specificazione, quelli esistenti alla data di adozione del presente PRG.

Art. 2 - DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

- 1 - Il P.R.G. recepisce il perimetro del centro abitato adottato con D.G.C. 976 del 28/09/1995 ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo 30.4.1992 n. 285.

- 2 - Ai fini della perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge n. 765/1967 vale:
 - per il capoluogo, la perimetrazione riportata nelle tavole di zonizzazione in scala 1:5000 (TAV. P1) recante la dicitura "*zone pianificate in scala 1:2000*";
 - per la borgata di Castelromano-Cutoni, la perimetrazione relativa a tutte le zone C/4 relative alla suddetta borgata e riportata nella tavola P1, foglio 3 della zonizzazione in scala 1:5000.

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- 1.1. Il P.R.G. si attua mediante intervento edilizio diretto oppure attraverso piani urbanistici attuativi.
Il P.R.G. definisce le zone nelle quali è ammesso l'intervento edilizio diretto e quelle in cui la concessione è subordinata a concessione convenzionata oppure alla approvazione di piani urbanistici attuativi.
- 1.2. Gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo sono sempre consentiti per tutti gli edifici con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano purchè legittimamente insediate e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35.
- 1.3. Nell'ambito dei piani urbanistici attuativi devono essere cedute gratuitamente o asservite all'uso pubblico le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria nella misura stabilita dalle presenti norme, salvo quanto meglio specificato nelle norme di zona e nelle schede normative.
- 1.4. Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L. 457/78 art. 27 senza delimitare ambiti da assoggettare a piano di recupero.

2 - CONCESSIONE CONVENZIONATA

Nelle zone dove il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto ma dove le opere di urbanizzazione primaria sono carenti, la concessione può essere subordinata alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale nel quale il richiedente si obbliga ad eseguire le opere indicate dal PRG per la quota parte relativa all'intervento edilizio proposto.

3 - PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 3.1. Gli ambiti territoriali minimi da sottoporre a piano urbanistico attuativo unitario, qualora non siano definiti nelle tavole o nelle schede normative del PRG, sono delimitati, anche su proposta dei privati interessati, con apposita delibera di Consiglio Comunale prima dell'approvazione dello strumento attuativo.
- 3.2. Il piano urbanistico attuativo deve rispettare le indicazioni contenute nelle presenti norme e, per alcuni ambiti di particolare interesse, nelle schede normative allegate.
- 3.3. Il piano urbanistico attuativo deve inoltre rispettare le indicazioni e prescrizioni che per alcuni ambiti sono contenute nelle tavole del PRG e nelle schede normative allegate.
- 3.4. Le indicazioni planimetriche degli elementi di cui sopra, intese come distribuzione delle diverse destinazioni urbanistiche all'interno dell'ambito soggetto a PUA, possono essere modificate in sede di piano urbanistico attuativo senza che ciò costituisca variante al P.R.G. purchè siano rispettate la quantità massima dell'edificazione e, le destinazioni d'uso la dotazione minima degli spazi per servizi pubblici e, ove specificatamente indicati nelle schede normative, la viabilità, la localizzazione delle aree per servizi, ed i parametri che regolano l'edificazione.
Tali modifiche sono consentite purchè dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione a mutate condizioni od esigenze.

- 3.5. Sono altresì ammesse limitate modifiche planimetriche che si rendano necessarie per la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature e servizi pubblici da parte della Pubblica Amministrazione ed enti concessionari.
- 3.6. Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito a piano urbanistico attuativo.

4. CONVENZIONI PER I PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

- 4.1. Le convenzioni facenti parte di piani urbanistici attuativi disciplinano:
- la cessione gratuita al Comune delle aree destinate a sedi viarie e ad attrezzature per servizi pubblici;
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di concessione.
- 4.2. Il Comune, in sede di convenzionamento, si riserva di regolare l'attuazione di progetti edilizi integrati e può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia.

5. STRUMENTI DI PROGRAMMAZIONE NEGOZIATA

Per l'esecuzione di opere pubbliche o di interventi di interesse pubblico l'Amministrazione Comunale può utilizzare gli strumenti di programmazione negoziata previsti dalle vigenti leggi. Gli interventi potranno essere anche in variante rispetto alle previsioni del PRG; in tal caso gli strumenti andranno approvati con la procedura dell'accordo di programma ai sensi delle leggi vigenti.

6. ATTUAZIONE ANTICIPATA DI INTERVENTI PUBBLICI

- 6.1. Nei casi in cui il PRG prevede, all'interno delle zone di trasformazione e di espansione, la realizzazione di opere pubbliche e della viabilità principale, è facoltà dell'Amministrazione di procedere alla realizzazione degli interventi anche prima della approvazione delle trasformazioni, attraverso le modalità di esproprio.
- 6.2. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie per gli interventi pubblici, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di trasformazione degli ambiti.
- 6.3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei piani attuativi purchè tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di piano e nelle schede normative.

7. RAPPORTI TRA PIANIFICAZIONE URBANISTICA ZONAZIONE SISMICA E DI RISCHIO IDROGEOLOGICO

- 7.1 Le misure di tutela e le prescrizioni di vincolo derivanti dalle analisi geologiche di cui alla L.R. 20/96 contenute nella "Carta della Zonazione Sismica" e nella "Carte delle Penali ai Fini Edificatori" nonché dalla normativa di cui al successivo art. 35 prevalgono sulle norme urbanistiche delle singole zone.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle norme di zona e nelle schede normative vengono indicate le destinazioni d'uso ammesse e quelle escluse per ogni singola zona.

Per qualche zona particolare vengono altresì definite le destinazioni d'uso principali e quelle compatibili, indicando altresì le quote percentuali di queste ultime.

2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

2.1 - Destinazioni d'uso in atto

Le destinazioni d'uso in atto, anche se in contrasto con la normativa di zona, possono essere mantenute negli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RS); negli altri interventi vanno invece rispettate le norme di zona.

2.2 - Cambio di destinazione

I mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili o di parti di esse costituenti unità funzionali sono soggetti a concessione o autorizzazione o a D.I.A. nei casi previsti dalla vigente legislazione.

2.3 - Altre destinazioni

Per le destinazioni d'uso eventualmente non riportate nelle norme di zona è facoltà dell'Amministrazione Comunale valutarne l'ammissibilità assimilandole, mediante apposita deliberazione di Giunta Comunale, alla categoria con la quale esse presentano maggiori analogie.

Art. 5 - PARAMETRI URBANISTICI

1 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

Per superficie territoriale deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Urbanistico Attuativo, comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

2 - SUPERFICIE PER SPAZI PUBBLICI (Ssp)

Per superficie per spazi pubblici deve intendersi un'area destinata a spazi pubblici.

La Ssp è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità indicate nelle tavole di PRG, e al lordo delle strade di servizio che saranno previste internamente alla zona.

Gli spazi pubblici comprendono:

- a) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria (Sup);
- b) le aree interessate dalle opere di urbanizzazione secondaria (Sus);
- c) impianti di interesse generale.

3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Ai sensi dell'art. 4 della legge 29.09.1964 n. 847 sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) le fognature;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f) l'illuminazione pubblica;
- g) gli spazi di verde attrezzato,
- h) piste ciclabili e percorsi pedonali,

4 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ai sensi dell'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 e della legge 22.10.1971 n. 865 sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) gli asili nido e le scuole materne;
- b) le scuole dell'obbligo;
- c) i mercati di quartiere;
- d) le delegazioni comunali;
- e) le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
- f) gli impianti sportivi di quartiere;
- g) i centri sociali e le attrezzature culturali e sanitarie;
- h) le aree verdi di quartiere.

5 - IMPIANTI DI INTERESSE GENERALE

Comprendono le aree destinate ad attrezzature ed impianti, pubblici e privati, di livello urbano e/o extra-comunale, non compresi tra le opere di urbanizzazione secondaria.

6 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

Per superficie fondiaria deve intendersi un'area a destinazione omogenea di zona, sulla quale il PRG si attua a mezzo di Intervento Edilizio Diretto.

La Sf è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PRG e dalle strade esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

7 - INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (Ut)

Per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie lorda (Sl) come definita nel successivo punto B), espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale St.

Non verrà computata in sede di calcolo della Sl edificabile, la superficie lorda di pavimento degli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici che risulteranno previsti dai piani attuativi o che comunque verranno realizzati su aree per standard urbanistici individuate da detti piani ed oggetto di cessione al Comune.

Al fine di ricondurre le unità di misura adottate nelle presenti NTA per l'indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) a quelle della norma nazionale (mc/mq), si assume come parametro di raffronto il seguente rapporto: $1mq/mq = 3 mc/mq$ ”.

8 - INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf)

Per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie lorda (Sl), come definita nel successivo art. 6, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

Al fine di ricondurre le unità di misura adottate nelle presenti NTA per l'indice di utilizzazione fondiario (mq/mq) a quelle della norma nazionale (mc/mq), si assume come parametro di raffronto il seguente rapporto: $1mq/mq = 3 mc/mq$ ”.

9 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI

9.1. L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) si applica alla superficie territoriale (St) in caso di piano urbanistico attuativo.

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) si applica alla superficie fondiaria (Sf) in caso di intervento edilizio diretto.

Nel caso di intervento edilizio diretto conseguenti a piano urbanistico attuativo, la somma delle superfici utili costruibili nei singoli lotti non può superare il valore ottenuto applicando l'indice di utilizzazione territoriale all'intera area oggetto del piano urbanistico attuativo.

9.2. L'utilizzazione totale degli indici fondiari corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulla superficie medesima, salvo il caso di ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra la volumetria delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare gli indici di zona.

Nella domanda intesa ad ottenere concessione edilizia dovrà risultare da esplicita dichiarazione del proprietario e del progettista, supportata da apposita documentazione storica, che non viene sottratta area asservita, in base agli indici di zona, ai fabbricati esistenti.

10 - VINCOLI SULLA SUPERFICIE FONDIARIA

10.1. Ogni volume edilizio determina sul territorio un vincolo sulla superficie ad esso corrispondente sulla base del rispettivo indice di zona.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG, la superficie fondiaria asservita si riferisce sempre a quella collegata al procedimento edilizio relativo al fabbricato in questione ancorché la proprietà di questa sia attualmente diversa da quella del fabbricato; in caso di assenza di procedimento edilizio collegato al fabbricato (ad esempio edifici antecedenti il 1965) la superficie fondiaria asservita al fabbricato esistente sarà quella ad esso pertinente alla data del 31/07/1974 (approvazione del PRG Scimemi) accertata attraverso certificazione storica catastale (da acquisire presso l'Ufficio del Territorio).

I vincoli di inedificabilità, derivanti da licenze edilizie o concessioni ad edificare già rilasciate relative alla zona rurale, rimangono confermati qualora il PRG non preveda una diversa destinazione per detta zona.

10.2. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale è conservata copia delle mappe catastali vigenti, aggiornata a cura di detto Ufficio sulla base delle costruzioni realizzate, su cui vengono annotate le aree di pertinenza sulle quali sono state calcolati i volumi edilizi definiti in sede di rilascio delle concessioni.

Art. 6 - PARAMETRI EDILIZI

1 - SUPERFICIE LORDA (SI)

1.1 - Per superficie lorda (SI) deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani abitabili o agibili fuori terra, misurate al lordo di murature interne e perimetrali, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore.

1.2 - Nel computo della superficie lorda (SI) abitabile e/o agibile, vanno inclusi:

- a) gli attici, i sottotetti abitabili/agibili o le parti di sottotetto di larghezza pari almeno a mt. 3,00 (riferita ad esempio alla fascia di pavimento in corrispondenza della proiezione del colmo) con altezza media, misurata dal pavimento all'intradosso della struttura di copertura, maggiore di ml. 2,40, che vengono computati secondo questa formula:

$$S = \frac{SI}{2,70} \times H \text{ media}$$

dove SI, in questa formula, è riferita esclusivamente alla superficie sottesa all'altezza media superiore a mt. 2,40;

- b) i corpi a sbalzo chiusi;
- c) le logge per le loro parti rientranti rispetto alle pareti esterne del fabbricato o alla pilastratura perimetrale oltre i ml. 1,40.

1.3 - Dallo stesso computo sono esclusi:

- a) porticati ad uso pubblico;
- b) i locali interrati;
- c) i locali seminterrati che emergono rispetto al piano strada o marciapiede prospiciente od in mancanza di questo al piano di campagna conseguente la sistemazione esterna fino a cm. 30, misurati all'intradosso del solaio, i locali che emergono più di cm. 30 vanno computati secondo la seguente formula:

$$S = \frac{SI \text{ totale}}{2,7} \times H \text{ emergente} - 30$$

dove, nel caso di terreni in pendenza, per H emergente si intende la media aritmetica delle varie altezze.

Non rientra nel computo dell'altezza emergente il varco attinente agli accessi carrabili ai piani interrati fino ad una larghezza massima di m. 4,00 fatti salvi i casi di maggior dimensione imposti dalla normativa vigente (ad esempio per la prevenzione incendi).

- d) i sottotetti non abitabili per le parti in cui l'altezza media misurata dal pavimento all'intradosso della struttura della copertura, sia inferiore a ml. 2,40.
- e) le logge rientranti rispetto alle pareti esterne del fabbricato nonchè quelle delimitate da pilastri, fino alla profondità massima di ml. 1,40.

1.4 - Negli edifici adibiti ad attività non residenziali vanno computate nella superficie lorda (SI) le superfici dei locali interrati e seminterrati, qualora adibiti ad attività commerciali,

direzionali e produttive, con esclusione dei depositi, vani tecnici e di servizio, parcheggi ed autorimesse.

2 - SUPERFICIE COPERTA (Sc)

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra e dotate di copertura, e dei locali seminterrati.

3 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura definisce in percentuale il rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

4 - ALTEZZA MASSIMA DEI SINGOLI PIANI E DEL FABBRICATO (H)

4.1 Negli edifici residenziali e destinati ad attività terziarie l'altezza interna netta massima di ciascun piano si assume pari a mt. 3,50 fatte salve maggiori altezze, limitate a porzioni di piano, derivanti da particolari scelte architettoniche come la presenza di soppalchi interni, spazi a doppia altezza, ambienti sottotetto (cioè posti all'ultimo piano e privi del solaio di sottotetto).

4.2 Lo spessore dei solai di interpiano si assume, convenzionalmente, pari a 30 cm salvo i casi di strutture destinate a carichi particolari.

4.3 La linea di gronda di un edificio, ai fini del calcolo dell'altezza massima di un fabbricato, è definita come segue:

- 1) nel caso di copertura a falde è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio inclinato della copertura con la parete esterna dell'edificio;
- 2) nel caso di copertura piana è data dall'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura più alto e la parete esterna del fabbricato; nel caso di parapetti di altezza superiore a mt 1,00, la linea di gronda verrà maggiorata dell'altezza del parapetto medesimo.

4.4 L'altezza massima di un edificio (H) è data dalla maggiore delle altezze misurate su ciascun fronte costituente lo stesso edificio. L'altezza massima può essere superata solo con i cosiddetti volumi tecnici.

L'altezza di ogni fronte (HF) è determinata dalla differenza tra la quota corrispondente alla linea di gronda, come definita al punto precedente, e la quota media del piano di campagna conseguente la sistemazione esterna ovvero della pubblica via o marciapiede su cui prospetta il fronte medesimo.

In caso di falde sovrapposte o arretrate l'altezza è calcolata con riferimento alla linea di gronda, come sopra definita, più alta; in caso di unica falda l'altezza è maggiorata della quota, riferita al colmo, eccedente mt. 3,50 e misurata come altezza netta interna (cioè tra l'estradosso del solaio di sottotetto e l'intradosso del solaio di copertura al colmo).

L'altezza di ogni fronte (HF) vale ai fini della applicazione dei distacchi dagli altri fabbricati o dai confini su ciascun fronte.

5 - VOLUME DEL FABBRICATO (V)

Per volume del fabbricato deve intendersi la somma dei prodotti delle superfici lorde dei singoli piani per le rispettive altezze, computate da piano utile a piano utile; ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio.

Nel caso sia previsto un piano seminterrato si assume come quota di riferimento per il calcolo del volume la quota del piano campagna.

In caso di coperture inclinate, il volume dell'ultimo piano va calcolato come prodotto della superficie lorda per l'altezza media, misurata all'intradosso della copertura.

6 - NUMERO DEI PIANI (P)

E' il numero dei piani fuori terra dell'edificio, dal computo sono esclusi solo il piano seminterrato o sottotetto qualora siano interamente composti da locali destinati a cantina, soffitto, autorimessa, centrale termica, lavanderia e similari.

7 – PENDENZA MASSIMA DEI TETTI A FALDA

Nel caso di coperture realizzate a tetto con falde inclinate queste dovranno avere una pendenza non superiore al 35%.

8 - DEFINIZIONE DEI VOLUMI TECNICI

Sono considerati volumi tecnici esclusivamente e tassativamente i volumi racchiudenti o contenenti i depositi dell'acqua, gli impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione quando per gli stessi sia richiesto, norma di legge un'apposita cabina tecnologica, le centrali termiche per le dimensioni strettamente necessarie al rispetto delle normative di sicurezza ed antincendio, gli impianti che utilizzano fonti energetiche alternative, i vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, le cabine di trasformazione elettrica, le cabine di manovra degli ascensori.

Le superfici sottese a tali volumi vanno escluse dal computo della superficie lorda (SI).

Sono inoltre esclusi:

- le canne fumarie o di ventilazione e gli evacuatori di fumo per le parti che fuoriescano dal tetto o dalla copertura a terrazzo.
- gli extracorsa degli ascensori e montacarichi, le cabine contenenti i motori degli stessi (se a fune) e i vani scala per le parti che fuoriescano dalle coperture a tetto o a terrazzo.

E' prescritta per gli ascensori, all'atto della richiesta del permesso a costruire e laddove sono previste cabine in copertura, la dichiarazione che trattasi di impianti a fune con l'impegno a non modificare tale destinazione. Per gli impianti di ascensore a sollevamento idraulico, l'ingombro della cabina va ridotto al minimo di legge.

9 - NORME SPECIFICHE PER LE SCALE

Sono escluse dal computo della superficie lorda (SI) le scale di sicurezza, antincendio e a tenuta di fumo quando tassativamente imposte dalle normative in materia di sicurezza.

Avvalendosi della facoltà concessa dalla Circ.Min.LL.PP.n. n.2474 del 31.01.1973, sono altresì escluse dal computo della superficie lorda le scale chiuse esterne od interne ad edifici condominiali se serventi i diversi piani dell'edificio. In tal caso sono parimenti esclusi gli atrii di ingresso al piano terra, anche se coperti e chiusi, e i pianerottoli di piano e interpiano strettamente necessari con la esclusione di corridoi di disimpegno e ramificazioni degli stessi; In sede di rilascio del permesso di costruire deve essere posto il vincolo di destinazione d'uso.

Si procederà comunque all'inserimento nel calcolo di quelle superfici che, a seguito di istruttoria tecnica, siano giudicate non necessarie o ingiustificate o che, con l'attuazione di artifici vari, possano essere adibite a scopi ed usi diversi. Sono escluse in tutti i casi dal computo delle superfici le scale esterne se totalmente scoperte ed aperte e fornite dei soli semplici parapetti di normale altezza, con la esclusione di quelle scale, pure esterne ma non condominiali, che con artifici vari presentano solo delle aperture facilmente chiudibili ancorché con opere provvisoriale.

Invece, sono sempre incluse nel computo delle superfici le scale interne a singole unità abitative, sia comprese in edifici condominiali (tipo duplex o triplex) che indipendenti (unifamiliari, bifamiliari, a schiera).

Art. 7 – DISTANZE

1 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1.1. Per distanza tra fabbricati s'intende la distanza minima tra i corpi più sporgenti di ciascun fabbricato; sono esclusi, tra i corpi sporgenti di cui sopra, gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e dei balconi aperti non superiori a ml. 1,50.

Le distanze minime tra i fabbricati rimangono quelle stabilite dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Ai sensi dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono stabilite come di seguito riportato.

Nelle ZTO A e B: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale.

In tutte le zone, in caso di interventi di sostituzione edilizia riguardanti fabbricati posti a distanza non regolamentare dalle strade, è consentita una diversa ubicazione del nuovo manufatto nell'ambito del lotto di sedime in modo tale da aumentare la nuova distanza dalla strada il più possibile, compatibilmente con lo stato di edificazione del lotto o la situazione orografica del luogo, anche se tale nuova distanza dovesse risultare inferiore rispetto a quella prevista nelle presenti norme, fatto salvo il rispetto di allineamenti preesistenti.

Per i nuovi edifici ricadenti in tutte le zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari a ml. 10. Stessa distanza minima di mt.10 è prescritta anche nel caso in cui le pareti siano entrambe prive di aperture fatto salvo il caso di pareti in aderenza.

Nelle zone di espansione residenziale è altresì prescritta tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto.

1.2. E' consentita la costruzione in unione o in aderenza quando ricorrano le condizioni per l'applicazione degli articoli 874-875-876-877 del Codice Civile.

1.3. All'interno della Zona C le distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7,00;
- ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15,00.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computato, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente comma, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA con previsioni planivolumetriche.

1.4. Valgono, inoltre, le seguenti integrazioni e precisazioni:

L'obbligo del rispetto della distanza opera sempre anche se le costruzioni si fronteggiano solo in parte. A tal fine non si considerano antistanti gli edifici che non presentano prospetti fronteggianti ed i cui spigoli più vicini distino fra loro almeno mt. 10,00; le distanze fra gli edifici come sopra stabilite si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio condominiale prospicienti spazi interni quali cortili, chiostrine e cavedi, mentre non si applicano in caso di pareti non finestrate costituenti rientranze del medesimo edificio allorché tali rientranze siano contenute nella misura di mt. 3,00;

è ammessa la costruzione sul confine di lotti ineditati nel caso in cui tra i confinanti si stabilisca una convenzione, per atto pubblico o almeno con scrittura privata registrata ai sensi di legge, in base alla quale gli stessi stabiliscono le modalità di edificazione lungo il confine

ovvero in aderenza (in tal caso le pareti degli edifici poste sul confine dovranno essere necessariamente cieche) o rispettando la distanza minima di mt. 10,00 tra le pareti fronteggianti (finestate e non);

2 - DISTANZE DAI CONFINI DI PROPRIETÀ' E DI ZONA

2.1. Per distanza dai confini s'intende la distanza minima tra il corpo più sporgente del fabbricato ed il limite di proprietà più vicino; sono esclusi, tra i corpi sporgenti di cui sopra, gli aggetti delle coperture, degli elementi decorativi e dei balconi aperti non superiori a ml. 1,50.

Ad eccezione delle ZTO di tipo A e salvo specifiche disposizioni riferite a singole zone di PRG, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è stabilita nella metà della distanza da osservarsi tra i fabbricati, con minimo di m. 5; salvo il caso di costruzione in aderenza.

Distanze inferiori a quelle di cui al primo comma, possono essere consentite solo nel caso esista un atto di assenso da parte del confinante debitamente registrato e trascritto ferme restando le distanze minime imposte dal Codice Civile e fatta salva la distanza minima fra i fabbricati.

2.2. Ai fini della distanza come sopra definita costituisce confine anche la linea di divisione tra zone omogenee di cui al D.M. n.1444/68 che ricade all'interno di un'unica proprietà fondiaria qualora una delle zone sia destinata ad utilizzo pubblico (ad esempio zone F, viabilità pubblica e zone C soggette a piano attuativo); negli altri casi è consentita l'edificazione a confine dei limiti di zona atteso che trattasi di un'unica proprietà che, in caso di successiva edificazione sull'altro lato del confine, sarà tenuta al rispetto delle distanze minime tra fabbricati.

3 - DISTANZE DALLE STRADE

Le distanze dei fabbricati dalle strade sono stabilite dall'art. 29 punto 5 della presente normativa.

4 - DISTANZE DALLE FERROVIE

Ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11.7.1980 n. 753, la distanza minima di qualsiasi manufatto delle ferrovie è fissata in ml. 30, fatto salvo il caso di diverse minori distanze fissate in vigenti o sopravvenienti decreti emessi ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 60 della medesima legge.

5 - DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA

Le distanze dei fabbricati dai corsi d'acqua sono stabilite nell'apposito articolo 34 punto 8 della presente normativa per i corsi d'acqua ritenuti meritevoli di tutela paesaggistica.

6 - DISTANZE DAI CIMITERI

Ai sensi del R.D. 27.7.1934 n. 1265 (Testo unico delle Leggi sanitarie), e successive modifiche ed integrazioni la distanza delle nuove costruzioni dai cimiteri è fissata in ml. 200, fatte salve minori distanze stabilite con appositi decreti dell'autorità competente.

Le distanze suddette possono essere oggetto di modificazioni in base a decreti da emettersi secondo le modalità e ove ricorrano le condizioni sancite dalla vigente legislazione in materia.

7 - DISTANZE DA PARTICOLARI MANUFATTI

7.1. Per le abitazioni o locali destinati alla presenza continuativa di persone:

- dagli edifici industriali in genere: ml. 20, fatte salve diverse soluzioni approvate dalle autorità sanitarie; è comunque ammesso l'inserimento dell'alloggio di servizio nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione;
- dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1^a classe ai sensi del T.U. leggi sanitarie, approvato con R.D. 27.07.34 n. 1265 secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 medesima legge: ml. 40 salvo diverse maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie;
- dai depositi di materiali insalubri e pericolosi: ml. 50, fatte salve diverse distanze stabilite dalle autorità proposte alla applicazione delle norme di pubblica sicurezza relative ai materiali infiammabili ed esplodenti;
- dalle pubbliche discariche: ml. 100 fatte salve diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie;
- dagli impianti militari: ml. 100, salve diverse disposizioni derivanti da specifiche leggi in materia;
- dagli impianti di depurazione: ml. 100.

7.2. Per tutte le costruzioni:

- dalle opere di presa degli acquedotti: ml. 50, salvo diverse motivate disposizioni delle autorità sanitarie.

8 - EDIFICI ESISTENTI POSTI A DISTANZE INFERIORI A QUELLE DI CUI AI LIMITI PRECEDENTI

8.1. Gli edifici posti in prossimità dei cimiteri, a distanza inferiore a quella di cui al precedente comma 6, fatti salvi i disposti di cui alla legge 27.10.1957 n. 853, possono subire gli interventi di restauro e ristrutturazione, ivi compreso un ampliamento da finalizzarsi all'adeguamento igienico-sanitario, previa autorizzazione dell'autorità sanitaria, nella misura massima del 20% del volume esistente, e comunque non più di 50 mq. di SI e sempre fino alla concorrenza dell'indice di zona, fatte salve le disposizioni contenute nell'art.28 della L.166/'02.

Art. 8 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI

1 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEGLI INTERVENTI EDILIZI DIRETTI

Nel caso di interventi di sostituzione edilizia (SE) con cambio di destinazione d'uso e nuova costruzione (NC), è richiesta la seguente dotazione di spazi pubblici.

1) Edifici residenziali

Sup = 5 mq/50 mq di Superficie lorda (Sl) per parcheggi.

La norma non è prescrittiva; è però facoltà del Comune richiedere la dotazione di cui sopra nei casi in cui nell'ambito urbano di influenza (raggio di mt. 300 circa) si ravvisa una grave carenza di parcheggi. In tal caso l'ufficio preposto all'istruttoria della pratica edilizia redigerà una proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale inerente la cessione gratuita da parte del privato delle aree necessarie per tale dotazione di spazi pubblici.

2) Edifici industriali e artigianali

Sup = 5% della superficie fondiaria (Sf) per parcheggi.

3) Edifici commerciali e direzionali

Sup = 80% della Superficie lorda (Sl) di cui almeno il 50% per parcheggi.

4) Edifici con destinazione mista

La dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.

5) La cessione delle aree al Comune sarà a titolo gratuito e mentre l'eventuale realizzazione delle opere avverrà a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria e fino alla concorrenza dell'85% degli stessi (nel senso che la ditta sarà comunque tenuta al pagamento del 15% dell'importo complessivo degli oneri di urbanizzazione primaria).

2 - DOTAZIONE DI SPAZI PUBBLICI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Le dotazioni minime di spazi pubblici nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo, salvo diversa specificazione definita per singole zone, sono di seguito riportate.

2.1. Insediamenti residenziali

Convenzionalmente ad ogni abitante teorico va attribuito un volume (V) di 80 mc oppure una Superficie lorda (Sl) di 25 mq.

In sede di PUA dovranno essere cedute gratuitamente aree per la realizzazione di spazi pubblici, escluse le strade, nelle quantità previste nelle schede normative relative ai piani urbanistici attuativi, e comunque per una misura minima di 18 mq/abitante, così ripartita:

- a) mq.4,50 di aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) mq.2 di aree per attrezzature di interesse comune: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre;
- c) mq.9 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- d) mq.2,50 di aree per parcheggi: tali aree potranno essere, in casi speciali, distribuite su diversi livelli.

2.2. Insediamenti industriali e artigianali

- a) Sup = aree per opere di urbanizzazione primaria:

- strade: come da progetto
 - parcheggi pubblici: 5% della superficie territoriale
- b) verde e attività collettive = 5% della superficie territoriale (St).

2.3. Insediamenti commerciali e direzionali

Sup = 100% della superficie lorda (Sl), di cui almeno il 50% per parcheggi.

2.4. Insediamenti misti

Nelle zone destinate ad insediamenti misti la dotazione di spazi pubblici dovrà rispettare i limiti di cui ai punti precedenti, in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni di cui all'art.3.

2.5. Zone di trasformazione della destinazione d'uso

Nelle zone di trasformazione della destinazione d'uso la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica di zona oppure nelle apposite schede normative.

3 - MODALITA' PER IL CONSEGUIMENTO DELLE DOTAZIONI DI SPAZI PUBBLICI

3.1. Le dotazioni di spazi pubblici sono assicurati mediante cessione di aree o vincoli di destinazione sia di aree pubbliche che di aree private ad uso pubblico.

3.2. In via alternativa per gli insediamenti commerciali e direzionali i rapporti relativi ai parcheggi possono essere conseguiti, nei limiti del 50%, anche mediante vincolo di destinazione di aree private da trasciversi nei pubblici registri immobiliari.

3.3. Le dotazioni per gli interventi edilizi diretti, salvo i limiti previsti da contrarie disposizioni di legge, sono interamente conseguibili mediante vincolo di destinazione di aree private.

3.4. E' facoltà dell'Amministrazione di convenire la monetizzazione in cambio della cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria in tutti i casi in cui la loro estensione non raggiunga i 1000 mq.

Art. 9 - PARCHEGGI PRIVATI

1 - Ai sensi dell'art. 2 della legge 122/1989, nel caso di intervento di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, nonché di ricostruzione, è necessario predisporre parcheggi privati, da realizzarsi all'interno delle costruzioni (autorimesse) o su aree scoperte all'interno del lotto, oppure in aree attigue non facenti parte del lotto purchè siano asservite con vincolo permanente di destinazione.

Le dotazioni minime da rispettarsi sono così definite:

- a) per fabbricati residenziali, un posto auto coperto per ciascun alloggio e comunque non meno di mq. 1,00 per ogni 10 mc. di volume; per gli edifici posti in zona B e C/1, la dotazione minima di parcheggi privati deve essere prevista anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.
- b) per attività artigianali, industriali, commerciali, magazzini e simili, teatri, cinematografi, ristoranti e simili, per attività direzionali e simili, mq. 10 per ogni 100 (o frazione di 100 mq.) di Su;
- c) per attività alberghiere, sanitarie e simili; un posto macchina ogni 2 camere e comunque non meno di 10 mq. ogni 100 mq. (o frazione di 100 mq.) di Su.

Nelle aree suddette oltre al posto macchina è computabile anche lo spazio strettamente necessario alla manovra degli automezzi per il loro posteggio.

2 - Le aree destinate ai parcheggi privati devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù a richiesta del Comune.

CAPO III° - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

Art. 10 - CATEGORIE DI INTERVENTO EDILIZIO

A seguito dell'entrata in vigore del "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" di cui al D.P.R. 380 del 06/06/01, le disposizioni contenute nel presente articolo rimangono confermate per le parti in cui non contrastano con la suddetta norma nazionale ed al fine della individuazione degli interventi edilizi come riportati nella restante parte del testo delle presenti NTA con particolare riferimento all'ordine gerarchico degli interventi medesimi. La rettifica definitiva del presente articolo, con allineamento alla normativa nazionale soprattutto circa l'assoggettamento dei vari interventi ai diversi provvedimenti edilizi (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività e Attività Edilizia Libera), sarà operata in sede di nuovo regolamento edilizio comunale in via di redazione a cura dell'Ufficio incaricato dall'Amministrazione.

1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Le categorie d'intervento edilizio previste dal PRG sono quelle definite dall'art. 31 della L.N. 457/1978, con le ulteriori specificazioni dei successivi paragrafi, e precisamente:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RS);
- ristrutturazione edilizia (RTE);
- ampliamento (A);
- sostituzione edilizia (SE);
- nuova costruzione (NC);
- ristrutturazione urbanistica (RTU).

Le categorie d'intervento edilizio ammissibili nelle diverse zone sono disciplinate dal titolo II° in relazione alle diverse zone urbanistiche.

In assenza di indicazioni sono ammesse tutte le categorie d'intervento previste nel presente articolo.

2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

La manutenzione ordinaria comprende le opere di rinnovamento, di ripristino e di sostituzione delle finiture degli edifici nonché quelle necessarie per integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non sono soggetti ad autorizzazione.

3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

La manutenzione straordinaria " comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari o che non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Sono comunque consentiti, come manutenzione straordinaria, i lavori per adeguamento statico, igienico, tecnologico, nonché gli interventi protettivi di risanamento (intercapedini e simili); che potranno anche comportare, se adeguatamente motivati, modesti incrementi per volumi tecnici.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono ammessi per tutti gli edifici esistenti, con esclusione di quelli soggetti a demolizione, per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti ad autorizzazione.

4 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RS)

4.1. Il restauro e risanamento conservativo comprende le opere rivolte a recuperare e/o conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, pur nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, dell'organismo stesso, ne consentono le destinazioni di uso compatibili.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di restauro e risanamento conservativo.

4.2. Restauro grado 1 (RS/1)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché degli elementi decorativi;
- l'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc.) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso, che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura;
- il ripristino o l'apertura di nuovi fori è consentito e/o prescritto quanto ne sia dimostrata la preesistenza con saggi o con documentazione iconografica; i fori-vetrina per attività commerciali dovranno essere dimensionati nel rispetto della posizione, della forma, dei materiali delle aperture originarie;
- si ritiene ammissibile la suddivisione dell'edificio in più unità immobiliari, qualora non vengano suddivisi od interrotti spazi significativi ed unitari dal punto di vista architettonico, quali saloni con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettoni dipinti.

4.3. Restauro grado 2 (RS/2)

In aggiunta a quanto disposto per il RS/1 sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria, a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali, anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti delle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali i piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superflui intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonché alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RTE)

5.1. La ristrutturazione edilizia comprende le opere rivolte a trasformare gli edifici esistenti mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

In relazione al diverso grado di protezione degli edifici, sono previsti due gradi di ristrutturazione edilizia.

5.2. Ristrutturazione edilizia grado 1 (RTE/1)

Fatte salve le premesse generali sono ammessi:

- interventi di risanamento o ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con leggere modifiche alle quote d'imposta purchè non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- interventi di rinnovo o sostituzione ed integrazione degli impianti ed elementi distributivi verticali ed orizzontali;
- interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- interventi di risanamento, trasformazione e integrazione di impianti igienico-sanitari e tecnologici, atti ad adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione;
- interventi sulla forometria, con conservazione di quella originaria, adeguamenti delle aperture in contrasto, ed eventualmente apertura di nuovi fori secondo moduli di partitura analoghi a quelli con caratteri originari, rilevabili nello stesso edificio o negli edifici attigui di interesse storico-ambientale.

E' comunque escluso lo svuotamento e rifacimento interno dell'edificio con la sola conservazione del suo involucro esterno.

5.3. Ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2)

In aggiunta a quanto disposto per la RTE/1 sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente mantenendo inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere, con le seguenti condizioni:

- ripristino dell'involucro murario esterno e della copertura secondo le modalità progettuali ed esecutive caratteristiche dell'edilizia di valore ambientale locale;
- riproposizione delle forature rispettando i moduli di partitura e dimensione tradizionali, caratteristica dell'edilizia di valore ambientale;
- la conservazione e/o il ripristino di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale ed ambientale.

Dagli interventi ammessi è comunque esclusa la demolizione completa dell'edificio.

E' prescritta l'eliminazione dei volumi e degli elementi superfetativi intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità nonchè alteranti i rapporti tra edifici e spazi liberi sia pubblici che privati.

6 - AMPLIAMENTO (A)

L'intervento di ampliamento consiste nella costruzione di volume aggiuntivo che modifica ed integra il volume esistente.

Il volume aggiuntivo può venire costruito in aderenza, oppure tramite ricomposizione volumetrica di manufatti esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio.

7 - SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

7.1. La sostituzione edilizia comprende la demolizione di edifici esistenti e la loro sostituzione con altri diversi anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente, con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti e della rete stradale.

In relazione alle caratteristiche degli edifici, sono previsti due gradi di intervento:

7.2. Sostituzione edilizia grado 1 (SE/1)

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione mantenendo il volume e la sagoma preesistente.

Normalmente l'edificio deve essere ricostruito sullo stesso sedime; sono ammessi limitati spostamenti qualora ciò sia reso necessario per esigenze di carattere generale.

7.3. Sostituzione edilizia grado 2 (SE/2)

E' ammessa la demolizione dell'edificio preesistente e la sua ricostruzione secondo gli indici di zona.

8 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Gli interventi di nuova costruzione sono rivolti all'utilizzazione di aree inedificate.

9 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RTU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono soggetti alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Nell'ambito delle zone sottoposte ad interventi di ristrutturazione urbanistica possono essere compresi edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro o ristrutturazione edilizia; per tali edifici gli interventi potranno avvenire anche con singola concessione.

TITOLO II° - ZONIZZAZIONE

CAPO I° - COORDINAMENTO URBANISTICO

Art. 11 - ZONIZZAZIONE

1 - ZONIZZAZIONE

La disciplina delle funzioni esercitabili, delle modalità d'intervento e dei parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi per l'attuazione del presente PRG è disposta per specifiche zone di seguito elencate:

1.1. ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI E PRODUTTIVI (A-B-C-D)

- 1) Zone di interesse storico-ambientale (A)
 - a) centro storico (A/1)
 - b) nuclei storici (A/2)
- 2) Zone di centro città (B/1)
- 3) Zone miste residenziali-terziarie (B/2)
- 4) Zone residenziali consolidate (B/3)
- 5) Zona di trasformazione area Stazione FS (B/4)
- 6) Polo terziario dei servizi urbani SS17 (C/1)
- 7) Zona di espansione della Nunziatella (C/2)
- 8) Zone residenziali di espansione (C/3)
- 9) Zone di sviluppo delle frazioni (C/4)
- 9bis) Zona residenziale di espansione località Colle Impergola (C/5)
- 10) Zona mista produttiva sulla strada statale 17 (D/1)
- 11) Zone per attività artigianali ed industriali (D/2)
- 12) Zone per attività ricettive e di ristoro (D/3)
- 13) Zone per attività agroindustriali (D/4)

1.2. ZONE AGRICOLE (E)

- 1) Zone agricole normali (E/1)
- 2) Zone specializzate (E/2)
- 3) Zone boccate (E/3)
- 4) Zone incolte e/o improduttive (E/4)
- 5) Zone agricole di coronamento ai centri rurali (E/5)

1.3. ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (F)

- 1) Attrezzature scolastiche per la scuola dell'obbligo (F/1)
- 2) Attrezzature di interesse comune (F/2)
- 3) Attrezzature per il gioco e lo sport (F/3)
- 4) Verde pubblico (F/4)
- 5) Parcheggi (F/5)
- 6) Attrezzature e servizi amministrativi (F/6)
- 7) Attrezzature e servizi sociali e culturali (F/7)
- 8) Scuole superiori (F/8)
- 9) Università (F/9)
- 10) Attrezzature e servizi di cura, sanitarie ed ospedaliere (F/10)

- 11) Collegi, convitti, conventi (F/11)
- 12) Attrezzature militari, per l'ordine pubblico e la protezione civile (F/12)
- 13) Impianti tecnologici e speciali (F/13)
- 14) Attrezzature a servizio del traffico (F/14)
- 15) Cimiteri (F/15)
- 16) Parchi territoriali (F/16)
- 17) Attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero (F/17).

1.4. ZONE PER LA VIABILITÀ' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1.5. ZONE FERROVIARIE

1.6. AMBITI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) Area riclassificata in in Via Giovanni XXIII (APP1)
- 2) Area riclassificata in Via Molise (APP2)
- 3) Area riclassificata in Via Veneziale (APP3)
- 4) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP4)
- 5) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP5)
- 6) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP6)
- 7) Area riclassificata in località Ponte S. Leonardo (APP7)
- 8) Area riclassificata in località Ponte S. Leonardo (APP8)
- 9) Area in Via Veneziale (APP9)
- 10) Area in Via Veneziale (APP10)
- 11) Area in Via Berta (APP11)
- 12) Attività produttive esistenti in Via Tremolizzi (APP12)
- 13) Santuario di S. Cosmo
- 14) Comparto edificatorio sulla S.S. 17 (Belmonte-Capone-Perrella) (APP14)
- 15) Localizzazione di un intervento di ERP ai sensi dell'art. 51 L. 865/71 (Coop. Edilizia Promozione a r.l.) (APP15)
- 16) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca in località Ponte S. Leonardo (Ditta Russo Maria Rita +1 – Gentile Enrico +3) (APP16)
- 17) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca in località Ponte S. Leonardo (ditta Russo Maria Rita +1 – Pontarelli Giovanni +1 – Valerio Angelo +1) (APP17)
- 18) Comparto edificatorio sulla S.S. 17 (Ditta General Immobiliare s.r.l.) (APP18)
- 19) Comparto edificatorio sulla S.S. 17 (Ditta Margherita s.p.a.) (APP19)
- 20) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca situata in prossimità dell'incrocio tra corso Risorgimento e la S.S. 17– (Ditta: Ugo Antenucci + 1) (APP20)
- 21) Attività produttiva approvata con procedimento SUAP n. 5/00 in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 sita sulla S.S. 17-bivio Acqua Solfurea (Ditta Calabrese Gino Vittorio) (APP21)
- 22) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca in località Chiaie (ditta Immobiliare Chiaie s.r.l. + Vanacore Adriana) (APP22)
- 23) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca in località Campo del Vescovo (ditta Del Rossi Matilde + Castiello Claudio) (APP23)
- 24) Attività produttiva approvata con procedimento SUAP n. 3/00 in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 sita in località Masserie Veneziale (Ditta Veneziale Nicola) (APP24)
- 25) Riclassificazione urbanistica di un'area bianca in località Le Piane (ditta Avicoli Immacolata) (APP25)
- 26) Area lungo via Occidentale (APP26)
- 27) Attività di servizio esistente in via S. Ippolito (APP27)
- 28) Area in Corso Risorgimento (APP28)

- 29) Area in via Fortini (ditta Sassi Paola +7) (APP29)
- 30) Area lungo via Kennedy (APP30)
- 31) Attività produttiva ex procedimento SUAP n. 45/02 in variante al PRG ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. 447/98 sita in località Masseria Zio Carlo (Ditta S.T.M. s.r.l.) (APP31)
- 32) Area lungo la strada comunale S. Lazzaro (ex C/3.2 – 137,5) (APP32)
- 33) Area lungo la strada comunale S. Lazzaro (ex C/3.2 – 137,9) (APP33)

1.7. PIANI ATTUATIVI CONFERMATI (PAC)

- 1) PEEP S. Lazzaro
- 2) Piano Particolareggiato S. Lazzaro

1.8. PROGETTI SPECIALI (PS)

- 1) Parco territoriale del Carpino (PS/1)
- 2) Parco archeologico dell' "Homo Aesernuensis" (PS/2)
- 3) Parco territoriale del Sordo (PS/3)
- 4) Parco sportivo del Sordo (PS/4)
- 5) Parco termale "Acqua Sulfurea" (PS/5)
- 6) Parco Folk "La Pineta" (PS/6)
- 7) Centro culturale ricreativo Diocesi di Isernia (PS/7)

1.9. VINCOLI

- 1) Vincolo archeologico
- 2) Vincolo monumentale (L.N. 1089/1939)
- 3) Vincolo paesistico (L.N. 1497/1939 e L.N. 431/1985)
- 4) Vincolo forestale ed idrogeologico (R.D. 23/1923)
- 5) Zone di rispetto cimiteriale (RD 1265/1934)
- 6) Zone di rispetto dei corpi idrici (DPR 236/1988)
- 7) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

2 - INDICAZIONI PARTICOLARI

2.1. Nelle tavole del PRG sono inoltre riportate le seguenti indicazioni:

- a) edifici di interesse storico-ambientale;
- g) attività produttive in zone improprie;
- b) cave;
- c) discariche;
- d) tratturi;
- e) acquedotto romano.

2.2. Nelle schede normative per alcuni casi particolari sono indicate all'interno delle zone gli ambiti di concentrazione dell'edificato; essi individuano gli spazi all'interno dei quali collocare la volumetria edificabile consentita dal PRG.

2.3. Nelle destinazioni d'uso ammesse e/o compatibili riportate in ciascuna zona omogenea, laddove sono previste "attività artigianali di servizio non moleste" si devono intendere quelle attività il cui esercizio produca un livello di rumore, sia nell'ambito di lavoro che dalle altre attività connesse (ad esempio mezzi di trasporto che approvvigionano l'attività medesima), contenuto nei limiti di cui alla classe III del D.M. Ambiente del 10/03/98.

CAPO II° - ZONE PER INSEDIAMENTI URBANI

Art. 12 - ZONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE (A)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone di interesse storico-ambientale comprendono le parti del territorio interessate da insediamenti prevalentemente residenziali che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

1.2. A seconda delle caratteristiche morfologiche e tipologiche il PRG individua le seguenti sottozone.

1) Centro storico (A/1)
Comprende la parte antica del capoluogo comunale.

2) Nuclei storici (A/2)
Comprende i nuclei storici minori: (borgate).

1.3. Le zone residenziali di interesse storico-ambientale sono considerate di categoria A ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto, salvo i casi specifici disciplinati dai paragrafi successivi nei quali è richiesto un piano urbanistico attuativo.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività direzionali
- c) attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq nella zona A/1 e fino a 300 mq nelle zone A/2;
- d) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle moleste;
- e) attività ricettive e di ristoro ;
- d) attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste
- e) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq nelle zone A/1 e a 300 mq nelle zone A/2;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali;
- discoteche o sale da ballo
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;

- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1 - CENTRO STORICO (Zona A/1)

Le indicazioni progettuali e normative sono riportate negli elaborati contenuti nell'Allegato A.

4.2 - NUCLEI STORICI (Zona A/2)

Il PRG si attua nel seguente modo:

4.2.1 - Edifici di interesse storico-ambientale

Valgono le prescrizioni dell'art. 13.

4.2.2 - Edifici privi di valore

Mediante intervento edilizio diretto sono ammessi interventi di sostituzione edilizia grado 1 (SE/1) e ampliamento nel rispetto dei seguenti indici:

- indice di utilizzazione fondiaria: non deve superare il 50% del valore medio della zona, e comunque non devono superare 1 mq/mq;
- altezza massima: non può superare l'altezza degli edifici circostanti di valore architettonico o storico-ambientale.
- distanza tra i fabbricati: per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientali cioè non consoni al tipo edilizio individuato (superfettazioni).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

4.2.3 - Aree libere

Nelle aree libere appositamente indicate e non vincolate a spazi pubblici sono ammessi mediante intervento edilizio diretto interventi di nuova costruzione nel rispetto dei parametri di cui al precedente punto 4.2.2.

Art. 13 - EDIFICI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

1 - CLASSIFICAZIONE.

1.1. Nelle tavole del PRG sono individuati con apposita simbologia gli edifici di interesse storico-ambientale.

Sono altresì indicati i gradi di protezione degli edifici ai quali corrispondono gli interventi ammessi, in relazione all'art. 31 della L.N. n. 457/1978 ed alle prescrizioni del presente paragrafo, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35.

1.2. E' esclusa la zona A/1 (centro storico) che, per l'importanza dei valori storici ed architettonici, viene pianificata nel dettaglio.

Le indicazioni normative sono riportate negli elaborati dell'Allegato A.

1.3. In relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, edilizie degli edifici il PRG prevede le seguenti classificazioni.

1) Edifici con grado di protezione 1

Edifici di notevole valore storico ed artistico, di cui si propone la conservazione integrale di ogni parte, esterna ed interna.

Sono previsti interventi di restauro grado 1) (RS/1): in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di risanamento conservativo (RS/2), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

2) Edifici con grado di protezione 2

Edifici di valore storico ed architettonico di cui si propone la conservazione dell'involucro esterno e dell'impianto distributivo interno.

Sono previsti interventi di restauro grado 2 (RS/2); in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RTE/1), anche con la possibilità di modificare il numero ed il taglio delle unità immobiliari.

3) Edifici con grado di protezione 3

Edifici di valore storico ed ambientale di cui interessa la conservazione dell'involucro esterno e di elementi strutturali e funzionali interni.

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 1 (RTE/1) ed ampliamento fino al raggiungimento degli indici della zona nella quale l'edificio ricade; in seguito a presentazione di idonea documentazione possono essere ammessi altresì interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2).

4) Edifici con grado di protezione 4

Edifici di valore storico, architettonico e/o ambientale, fortemente degradati e/o parzialmente ristrutturati, di cui interessa il ripristino dell'involucro esterno, secondo le caratteristiche ed i modelli originari.

Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia grado 2 (RTE/2) ed ampliamento fino al raggiungimento degli indici della zona nella quale l'edificio ricade; in seguito a presentazione di idonea documentazione d'indagine possono essere ammessi interventi di sostituzione edilizia grado 1 (SE/1).

5) Edifici privi di valore

All'interno delle ZTO A e degli ambiti di tutela di cui al successivo paragrafo 2 vengono altresì individuati gli edifici privi di valore, costituiti da edifici antichi ormai completamente trasformati, oppure edifici recenti privi di valore storico e ambientale.

Sono previsti interventi di sostituzione edilizia grado 2 (SE/2) ed ampliamento fino al raggiungimento degli indici della zona nella quale l'edificio ricade.

1.3 - Considerato che in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori storici, architettonici, tipologici ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c), d), e) dell'art. 31 L.N. 457/1978 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati anche per parti del singolo organismo edilizio il PRG definisce gli interventi ammissibili per ogni unità edilizia.

Si applicherà di norma a categoria d'intervento di maggiore tutela; salvo che il richiedente possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità del grado di minore tutela nella classificazione dell'art. 31 L.N. 457/1978, con le specificazioni di cui ai precedenti articoli.

La domanda deve essere corredata da adeguata documentazione, ivi compreso il rilievo critico che deve essere considerato come fattore determinante per le scelte relative alla tipologia d'intervento.

Tra le motivazioni che possono giustificare l'applicabilità delle condizioni di minore tutela sono comprese le condizioni di degrado edilizio, che devono essere adeguatamente documentate da una perizia redatta da un tecnico abilitato.

La concessione edilizia dovrà riportare la nuova classificazione attribuita all'edificio, richiamando la documentazione prodotta in sede istruttoria.

In sede di rilievo critico possono emergere elementi tali da richiedere una maggiore cautela negli interventi edilizi, in tal caso, su parere conforme della CE, il Sindaco dispone l'applicazione di una graduatoria di maggior tutela rispetto a quella prevista dalla Variante al PRG.

2 - DESTINAZIONI D'USO

2.1. Le destinazioni d'uso sono quelle relative alle zone in cui sono localizzati gli edifici, purchè compatibili con le caratteristiche dell'edificio.

2.2. Per gli edifici di interesse storico-ambientale compresi nei nuclei storici (Zone A/2) e nelle zone agricole (Zone E) è altresì ammesso l'utilizzo per uso agricolo e per finalità agrituristiche.

3 - SUSSIDI OPERATIVI

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito del nuovo regolamento edilizio e comunque entro un anno dall'approvazione del PRG, provvederà alla redazione di appositi sussidi operativi (schede tecniche inerenti le caratteristiche architettoniche degli interventi, la qualità e tipologia dei materiali, la modalità e i limiti degli interventi sulle strutture ecc.) al fine di fornire prescrizioni ed indicazioni per gli interventi sugli edifici di interesse storico-ambientale.

Art. 14 - ZONE DI CENTRO CITTA' (B/1)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone di centro città riguardano gli insediamenti urbani compresi dal centro storico alla SS 17 con funzioni miste residenziali e di centro-città (terziarie e per servizi pubblici).

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei diversi siti il PRG prevede le seguenti sottozone:

- 1) zona B/1.1;
- 2) zona B/1.2;
- 3) zona B/1.3;
- 4) zona B/1.4.

1.3. Le zone di centro città sono considerate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività direzionali;
- c) attività commerciali con superficie di vendita fino a 1500 mq;
- d) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle moleste;
- e) attività ricettive e di ristoro ;
- f) attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste
- g) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 1500 mq;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività industriali;
- discoteche o sale da ballo
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone B/1.1

4.1.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume attuale superiore la sostituzione edilizia (SE) è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.1.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,5 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 22
- N = numero dei piani = 7

4.2. Zone B/1.2

4.2.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.2.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,2 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 13
- N = numero dei piani = 4.

4.3. Zone B/1.3

4.3.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.3.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 13
- N = numero dei piani = 4

4.4. Zone B/1.4

4.4.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.4.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 13
- N = numero dei piani = 4.

Art. 15 - ZONE MISTE RESIDENZIALI-TERZIARIE (B/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone miste residenziali-terziarie comprendono insediamenti di tipo misto prevalentemente residenziale e terziario (direzionale, commerciale, servizi pubblici e privati), con presenza di attività artigianali

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei siti il PRG prevede le seguenti sottozone:

- 1) zona B/2.1;
- 2) zona B/2.2.

1.3. Le sottozone B/2 sono considerate di categoria B ai sensi del D.M. 1444/1968, nonché di recupero ai sensi della legge 457/78.

2 - MODALITA' DI INTERVENTO

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività direzionali;
- c) attività commerciali;
- d) attività produttive artigianali ed industriali con limite massimo di 200 mq di Superficie lorda (Sl) con esclusione delle industrie insalubri di 1° e 2° classe;
- e) attività ricettive e di ristoro ;
- d) attività per il tempo libero;
- e) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse sono le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività produttive artigianali ed industriali superiori a 200 mq di Superficie lorda (Sl) ed industrie insalubri di 1° e 2° classe;
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone B/2.1

4.1.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi

inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.1.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,2 mq/mq;
- H = altezza massima = 13.00 ml.
- N = numero dei piani = 4.

4.2. Zone B/2.2

4.2.1. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.2.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq;
- H = altezza massima = 10.00 ml
- N = numero dei piani = 3.

Art. 16 - ZONE RESIDENZIALI CONSOLIDATE (B/3)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone residenziali consolidate comprendono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse alle zone A, per le quali il PRG prevede il completamento dell'edificazione e la eventuale ristrutturazione o sostituzione di singoli edifici.

1.2. A seconda delle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei siti il PRG individua le seguenti sottozone.

- 1) zone B/3.1;
- 2) zone B/3.2;
- 3) zone B/3.3;
- 4) zone B/3.4;
- 5) zone B/3.5;
- 6) zone B/3.6;
- 7) zone B/3.7;
- 8) zone B/3.8.

1.3 - Le zone residenziali consolidate B/3.1, B/3.2, B/3.3, B/3.4 sono considerate di categoria B ai sensi del DM 1444/1968.

1.4 - Le zone residenziali B/3.5, B/3.6, B/3.7 e B/3.8 sono considerate di categoria C ai sensi del DM 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - La destinazione principale è quella residenziale.

3.2 - Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- a) uffici privati con Superficie lorda (Sl) non superiore a 150 mq;
- b) attività commerciali con superficie di vendita fino a 300 mq;
- c) attività artigianali di servizio con Superficie lorda (Sl) non superiore a 150 mq;
- d) attrezzature e servizi pubblici.

3.3 - Sono escluse sono le seguenti destinazioni:

- attività direzionali con Superficie lorda (Sl) superiore a 150 mq;
- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq;
- attività commerciali all'ingrosso;
- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività artigianali di servizi con Superficie lorda (Sl) superiore a 150 mq;
- attività industriali;
- discoteche o sale da ballo
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere

residenziale della zona.

3.4 - Nei nuovi edifici la destinazione residenziale deve essere prevalente e quindi superiore al 50% della Superficie lorda (SI); non sono quindi ammessi edifici destinati completamente a funzioni non residenziali.

La norma di cui sopra non vale per edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone B/3.1

4.1.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.1.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1,35 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 22
- N = numero dei piani = 7.

4.2. Zone B/3.2

4.2.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE) sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.2.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 13
- N = numero dei piani = 4.

4.3. Zone B/3.3

4.3.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.3.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 13
- N = numero dei piani = 4.

4.4. Zone B/3.4

4.4.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai

limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.4.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 10
- N = numero dei piani = 3.

4.5. Zone B/3.5

4.5.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.5.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 10
- N = numero dei piani = 3.

4.6. Zone B/3.6

4.6.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.6.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 7.50
- N = numero dei piani totalmente fuori terra = 2.

4.7. Zone B/3.7

4.7.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.7.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,5 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 10
- N = numero dei piani = 3.
- S_{sp} = il rilascio del provvedimento edilizio inerente interventi privati è subordinato alla preventiva stipula di una convenzione con l'A.C., a totale cura e spese del richiedente, nella quale il privato richiedente si impegna: 1) a cedere gratuitamente le aree di sua proprietà interessate dalla viabilità pubblica come individuata nei grafici di PRG; 2) a realizzare a propria cura e spese i lavori che l'Ufficio Tecnico del Comune indicherà per la realizzazione di detta viabilità ; 3) a cedere gratuitamente le aree e a realizzare altresì, sempre sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, la quota parte delle altre opere di

urbanizzazione primaria necessarie nell'ambito in oggetto, quota definita in base alla superficie fondiaria di proprietà e perciò come rapporto fra la superficie del lotto di intervento sulla superficie totale della zona B/3.7 in cui il lotto ricade. Nel caso in cui non sia tecnicamente possibile procedere immediatamente alla realizzazione di quest'ultime opere (fognature, acquedotti, altri servizi a rete ecc.) tali opere potranno essere monetizzate fermo restando che i proventi di dette monetizzazioni dovranno essere vincolati dalla A.C. e destinati esclusivamente alla realizzazione, non appena sufficienti, di quelle medesime opere dalla cui monetizzazione provengono.

4.8. Zone B/3.8

4.8.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,2 mq/mq;
- H = altezza massima = ml 7,50
- N = numero dei piani = 2.
- S_{sp} = il rilascio del provvedimento edilizio inerente interventi privati è subordinato alla preventiva stipula di una convenzione con l'A.C., a totale cura e spese del richiedente, nella quale il privato richiedente si impegna: 1) a cedere gratuitamente le aree di sua proprietà interessate dalla viabilità pubblica come individuata nei grafici di PRG; 2) a realizzare a propria cura e spese i lavori che l'Ufficio Tecnico del Comune indicherà per la realizzazione di detta viabilità ; 3) a cedere gratuitamente le aree e a realizzare altresì, sempre sulla base delle indicazioni fornite dall'Ufficio Tecnico Comunale, la quota parte delle altre opere di urbanizzazione primaria necessarie nell'ambito in oggetto, quota definita in base alla superficie fondiaria di proprietà e perciò come rapporto fra la superficie del lotto di intervento sulla superficie totale della zona B/3.8 in cui il lotto ricade. Nel caso in cui non sia tecnicamente possibile procedere immediatamente alla realizzazione di quest'ultime opere (fognature, acquedotti, altri servizi a rete ecc.) tali opere potranno essere monetizzate fermo restando che i proventi di dette monetizzazioni dovranno essere vincolati dalla A.C. e destinati esclusivamente alla realizzazione, non appena sufficienti, di quelle medesime opere dalla cui monetizzazione provengono.

Art. 17 – ZONA DI TRASFORMAZIONE AREA STAZIONE FS.

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. La zona di trasformazione dell'area Stazione FS riguarda le aree attualmente occupate da insediamenti ed attività ferroviarie dismesse o in via di dismissione, di cui si prevede la ristrutturazione urbanistica con nuove destinazioni d'uso.

1.2. La zona di trasformazione come perimetrata nelle tavole di PRG è considerata di categoria C ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

In questa area il PRG si attua attraverso piano particolareggiato di iniziativa congiunta pubblico - privata.

3 – DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) quelle comprese nelle zone di centro-città (B/1) con l'esclusione delle attività artigianali;
- b) quelle comprese nelle zone per attrezzature e servizi pubblici (F);
- c) le zone ferroviarie (FS).

4 – PARAMETRI URBANISTICI

Trattandosi di un'area posta al centro della città, di particolare importanza urbanistica e logistica dal cui diverso utilizzo può dipendere la soluzione o meno di problematiche annose e coinvolgenti l'intero assetto cittadino, tale che un errato utilizzo potrebbe anche aggravare la situazione attuale, il suo assetto definitivo non può prescindere da un accurato studio preliminare da tradursi in un piano particolareggiato da definire in intesa tra la parte pubblica e la parte privata.

Pertanto a tale area non vengono assegnati parametri urbanistici preliminari dipendendo questi dalle risultanze dello studio del piano particolareggiato che dovrà tener conto sia degli interessi pubblici generali, sia del ristoro della proprietà dell'area, il tutto da tradursi in soluzioni progettuali e quindi parametriche tese al soddisfacimento, in un giusto equilibrio, di tali obiettivi.

Il piano particolareggiato dovrà anche contenere uno studio economico di fattibilità che, sulla base del mercato edilizio corrente in Isernia (per gli interventi commerciabili) e dei prezziari ufficiali in uso (per gli interventi relativi alle opere pubbliche) dimostri il raggiungimento di tale equilibrio e possa essere utilizzato anche in una prospettiva di interventi in project-financing.

La cubatura complessiva sottesa a tale area non potrà in ogni caso sconvolgere le previsioni di sviluppo ipotizzato posto a base della variante al PRG e come riportato nella relazione generale.

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. La zona sulla strada statale n. 17 denominata “polo terziario dei servizi urbani”, comprende gli insediamenti di tipo misto prevalentemente per servizi urbani, attività terziarie (direzionali, commerciali), con presenza di funzioni residenziali, collocati lungo l’asse della SS 17 dal Ponte S. Leonardo allo svincolo sulla superstrada Venafrana.

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del contesto il PRG prevede la seguente sottozona:

1) zona C/1.2.

1.3. Le zone C/1 sono considerate di categoria C ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' DI INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua attraverso piano particolareggiato.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attrezzature e servizi pubblici;
- b) attività direzionali;
- c) attività commerciali;
- d) attività ricettive e di ristoro;
- e) attività per il tempo libero;
- f) residenza;
- g) attività artigianali di servizio con esclusione di quelle moleste.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività commerciali all'ingrosso;
- attività produttive industriali di Superficie lorda (Sl) ed industrie insalubri di 1° e 2° classe;
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3.3 – Deve essere riservata per attrezzature e servizi pubblici (comprese le strade) una quota minima del 50% della superficie territoriale.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.2 – Zona C/1.2

4.2.1. Per gli edifici, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall’art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi

inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.2.2. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,5 mq/mq, di cui massimo 50% per residenza, minimo 30% di terziario, minimo 20% di attrezzature e servizi pubblici.
- H = altezza massima = ml 10
- N = numero dei piani = 3.

Art. 19 – ZONA DI ESPANSIONE DELLA NUNZIATELLA (C/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. La zona è destinata ad ospitare nuovi insediamenti residenziali e per servizi nell'area della Nunziatella.

1.2. La zona mista residenziale e per servizi della Nunziatella è considerata di categoria C ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 – MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo.

3 – DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) attività commerciali, con esclusione della grande distribuzione;
- c) attività direzionali;
- d) attività ricettive e di ristoro;
- e) attività per il tempo libero;
- f) attrezzature e servizi pubblici;
- g) sono ammesse altresì piccole attività artigianali non moleste con superficie lorda (Sl) massima di 150 mq.

3.2. Sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, con l'eccezione di quelli che siano funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- b) attività commerciali all'ingrosso;
- c) attività industriali;
- d) discoteche o sale da ballo;
- e) ospedali e case di cura;
- f) caserme e istituti di pena;
- g) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- h) stalle, scuderie, porcaie, pollai, allevamenti antighienici;
- i) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3.3. Deve essere riservata per attrezzature e servizi pubblici (escluse le strade) una quota minima del 35% della superficie territoriale; dovrà essere rispettata la disposizione di cui al secondo comma del punto 7 dell'art. 5 precedente.

4 – PARAMETRI URBANISTICI

4.1 – Zona C/2.1

4.1.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE) sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.1.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,35 mq/mq
- H = altezza massima = 13,00 ml.
- N = numero dei piani = 4.
- Non sono ammesse costruzioni accessorie.

4.1.3. La realizzazione degli edifici destinati a attrezzature e servizi pubblici dovrà rispettare la disposizione di cui al secondo comma del punto 7 dell'art. 5 precedente.

4.2 – Zona C/2.2

4.2.1. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE) sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) fino al raggiungimento degli indici di zona, per gli edifici con volume attuale inferiore ai limiti di zona, mentre per gli edifici con volume superiore la sostituzione edilizia è ammessa nei limiti di volume e sagoma preesistenti.

4.2.2. Nelle aree libere l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq;
- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,30 mq/mq
- H = altezza massima = 13,00 ml.
- N = numero dei piani = 4.
- Non sono ammesse costruzioni accessorie.

4.2.3. La realizzazione degli edifici destinati a attrezzature e servizi pubblici dovrà rispettare la disposizione di cui al secondo comma del punto 7 dell'art. 5 precedente.

Art. 20 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE (C/3)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone residenziali di espansione sono quelle destinate a nuovi complessi insediativi di tipo prevalentemente residenziale.

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie del contesto il PRG prevede le seguenti sottozone:

- 1) Zona C/3.1;
- 2) Zona C/3.2.

1.3. Le sottozone residenziali di espansione C/3.1 e C/3.2 sono considerate di categoria C ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - La destinazione principale è quella residenziale.

3.2 - Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- a) uffici privati con Superficie lorda (Sl) non superiore a 150 mq;
- b) attività commerciali con superficie di vendita fino a 300 mq;
- c) attività artigianali di servizio con Superficie lorda (Sl) non superiore a 150 mq;
- d) attrezzature e servizi pubblici.

3.3 - Sono escluse sono le seguenti destinazioni:

- attività direzionali con Superficie lorda (Sl) superiore a 150 mq;
- attività commerciali con superficie di vendita superiore a 300 mq;
- attività commerciali all'ingrosso;
- depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- attività artigianali di servizi con Superficie lorda (Sl) superiore a 150 mq;
- attività industriali;
- discoteche o sale da ballo
- ospedali e case di cura;
- caserme e istituti di pena;
- mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

3.4 - Nei nuovi edifici la destinazione residenziale deve essere prevalente e quindi superiore al 50% della Superficie lorda (Sl); non sono quindi ammessi edifici destinati completamente a funzioni non residenziali.

La norma di cui sopra non vale per edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1 – Zone C/3.1

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,3 mq/mq;
- Ssp = quota spazi pubblici sul totale della St = 20% escluse le strade indicate nelle tavole di PRG.
- H = altezza massima = ml 10
- N = numero dei piani = 3

4.2 – Zone C/3.2

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,20 mq/mq;
- Ssp = dotazione minima di spazi pubblici secondo i limiti stabiliti dall'art. 8 punto 2.1.
- H = altezza massima = ml 7,5
- N = numero dei piani = 2.

Art. 21 - ZONE DI COMPLETAMENTO DELLE FRAZIONI (C/4)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone residenziali di completamento delle frazioni sono destinate alla costruzione di nuovi edifici residenziali. Sono ammesse anche destinazioni ad uso terziario (direzionale, commerciale, servizi pubblici e privati di servizio alla frazione medesima) oltre che attività artigianali di servizio anche annesse alle abitazioni.

1.2. Le zone di completamento delle frazioni sono considerate di categoria C ai sensi del DM 1444/1968.

2 - MODALITA' DI INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo nel quale il richiedente si obbliga ad eseguire le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed a cedere gratuitamente le relative aree o a mantenere su di esse la servitù di uso pubblico, e ciò sia in accordo con altri richiedenti in modo da dare senso compiuto alla edificazione delle varie aree, sia su proposta della struttura tecnica comunale sulla base di appositi schemi di sistemazione e riordino.

In entrambi i casi dovranno essere reperite le aree a standards del DM 1444/68 oltre a quelle necessarie per la viabilità di servizio.

E' in ogni caso stabilito che le aree di cui al D.M. citato, per i lotti di terreno prospicienti le strade esistenti, vengano ubicate a fascia lungo le medesime al netto degli spazi di accesso ai lotti.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) uffici;
- c) attività commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq;
- d) attività artigianali di servizio con Superficie lorda (SI) non superiore a 200 mq con esclusione di quelle moleste o definite insalubri;
- e) attività ricettive (alberghi con non più di 20 camere) e di ristoro;
- f) attività per il tempo libero con esclusione di quelle moleste;
- g) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono escluse le seguenti destinazioni:

- a) depositi e magazzini di merci, ad eccezione di quelli funzionalmente e spazialmente integrati alle attività commerciali ammesse;
- b) attività commerciali con superficie di vendita superiore a 400 mq;
- c) attività commerciali all'ingrosso;
- d) attività industriali;
- e) discoteche o sale da ballo;
- f) ospedali;
- g) caserme e istituti di pena;
- h) mattatoi e laboratori di lavorazione delle carni vive;
- i) stalle, scuderie, porcilaie, pollai, allevamenti;
- l) ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco, sentita la CEC, risulta in contrasto con il carattere residenziale della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq
- H = altezza massima = 7,50 ml
- N_p = numero dei piani = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato o interrato

4.2. Le nuove costruzioni dovranno essere localizzate, in caso di più aree edificabili della stessa proprietà, in quelle edificabili più prossime agli assi stradali esistenti e di progetto.

4.3. Al fine di scoraggiare l'edificazione sparsa in zona agricola e il conseguente aggravio di costi per i servizi pubblici e al fine di accentrare il più possibile i nuovi interventi in ambiti già serviti da infrastrutture pubbliche, tenuto conto del frazionamento della proprietà fondiaria esistente in tali aree, è consentito, in aggiunta alle superfici utili generate dal lotto di intervento, il trasferimento di superfici utili residenziali generate dalle zone agricole E1, E2, E3, E4 ed E5 del territorio comunale, derivanti dall'applicazione dell'indice fondiario definito per tali zone agricole, anche di proprietà diverse dalla ditta richiedente dimostrandone la titolarità a mezzo di regolare atto pubblico che riporti, oltre alla cessione di superficie, anche il vincolo di inedificabilità sulle aree cedenti le dette superfici. Naturalmente tale trasferimento è consentito anche per aree di proprietà della ditta richiedente situate in zone E1, E2, E3, E4 ed E5 del territorio comunale che produrrà in tal caso il solo atto pubblico con vincolo di inedificabilità sulle aree cedenti dette superfici.

In entrambi i casi, i terreni da cui pervengono tali superfici utili, non devono essere stati utilizzati nel passato per fini edificatori a qualsiasi titolo compreso l'accorpamento di volumi o altri tipi di asservimento a fini edificatori.

Tale trasferimento, nel rispetto delle stesse condizioni sopra riportate ma riguardante tutte le destinazioni d'uso consentite, è ammesso anche tra le aree ricadenti nella zona C4 della frazione dove si situa l'intervento.

L'applicazione della presente disposizione è subordinata alla cessione gratuita delle aree destinate a spazi pubblici e servizi di cui all'art.3 e art.4, comma 3, (zone C) del D.M. 1444/68 calcolata sull'intero volume edificabile e quindi anche sulla quota parte proveniente dal trasferimento di cubatura dalle zone agricole. Pertanto tali zone sono assimilate a zone agricole speciali.

4.4. In ogni caso, fermo restando il rispetto della altezza max ed il numero di piani di cui al punto precedente, dovrà essere rispettato il rapporto di copertura massimo del 40% sul lotto interessato dalla nuova costruzione, al netto delle aree destinate alle opere di urbanizzazione ed in particolare delle strade di servizio.

4.5. Il lotto minimo di intervento non può avere una superficie catastale di proprietà inferiore a 300 mq.

4.6. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE) mantenendo il volume esistente; sono ammessi inoltre l'ampliamento e la sostituzione edilizia (SE) nel rispetto e con l'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici sopra riportati.

Art. 21 Bis - ZONA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE LOCALITA' COLLE IMPERGOLA (C/5)

1 - INDIVIDUAZIONE

- 1.1. Trattasi di nuova zona di espansione speciale in località Colle Impergola destinata a nuovo complesso insediativo di tipo residenziale a carattere estensivo.
- 1.2. La zona di espansione C/5 è considerata di categoria C ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo.

3 - DESTINAZIONI D'USO

- 3.1 - La destinazione ammessa è quella residenziale di tipo estensivo.
- 3.2 - Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:
 - a) uffici privati nella misura sufficiente a soddisfare le esigenze dei residenti della zona con Superficie lorda (Sl) complessiva non superiore a mq. 1000;
 - b) attività commerciali nella misura sufficiente a soddisfare le esigenze per i residenti della zona con Superficie lorda (Sl) complessiva non superiore a 500 mq;
 - d) attrezzature e servizi pubblici.
- 3.3 - Sono escluse tutte le destinazioni incompatibili con la destinazione residenziale e non ricomprese in quelle ammesse al paragrafo precedente oltre ad ogni altra attività che, a giudizio del Sindaco sentita la CE, risulti in contrasto con il carattere residenziale estensivo della zona.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1 – Zona speciale C5

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,1 mq/mq;
- Ssp = quota spazi pubblici sul totale della St = 15% escluse le strade di servizio ed ad uso pubblico.
- H = altezza massima = ml 7,5
- Np = numero dei piani = 2 piani fuori terra oltre il seminterrato.
- nel computo delle Sl risultanti dall'applicazione dei parametri urbanistici devono essere comprese quelle degli edifici esistenti.
- sono escluse le tipologie non compatibili con il fine della residenza di tipo estensivo e conseguentemente ammessa la sola tipologia a villetta singola con lotto di pertinenza non inferiore a 1.200 mq. da sistemare negli spazi scoperti a verde privato e con essenze autoctone.
- nella distribuzione dei lotti dovrà essere garantito il rispetto delle macchie alberate più significative esistenti evitando anche nella progettazione, sia di impianto degli edifici che della viabilità interna, percorsi rettilinei o comportanti sbancamenti o movimenti di terreno significativi, tendendo a conformare il disegno alle caratteristiche planoaltimetriche e peculiari della zona curando soprattutto, nella collocazione dei fabbricati, il loro mascheramento naturale a ciò servendosi della vegetazione esistente o di nuovo impianto, il tutto teso in definitiva a creare un quartiere residenziale di tipo sparso e di minimo impatto ambientale.
- nella progettazione e nelle finiture degli edifici si avrà cura di evitare stilemi e soluzioni architettoniche estranee al carattere della nostra zona e diverse e contrastanti tra loro, ma il tutto dovrà essere improntato alla ricerca di soluzioni consone a dare nel suo insieme, al quartiere di nuovo impianto, oltre che caratteristiche omogenee, il tipico carattere dell'abitazione signorile in zona rurale.
- tutte le opere di urbanizzazione necessarie sono a carico del privato, ivi compresa la depurazione delle acque di scarico e l'eventuale necessario pompaggio dell'acqua potabile dall'acquedotto cittadino.
- dato il carattere dell'area, tra le opere di urbanizzazione a farsi è compresa anche la realizzazione e manutenzione di un acquedotto per acqua per usi terzi in particolare per la irrigazione degli spazi a verde, essendo escluso a tali fini l'uso delle acque derivanti dall'impianto pubblico.

- il verde pubblico risultante dalla applicazione degli standards previsti sarà preferibilmente accorpato, per la sua maggior parte, in un'unica area di facile accesso anche ad utenti esterni a quella di intervento.
- per tutte le opere di urbanizzazione a servizio della zona che non siano utilizzabili prevalentemente ad uso pubblico (intendendo in ciò utenti di zone estranee alla zona prevista) è esclusa la manutenzione a carico del Comune.
- nessuna concessione edilizia potrà essere rilasciata se non previa esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie a dare abitabili gli edifici.

Art. 22 - ZONA MISTA PRODUTTIVA SULLA STRADA STATALE 17 (D/1)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. La zona mista produttiva sulla strada statale 17 (D/1) comprende gli insediamenti prevalentemente produttivi ma con presenza di altre funzioni collocati lungo il lato est della Strada Statale n. 17 del ponte S. Leonardo al confine il Comune di Miranda.

1.2. La zona mista produttiva sulla strada statale 17 è considerata di categoria D ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

Il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1. Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive artigianali ed industriali;
- b) attività commerciali;
- d) uffici al servizio delle attività produttive e commerciali;
- e) attrezzature e servizi pubblici;

3.2. Sono inoltre ammesse le residenze nel limite del 20% della superficie edilizia lorda (SI) realizzabile.

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Nelle aree libere, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 35, l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Ut = indice di utilizzazione territoriale = 0,4 mq/mq.
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq;
- H = altezza massima = 8,00 ml con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici e speciali
- Rc = rapporto di copertura = 60% della superficie fondiaria (Sf).
- Ssp = dotazione minima di spazi pubblici = secondo i limiti stabiliti dall'art. 8.2.

4.2. Nelle tavole di PRG sono indicate le aree escluse dell'edificazione per ragioni di rischio idrogeologico; esse tuttavia generano cubatura che va realizzata nelle altre aree.

4.3. Per gli edifici esistenti, fatto salvo quanto previsto dal successivo art. 35, sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10, fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); sono ammessi inoltre l'ampliamento fino al raggiungimento degli indici di zona e la sostituzione edilizia (SE) nei limiti di sagoma e volume preesistenti.

Art. 23 - ZONE PER ATTIVITA' ARTIGIANALI ED INDUSTRIALI (D/2)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone per insediamenti artigianali ed industriali (D/2) comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti finalizzati prevalentemente alla produzione.

1.2. In relazione alle caratteristiche urbanistiche ed edilizie dei diversi siti il PRG individua le seguenti sottozone:

- 1) Zone artigianali-industriali di completamento (D/2.1)
- 2) Zone artigianali-industriali di espansione (D/2.2)

1.3. Le zone per insediamenti artigianali ed industriali sono considerate di categoria D ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE

2.1. Zone artigianali-industriali di completamento (D/2.1)

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

2.2. Zone artigianali-industriali di espansione (D/2.2)

Il PRG si attua mediante piano urbanistico attuativo.

3 - DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività produttive, artigianali ed industriali;
- b) negozi al servizio delle attività produttive con superficie di vendita fino a 400 mq;
- c) uffici al servizio delle attività produttive;
- d) attrezzature e servizi pubblici.

Sono inoltre ammesse le abitazioni per il titolare ed il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di Superficie lorda (Sl).

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone artigianali-industriali di completamento (D/2.1)

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,7.
- Rc = rapporto di copertura = 60% della superficie fondiaria (Sf)
- H = altezza massima = 8.00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici e speciali.

Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.

- Sl = superficie lorda (Sl) per abitazioni annesse = massimo 150 mq.
- La dotazione di spazi pubblici deve rispettare i limiti previsti dall'art. 8 punto 1.2.

4.2. Zone artigianali-industriali di espansione (D/2.2)

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_t = indice di utilizzazione territoriale = 0,5
- R_c = rapporto di copertura = 50% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 8,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici e degli impianti tecnologici e speciali.

Si considerano volumi tecnici anche le maggiori altezze necessarie per l'installazione dei carriponte.

- S_l = superficie lorda (Sl) per abitazioni annesse = massimo 150 mq.
- S_{sp} = dotazione minima di spazi pubblici = secondo limiti stabiliti dall'art. 8 punto 2, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede normative.

5 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

5.1. Gli insediamenti di industrie insalubri di prima classe di cui all'articolo 216 del T.U. delle leggi sanitarie, approvato con Regio Decreto 27/7/1934 n. 1265 e successive modifiche, sono consentiti nelle zone D/2, a condizione che siano previsti idonei impianti per la protezione dagli inquinamenti, previo parere dell'ULSS, CE ed eventualmente di una apposita commissione tecnica nominata dall'Amministrazione.

5.2. Il rilascio della concessione è subordinato alla realizzazione di servizi interni (spogliatoi, docce, servizi, pronto soccorso, mensa, sala per riunioni e simili) per una quota minima della superficie lorda (Sl) pari a 5 mq. ogni 100 mq. e comunque pari a quella prevista dalla legislazione igienico-sanitaria del lavoro.

5.3. Tra i volumi tecnici sono compresi i manufatti edilizi speciali, destinati ad ospitare gli impianti tecnologici annessi agli edifici produttivi (torri per ascensori, silos, camini, ecc.); in questo caso i volumi tecnici non vanno conteggiati nel calcolo delle superfici utili.

5.4. Per gli edifici residenziali non collegati ad attività produttive compresi nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 10 compreso l'ampliamento e la sostituzione edilizia di grado 2 (SE/2) fino al raggiungimento degli indici di zona.

Art. 24 - ZONE PER ATTIVITA' RICETTIVE , DI RISTORO E PER IL TEMPO LIBERO (D/3)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone per attività ricettive e di ristoro (D/3) comprendono le parti del territorio destinate ad attività ricettive, alberghiere e di ristorazione, per le quali il PRG prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti e l'utilizzazione delle aree ancora libere.

1.2. Le zone per attività ricettive e per il tempo stesso sono considerate di categoria D ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo nel quale il richiedente si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed a cedere gratuitamente le relative aree.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività ricettive (alberghi, motel, villaggi-albergo, residenze turistico-alberghiere, ecc.);
- b) attività di ristoro e pubblici esercizi;
- c) negozi ed uffici a servizio delle attività ricettive;
- d) mostre, sale per esposizioni e convegni;
- e) attività per il tempo libero;
- f) attrezzature e servizi pubblici.

3.2 - Sono inoltre ammesse le abitazioni per il titolare ed il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di Superficie lorda (Sl).

4 - PARAMETRI URBANISTICI

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,75 mq/mq.;
- R_c = rapporto di copertura = 45% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 13,00 ml., con esclusione dei volumi tecnici.
- S_{sp} = dotazione minima di spazi pubblici = 80% della Superficie lorda (Sl) di cui almeno il 50% per parcheggi.

Art. 25 - ZONE PER ATTIVITA' AGROINDUSTRIALI (D/4)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1 - Le zone D/4 comprendono le parti del territorio destinate ad insediamenti di tipo agroindustriale, per le quali il PRG prevede il completamento e la saturazione degli indici mediante la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti e l'utilizzazione delle aree ancora libere.

1.2 - Le zone per attività agroindustriali sono considerate di categoria D ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

In queste zone il PRG si attua per intervento edilizio diretto.

Il rilascio della concessione è subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo nel quale il richiedente si obbliga ad eseguire a propria cura e spese le opere di urbanizzazione primaria mancanti ed a cedere gratuitamente le relative aree.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) attività agroindustriali e agroalimentari operanti nei settori della trasformazione dei prodotti agricoli;
- b) uffici al servizio delle attività agroindustriali e agroalimentari;
- c) mostre e negozi a servizio delle attività agroindustriali e agroalimentari.

3.2 - Sono inoltre ammesse le abitazioni per il titolare ed il personale di custodia nella misura massima di 150 mq di Superficie lorda (Sl) .

4 - PARAMETRI URBANISTICI

Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'edificazione è regolata dai seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0.60 mq/mq;
- Rc = rapporto di copertura = 50% della superficie fondiaria;
- H = altezza massima = 8.00 ml, con esclusione dei volumi tecnici.

Art. 26 - ATTIVITA' PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Nelle tavole di PRG vengono indicati con apposita simbologia le attività produttive esistenti insediate in zona impropria al di fuori delle zone produttive previste dal PRG.

1.2. Le attività esistenti di cui il PRG non fornisce indicazioni se non appositamente individuate, si intendono confermate; in esse non sono consentiti interventi di ampliamento.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

Il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto nel caso di mantenimento dell'attività produttiva.

Sono sempre ammessi gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla ristrutturazione edilizia (RTE); per alcune attività è ammesso altresì l'adeguamento funzionale nella misura massima del 20% del volume esistente.

Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione tra il Comune ed i proprietari degli impianti nella quale si stabiliscono:

- a) l'indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, ivi compresi gli interventi per la protezione dall'inquinamento ambientale e di miglioramento delle condizioni urbanistiche e paesaggistiche;
- b) l'indicazione delle infrastrutture a servizio degli insediamenti da realizzare;
- c) tempi, modalità, garanzie ed eventuali oneri per la realizzazione degli interventi;

In caso di cambiamento dell'attività è escluso l'insediamento di industrie insalubri di 1^a classe.

3 - PARAMETRI URBANISTICI

3.1. Fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35, gli interventi consentiti all'interno di ciascun ambito sono quelli riportati nelle specifiche schede normative.

3.2. Il rilascio della concessione è subordinato.

- a) alla realizzazione di spazi per la sosta dei veicoli e per la sistemazione a verde nella misura complessiva del 10% della superficie del lotto;
- b) alla realizzazione di servizi interni, spogliatoi, docce, W.C., pronto soccorso, sale ristoro e riunioni e simili, per una quota almeno pari a 5 mq. ogni 100 mq. di SU, e comunque pari a quella prevista dalle legislazioni igienico-sanitarie e del lavoro;

CAPO III°

Art. 27 - ZONE AGRICOLE (E)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone agricole comprendono le parti del territorio esterne agli insediamenti abitati ed utilizzate prevalentemente per usi agricoli.

A seconda delle caratteristiche delle diverse zone, il PRG suddivide le zone agricole nelle seguenti sottozone:

1) Zone agricole normali (E/1)

Le zone agricole normali comprendono le parti del territorio di rilevante o discreto interesse per la produzione agricola con colture prevalentemente estensive.

2) Zone agricole specializzate (E/2)

Le zone agricole specializzate comprendono le parti del territorio di rilevante interesse per la produzione agricola con colture intensive e/o specializzate.

3) Zone boscate (E/3)

Le zone boscate comprendono le parti del territorio interessate prevalentemente da formazioni boschive.

4) Zone improduttive (E/4)

Le zone improduttive comprendono le parti del territorio che per le loro caratteristiche fisiche e geologiche non sono adatte agli usi agricoli.

5) Zone agricole di coronamento dei centri rurali (E/5)

Le zone agricole di coronamento dei centri rurali comprendono le parti del territorio che, essendo perimetrali e contigue ad ambiti individuati dal PRG come zone edificate e di completamento, sono finalizzate a mantenere lo schema urbanistico tradizionale, incentivando l'accentramento delle costruzioni residenziali nei centri rurali.

1.2. Le zone agricole sono considerate di categoria E ai sensi del D.M. 1444/1968.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

2.1. In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto.

2.2. L'edificazione è collegata al fondo rustico, definito come unico appezzamento di terreno ricadente in zona agricola ancorchè costituito da più particelle catastali contigue ovvero come l'insieme degli appezzamenti ricadenti in zona agricola, anche non contigui, costituenti una stessa azienda agricola, compresi nel territorio comunale.

2.3 Si intende per azienda agricola l'attività produttiva agricola in capo all'imprenditore agricolo a titolo principale o al coltivatore diretto, come definito dall'art. 12 della L. 153/75 e richiamato alla lettera a) del comma 1 della L. 10/77.

2.4 Nelle zone E/1, E/2 ed E/5 i fabbricati possono essere eretti senza osservare distanze dai limiti di tali zone fermo restando comunque il rispetto della distanza minima di mt. 5,00 dai confini di proprietà e dai limiti delle altre zone omogenee diverse da quelle agricole.

2.5 Gli interventi edilizi nelle zone agricole E/1 – E/2 – E/5 sono soggetti alle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) gli imprenditori agricoli ed i coltivatori diretti in pensione sono equiparati agli altri cittadini ai fini dell'edificazione nelle zone E1 e E2 nel senso che non è loro concessa la possibilità di accorpamento, in quanto tale opportunità è diretta a favorire l'attività agricola;
- 2) sulla base della considerazione di cui sopra, lo stesso imprenditore agricolo o coltivatore diretto può avvalersi delle particolari condizioni ad egli concesse in caso di edificazione residenziale nelle zone agricole E1 e E2 per non più di una unità abitativa. Tale limite opera anche nel caso in cui il suddetto imprenditore agricolo o coltivatore diretto abbia già goduto in passato delle predette condizioni particolari, cioè prima dell'approvazione della presente Variante Generale, ed anche se la stessa unità residenziale sia stata successivamente alienata e l'acquirente sia stato soggetto diverso da imprenditore agricolo o coltivatore diretto;
- 3) in caso di alienazione dei fabbricati realizzati nelle zone agricole E1 e E2 da imprenditori agricoli o coltivatori diretti usufruendo delle condizioni particolari loro concesse, saranno applicate le disposizioni fiscali vigenti nonché quelle relative al pagamento degli oneri concessori, fermo restando che su tutti i terreni coinvolti nel procedimento edilizio (lotto di sedime e suoli in accorpamento) rimarrà il vincolo di cubatura conseguente l'utilizzazione dell'indice fondiario, correlato agli stessi terreni, per la realizzazione del fabbricato;
- 4) per motivi di ordine igienico-sanitario, di sicurezza antincendio, di effettiva utilizzabilità del bene nonché per ragioni fiscali, i locali destinati alla conduzione agricola del fondo (annessi agricoli) dovranno avere le seguenti caratteristiche:
 - a) gli spazi ad abitazione e gli annessi agricoli devono essere nettamente separati tra loro in modo da non permettere un uso promiscuo e quindi dovranno avere accessi esterni distinti e nessun collegamento diretto interno. In ogni caso le pareti dovranno essere progettate con accorgimenti tecnici tali da scongiurare la possibilità che le esalazioni che dovessero provenire dai depositi raggiungano i vani destinati alla residenza eliminando nel contempo il pericolo di propagazione di incendio;
 - b) tali locali non potranno essere situati ai piani sovrastanti quelli adibiti ad abitazione;
 - c) in quanto destinati a depositi e rimesse, dovranno prevedere strutture adeguate ai carichi previsti per tali utilizzi con relativi fattori di protezione sismica;
 - d) dovranno essere progettati in modo da assicurare l'accesso per i fini a cui sono destinati;
 - e) dovranno essere provvisti di esalatori opportunamente dimensionati;
 - f) dovranno essere accatastati come depositi o locali destinati a lavorazioni.

3 - DESTINAZIONI D'USO

3.1. Destinazioni principali

Sono ammesse le seguenti destinazioni principali:

- a) edifici di abitazione per la conduzione del fondo;
- b) attività agri-turistiche;
- c) annessi rustici ed allevamenti aziendali;
- d) attività artigianali di servizio;
- e) vivai, serre fisse e mobili.

3.2. Destinazioni compatibili

Sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili:

- a) edifici residenziali non rurali;
- b) allevamenti intensivi;
- c) attività ricettive e di ristoro;
- f) attività per il tempo libero;
- g) attrezzature e servizi pubblici;

3.3. Annessi rustici ed allevamenti aziendali

Comprendono magazzini e depositi per attrezzi e prodotti agricoli, ricoveri per macchine agricole, silos, serbatoi idrici, costruzioni per la prima trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli; allevamenti aziendali (stalle, porcilaie, scuderie, ricoveri ecc.), attività produttive al servizio dell'agricoltura, locali per la vendita dei prodotti agricoli.

Sono considerati allevamenti aziendali tutti quelli che per il loro approvvigionamento utilizzano per almeno il 25% i prodotti dell'azienda agricola.

3.4. Allevamenti intensivi

Sono considerati allevamenti intensivi tutti quelli che superano i limiti previsti dal precedente punto 3.3) per gli allevamenti aziendali e che per il loro funzionamento non necessitano, quale condizione fondamentale, dell'annessione o contiguità al fondo da cui derivano le materie prime atte allo svolgimento dell'attività.

La costruzione di allevamenti intensivi va verificata in ordine agli effetti prodotti sull'ambiente; a tal fine gli elaborati di progetto dovranno essere integrati con la seguente documentazione:

- a) descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- b) illustrazione dei motivi alla localizzazione prescelta in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche del fondo di pertinenza dell'intervento;
- c) indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 500 metri e della direzione dei venti dominanti;
- d) analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione al sistema di smaltimento dei residui di cui alla lettera "a";
- e) misure per prevenire e comunque mitigare l'inquinamento entro i limiti previsti dalle vigenti leggi.

Qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spargimento dovranno essere indicati i fondi destinati a riceverli, con l'eventuale contratto di consorzio col titolare dell'azienda agricola ricevente stipulato ai sensi dell'art. 2602 e seguenti del codice civile.

Ogni modifica del fondo destinatario dello spargimento deve essere comunicato all'ufficio comunale competente.

3.5. Sono comunque escluse le industrie nocive di prima e seconda classe, di cui al D.M. 19/11/81, le discariche, i depositi di materiali.

Eventuali altre destinazioni sono disciplinate dai successivi paragrafi con riferimento a specifiche categorie di edifici.

3.6 Per quanto concerne le destinazioni principali e compatibili diverse da quelle esplicitamente riportate nel seguente paragrafo dei "parametri urbanistici", si applica la disciplina relativa agli edifici residenziali fatte salve le diverse disposizioni normative nazionali e regionali (come ad esempio per le attività agrituristiche).

4 - PARAMETRI URBANISTICI

4.1. Zone agricole normali (E/1)

4.1.1. Edifici residenziali

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia con ampliamento massimo fino a raggiungere una SI massima di 500 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona ovvero mantenendo il volume esistente se superiore a questo limite.

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq;
- S_c = 10% del lotto di intervento;
- H = altezza massima = 6,50 ml.
- S_f = superficie fondiaria minima = 4.000 mq

tale limite di S_f non vale per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i coltivatori diretti i quali usufruiscono della facoltà di trasferimento in un unico lotto di intervento, che deve avere l'estensione minima di mq. 2.000, della superficie edilizia prodotta dai fondi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola anche non confinanti fra di loro (c.d. accorpamento) ma che ricadono in una zona agricola (E/1, E/2, E/3, E/4, E/5); la superficie massima accorpabile è di mq. 20.000 compreso il lotto di intervento;

c) In caso di accorpamento operato da imprenditori agricoli e dai coltivatori diretti le nuove costruzioni dovranno essere realizzate negli appezzamenti di proprietà del richiedente e oggetto di accorpamento più vicini ai centri abitati individuati dalle zone A2 – nuclei storici delle borgate e C/4 – completamento delle frazioni.

d) Le aree già asservite per le concessioni rilasciate dopo l'approvazione del precedente PRG potranno essere utilizzate ai fini edificatori esclusivamente per la parte eccedente le nuove potenzialità rispetto a quelle già utilizzate che rimangono vincolate per i volumi già utilizzati potendo, ove concesso dal nuovo indice fondiario, sfruttare i volumi residui.

4.1.2. Annessi rustici

a) Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad annessi rustici sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo la superficie lorda (Sl) esistente; sono inoltre ammessi ampliamenti alle condizioni di cui alla seguente lettera b).

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri ed in funzione dei requisiti del richiedente, fermo restando che queste pur se inglobate in un unico corpo di fabbrica con le superfici residenziali di cui al punto 4.1.1.a dovranno essere funzionalmente e fisicamente indipendenti da queste.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,017 mq/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i coltivatori diretti previa dimostrazione, attraverso apposita perizia agronomica giurata redatta da tecnico abilitato all'esercizio della libera professione di agronomo o perito agrario, dell'effettiva sussistenza della necessità di dotare il fondo rustico di volumi necessari alla produzione agricola in base alle colture praticate o che si intendono impiantare e 0,008 mq/mq per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e dai coltivatori diretti.
- H = altezza massima = 4,00 ml. salvo particolari esigenze funzionali.
- S_f = superficie fondiaria minima = mq. 2000.

4.1.3. Allevamenti intensivi

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere un rapporto di copertura (R_c) massimo del 10% sulla superficie del fondo.

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- S_f = superficie fondiaria minima = 10.000 mq
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq
- H = altezza massima = 6,50 ml.
- Distanze dalle zone extraagricole: 500 ml per allevamenti suini, avicunicoli, ovini ed altri; 200 ml per allevamenti bovini.

4.1.4. Fienili a servizio di allevamenti intensivi

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere un rapporto di copertura (Rc) massimo del 10% sulla superficie del fondo.

b) Sono ammesse nuove costruzioni solo se direttamente collegate alla esistenza o nuova realizzazione di edifici per allevamenti intensivi nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sf = superficie fondiaria minima = 10.000 mq
- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,10 mq/mq e comunque non superiore al R_c e Uf dell'edificio per allevamenti intensivi a cui è collegato;
- H = altezza massima = 6,50 ml.
- Distanze dalle zone extraagricole: 500 ml per allevamenti suini o avicunicoli; 200 ml per allevamenti bovini.

4.1.5. Serre

a) Le serre fisse sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura (Rc) del 50% del fondo rustico di proprietà o di disponibilità.

b) Le serre mobili e le coperture per la protezione delle colture possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di cui al precedente punto 4.1.4/a.

c) Non sono ammessi cambi di destinazione.

4.1.6. Edifici residenziali non rurali

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad un fondo rustico sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere una Sl massima di 300 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona.

4.2. Zone agricole specializzate (E/2)

1) Edifici residenziali

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia con ampliamento massimo fino a raggiungere una Sl massima di 500 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona ovvero mantenendo il volume esistente se superiore a questo limite.

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01mq/mq;
- Sc = 10% del lotto di intervento;
- H = altezza massima = 6,50 ml.
- Sf = superficie fondiaria minima = 4.000 mq.

tale limite di Sf non vale per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i coltivatori diretti i quali usufruiscono della facoltà di trasferimento in un unico lotto di intervento, che deve avere l'estensione minima di mq. 2.000, della superficie edilizia prodotta dai fondi rustici appartenenti alla stessa azienda agricola anche non confinanti fra di loro (c.d. accorpamento) ma che ricadono in una zona agricola (E/1, E/2, E/3, E/4, E/5); la superficie massima accorpabile è di mq. 20.000 compreso il lotto di intervento;

c) In caso di accorpamento operato da imprenditori agricoli e dai coltivatori diretti le nuove costruzioni dovranno essere realizzate negli appezzamenti di proprietà del richiedente e oggetto di accorpamento più vicini ai centri abitati individuati dalle zone A2 – nuclei storici delle borgate e C/4 – completamento delle frazioni.

d) Le aree già asservite per le concessioni rilasciate dopo l'approvazione del precedente PRG potranno essere utilizzate ai fini edificatori esclusivamente per la parte eccedente le nuove potenzialità rispetto a quelle già utilizzate che rimangono vincolate per i volumi già utilizzati potendo, ove concesso dal nuovo indice fondiario, sfruttare i volumi residui.

2) Annessi rustici

4.2.2. Annessi rustici

a) Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad annessi rustici sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo la superficie lorda (Sl) esistente; sono inoltre ammessi ampliamenti alle condizioni di cui alla seguente lettera b).

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri ed in funzione dei requisiti del richiedente, fermo restando che queste pur se inglobate in un unico corpo di fabbrica con le superfici residenziali di cui al punto 4.1.1.a dovranno essere funzionalmente e fisicamente indipendenti da queste.

-Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,017 mq/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i coltivatori diretti previa dimostrazione, attraverso apposita perizia agronomica giurata redatta da tecnico abilitato all'esercizio della libera professione di agronomo o perito agrario, dell'effettiva sussistenza della necessità di dotare il fondo rustico di volumi necessari alla produzione agricola in base alle colture praticate o che si intendono impiantare e 0,008 mq/mq per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e dai coltivatori diretti.

-H = altezza massima = 4,00 ml. salvo particolari esigenze funzionali.

- Sf = superficie fondiaria minima = mq. 2000.

3) Allevamenti intensivi

Non sono ammessi allevamenti intensivi.

4) Serre

a) Le serre fisse sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura (Rc) del 50% del fondo rustico di proprietà o di disponibilità.

b) Le serre mobili e le coperture per la protezione delle colture possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di cui al precedente punto 4.1.4/a.

c) Non sono ammessi cambi di destinazione.

5) Edifici residenziali non rurali

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad un fondo rustico sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art.10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere una Sl massima di 300 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona prescritti per gli edifici residenziali.

4.3. Zone boscate (E/3)

1) Edifici residenziali

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo il volume esistente; non sono ammessi ampliamenti.

b) Non sono ammesse nuove costruzioni ma è consentito trasferire il volume residenziale generato dalle superfici ricadenti in zona E/3 nelle restanti zone E/1, E/2, E/5 e C/4 utilizzando il seguente parametro:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,008 mq/mq.

2) Annessi rustici

a) Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad annessi rustici sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo la superficie lorda (Sl) esistente; inoltre, non sono ammessi ampliamenti.

b) Non sono ammesse nuove costruzioni.

3) Allevamenti intensivi

Non sono ammessi allevamenti intensivi.

4) Serre

Non è ammessa la realizzazione di serre.

5) Edifici residenziali non rurali

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad un fondo rustico sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione fino a raggiungere una Sl massima di 300 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona.

4.4. Zone incolte e/o improduttive (E/4)

1) Edifici residenziali

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo il volume esistente; non sono ammessi ampliamenti.

b) Non sono ammesse nuove costruzioni ma è consentito trasferire il volume residenziale generato dalle superfici ricadenti in zona E/4 nelle restanti zone E/1, E/2, E/5 e C/4 utilizzando il seguente parametro:

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,008 mq/mq.

2) Annessi rustici

a) Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad annessi rustici sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo la superficie lorda (Sl) esistente; inoltre, non sono ammessi ampliamenti.

b) Non sono ammesse nuove costruzioni.

3) Allevamenti intensivi

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere un rapporto di copertura (Rc) massimo del 2% sulla superficie del fondo.

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- Sf = superficie fondiaria minima = 10.000 mq

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,05 mq/mq

- H = altezza massima = 6,50 ml.

- Distanze dalle zone extraagricole: 500 ml per allevamenti suini o avicunicoli; 200 ml per allevamenti bovini.

4) Serre

- a) Le serre fisse sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura (R_c) del 50% del fondo rustico di proprietà o di disponibilità.
- b) Le serre mobili e le coperture per la protezione delle colture possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di cui al precedente punto 4.1.4/a.
- c) Non sono ammessi cambi di destinazione.

5) Edifici residenziali non rurali

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad un fondo rustico sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere una SI massima di 300 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona.

4.5. Zone agricole di coronamento dei centri rurali (E/5)

1) Edifici residenziali

a) Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia, con ampliamento massimo fino a raggiungere una SI massima di 500 mq. e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona ovvero mantenendo il volume esistente se superiore a questo limite.

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01mq/mq;
- S_c = 10% del lotto di intervento;
- H = altezza massima = 6,50 ml
- S_f = superficie fondiaria minima (lotto minimo di intervento) = 2.000 mq.

In queste zone il proprietario richiedente, chiunque esso sia e perciò anche se non riveste la figura di imprenditore agricolo, può avvalersi della facoltà di trasferire in tale lotto di intervento, la superficie lorda edificabile prodotta da altri terreni di sua proprietà o per il quale abbia acquisito il solo diritto di cubatura edilizia, anche non confinanti fra di loro ma che ricadono in una zona agricola (E/1, E/2, E/3, E/4, E/5) (c.d. accorpamento); la superficie massima accorpabile è di mq. 20.000 compreso il lotto di intervento;

c) Le aree già asservite per le concessioni rilasciate dopo l'approvazione del precedente PRG potranno essere utilizzate ai fini edificatori esclusivamente per la parte eccedente le nuove potenzialità rispetto a quelle già utilizzate che rimangono vincolate per i volumi già utilizzati potendo, ove concesso dal nuovo indice fondiario, sfruttare i volumi residui.

2) Annessi rustici

a) Per gli edifici esistenti destinati esclusivamente ad annessi rustici sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia mantenendo la superficie lorda (SI) esistente; sono inoltre ammessi ampliamenti alle condizioni di cui alla seguente lettera b).

b) Sono ammesse nuove costruzioni nel rispetto dei seguenti parametri ed in funzione dei requisiti del richiedente, fermo restando che queste pur se inglobate in un unico corpo di fabbrica con le superfici residenziali di cui al punto 4.1.1.a dovranno essere funzionalmente e fisicamente indipendenti da queste.

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,017 mq/mq per gli imprenditori agricoli a titolo principale e per i coltivatori diretti previa dimostrazione, attraverso apposita perizia agronomica giurata redatta da tecnico abilitato all'esercizio della libera professione di agronomo o perito agrario, dell'effettiva sussistenza della necessità di

dotare il fondo rustico di volumi necessari alla produzione agricola in base alle colture praticate o che si intendono impiantare e 0,008 mq/mq per i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli e dai coltivatori diretti.

- H = altezza massima = 4,00 ml. salvo particolari esigenze funzionali.

- Sf = superficie fondiaria minima = mq. 2000.

3) Allevamenti intensivi

Non sono ammessi allevamenti intensivi.

4) Serre

a) Le serre fisse sono ammesse nei limiti di un rapporto di copertura (Rc) del 50% del fondo rustico di proprietà o di disponibilità.

b) Le serre mobili e le coperture per la protezione delle colture possono essere installate senza obbligo di concessione o autorizzazione edilizia e senza i limiti di cui al precedente punto 4.1.4/a.

c) Non sono ammessi cambi di destinazione.

5) Edifici residenziali non rurali

Per gli edifici residenziali esistenti non collegati ad un fondo rustico sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 10 fino alla sostituzione edilizia fino a raggiungere una Sl massima di 300 mq e comunque fino al raggiungimento degli indici di zona.

CAPO IV° - ZONE AD USO PUBBLICO

Art. 28 - ZONE PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI (F)

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone per attrezzature e servizi pubblici (F) sono destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria come definite dal D.M. n. 1444/1968 ed altre attrezzature e servizi di livello urbano e sovracomunale.

Tali zone sono espressamente individuate nelle tavole del PRG, oppure sono da individuare in sede di piano urbanistico attuativo nel rispetto delle indicazioni contenute nella presente normativa e nelle schede normative allegate.

1.2. In relazione alle diverse caratteristiche funzionali, il PRG prevede le seguenti sottozone.

1.2.1. I° Gruppo - Attrezzature e servizi di base (Standard urbanistici)

- 1) attrezzature scolastiche per la scuola dell'obbligo (F/1);
- 2) attrezzature di interesse comune (F/2);
- 3) attrezzature per il gioco e lo sport (F/3);
- 4) verde pubblico (F/4);
- 5) parcheggi (F/5);

1.2.2. II° Gruppo - Attrezzature e servizi di livello urbano e sovracomunale

- 6) attrezzature e servizi amministrativi pubblici di livello urbano e sovracomunale (F/6);
- 7) attrezzature e servizi sociali e culturali (F/7);
- 8) scuole superiori (F/8);
- 9) università (F/9);
- 10) attrezzature e servizi di cura, sanitarie ed ospedaliere (F/10);
- 11) collegi, convitti, conventi (F/11);
- 12) attrezzature ed impianti militari, per l'ordine pubblico e la protezione civile (F/12);
- 13) impianti tecnologici e speciali (F/13);
- 14) attrezzature ed impianti a servizio del traffico (F/14);
- 15) cimiteri (F/15);
- 16) parchi territoriali (F/16);
- 17) attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero (F/17).

1.3. Qualora nelle tavole di PRG non sia riportata l'indicazione della sottozona l'Amministrazione Comunale ha facoltà di utilizzare l'area nell'ambito delle diverse destinazioni di cui al precedente paragrafo 1.2.

Va comunque verificata che la dotazione complessiva di spazi pubblici di cui al Gruppo I° (standard urbanistici) rispetti i minimi di legge.

2 - MODALITA' D'INTERVENTO

2.1. In queste zone il PRG si attua mediante intervento edilizio diretto, salvo i caso specifici in cui è richiesto il piano urbanistico attuativo.

Sono ammesse tutte le categorie di intervento previste dall'art. 10, salvo specifiche prescrizioni riportate nei successivi paragrafi e fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35.

2.2. Tali zone sono preordinate alla espropriazione per pubblica utilità in vista della esecuzione delle opere da parte di enti e amministrazioni pubbliche e di altri enti istituzionalmente competenti.

L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione da parte di privati a condizione che sia adeguatamente garantito nella forma e nella sostanza il perseguimento delle finalità proprie

dell'opera da realizzare.

3 - PARAMETRI URBANISTICI

3.1. Attrezzature scolastiche per la scuola dell'obbligo (F/1)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera a).

Si applicano i seguenti parametri:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq.

Per le attrezzature esistenti all'adozione del PRG l'indice può essere incrementato del 50%;

b) Le altezze sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature sono inserite, osservando comunque i seguenti limiti:

- H = altezza massima 12,50 ml.

3.2. Attrezzature di interesse comune (F/2)

Comprendono attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera b).

Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.3. Attrezzature per il gioco e lo sport (F/3)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera c).

Gli impianti devono essere inseriti in un contesto con significativa presenza di spazi a verde.

Si applicano i seguenti parametri:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,8 mq/mq di cui non più del 50% per attrezzature coperte.

b) R_c = rapporto di copertura = 40%;

c) le sistemazioni a parcheggi e ad altre superfici pavimentate non dovranno interessare più del 10% dell'area.

d) Per gli impianti esistenti all'adozione del PRG i parametri di cui sopra possono essere aumentati del 50%.

3.4. Verde pubblico (F/4)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera c).

Nell'ambito delle zone a verde pubblico è ammessa la costruzione di chioschi per ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini, impianti tecnologici.

3.5. Parcheggi (F/5)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera d).

3.6. Attrezzature e servizi amministrativi (F/6)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera c).

Comprendono le sedi delle amministrazioni pubbliche, statali, provinciali, comunali ed altre.

Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.7. Attrezzature e servizi sociali e culturali (F/7)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 3, secondo comma, lettera c).

Comprendono le attrezzature di tipo sociale e culturale e ad essi assimilabili.

Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.8. Scuole superiori (F/8)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 4, punto 5, primo interlinea.

Comprendono le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo, esclusi gli istituti universitari.

Si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.9. Università (F/9)

Comprendono gli istituti universitari.

Si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.10. Attrezzature e servizi di cura, sanitarie ed ospedaliere (F/10)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 4, punto 5, secondo interlinea.

Comprendono le attrezzature di tipo curativo, sanitario ed ospedaliero e ad essi assimilabili; sono ad esse assimilate anche le funzioni assistenziali rivolte a specifiche categorie di utenti (anziani, portatori di handicap).

Si applicano i seguenti parametri di cui al precedente paragrafo 3.1:

3.11. Collegi, Convitti, Conventi (F/11)

Comprendono i complessi conventuali, collegi e convitti, destinati sia alle funzioni specifiche delle collettività religiose, sia a scuole private.

Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.12. Attrezzature militari, per l'ordine pubblico e la protezione civile (F/12)

Comprendono le caserme e gli altri impianti destinati alla difesa, all'ordine pubblico ed alla protezione civile e ad essi assimilabili.

Si applicano i parametri di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.13. Impianti tecnologici e speciali (F/13)

Comprendono attrezzature ed impianti tecnologici di servizio pubblico o di interesse generale.

Si applicano le norme di cui al precedente paragrafo 3.1.

3.14. Attrezzature a servizio del traffico (F/14)

Comprendono i parcheggi d'interscambio e le attrezzature e gli impianti a servizio del traffico, quali stazioni di servizio per rifornimento carburanti, manutenzione e riparazione autoveicoli, lavaggio macchine, ecc.

Si applicano i seguenti parametri:

a) U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,3 mq/mq.

b) H = altezza massima = 5,00 ml.

c) Per i parcheggi a raso va prevista la piantumazione con essenze ad alto fusto.

3.15. Cimiteri (F/15)

In queste zone si osservano le disposizioni di cui al Testo Unico delle leggi sanitarie approvato con R.D. 27.07.1934 n. 1265, e sue successive integrazioni e modificazioni.

3.16. Parchi territoriali (F/16)

Attrezzature di cui al D.M. 1444/1968, articolo 4, punto 5, terzo interlinea.

Comprendono i grandi complessi destinati a parco di livello urbano o territoriale.

La zona si attua mediante piano urbanistico attuativo.

I parametri urbanistici per le eventuali attrezzature di servizio sono così definiti:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,01 mq/mq;
- Sc = 5% del lotto di intervento;
- H = altezza massima = 6,50 ml;
- S_f = superficie fondiaria minima (lotto minimo di intervento) = 10.000 mq

3.17. Attrezzature ed impianti sportivi e per il tempo libero (F/17)

Comprendono le attrezzature ed impianti per lo sport, il gioco ed il tempo libero o ad essi assimilabili, di livello urbano o sovracomunale.

Si applicano le norme del precedente paragrafo 3.3.

Art. 29 - ZONE PER LA VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE

1 - INDIVIDUAZIONE

1.1. Le zone per la viabilità sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico pedonale ciclabile e veicolare.

1.2. Al di fuori del perimetro dei centri abitati sono indicate le fasce di rispetto stradali ai sensi del D.M. 1404/1968, del nuovo codice della strada D.Lgs 285 del 30/04/92 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/92.

2 - INTERVENTI SULLA VIABILITA' ESISTENTE

2.1. Entro una fascia di 5 m. dal ciglio delle strade esistenti, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 l'Amministrazione Comunale può eseguire interventi di miglioramento ed ampliamento della viabilità esistente, nonché opere accessorie quali marciapiedi e piste ciclabili.

2.2. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia (SE), ristrutturazione urbanistica (RTU), nuova costruzione (NC), l'Amministrazione Comunale ha facoltà di imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non superiore a ml 5 dal limite del fabbricato o dalla recinzione esistente.

3 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

3.1. Nel caso di interventi di nuovo impianto il PRG può indicare:

- a) la sede viaria nel caso di interventi di cui esiste già il progetto;
- b) il presumibile tracciato proposto dal PRG nel caso in cui non esiste ancora un progetto.

La progettazione esecutiva delle opere, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito delle fasce di rispetto senza che ciò comporti variante al PRG.

3.2. Per gli interventi di nuovo impianto, successivamente alla approvazione del progetto esecutivo dell'opera, le aree che non risultino impegnate dalla sede stradale e dalle pertinenze necessarie per i suoi eventuali successivi adeguamenti funzionali assumono le destinazioni delle aree immediatamente contigue.

4 - FASCE DI RISPETTO STRADALE

4.1. Le fasce di rispetto stradale comprendono le aree vincolate ai sensi del DM 1404/1968, del nuovo codice della strada D.Lgs 285 del 30/04/92 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/92.

Nelle aree in esse comprese valgono le destinazioni d'uso della zona sottostante.

In queste aree, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 e le disposizioni del nuovo codice della strada D.Lgs 285 del 30/04/92 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/92, potranno essere realizzate, oltre alle opere stradali, interventi di arredo e segnaletica, impianti tecnologici, canalizzazioni per opere di urbanizzazione, parcheggi, stazioni di servizio per rifornimento carburanti, strutture a servizio della viabilità.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale sono computabili agli effetti dell'edificabilità secondo gli indici della zona sottostante; qualora sia identificata la sede stradale che deve essere comunque esclusa dal computo; la volumetria può essere realizzata nelle zone immediatamente adiacenti, purché edificabili.

4.2. Nel caso di nuove strade previste dal PRG, dopo l'approvazione da parte degli organi competenti del progetto esecutivo dell'opera l'Amministrazione Comunale ha facoltà di modificare le fasce di rispetto stradale adeguandole al nuovo tracciato e sempre nei limiti previsti dal D.M. 1404/1968, dal nuovo codice della strada D.Lgs 285 del 30/04/92 e dal relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n. 495 del 16/12/92, senza che ciò costituisca variante al PRG.

5 - DISTANZE DALLE STRADE

5.1 Le distanze minime dei fabbricati dalle strade, di cui al D.M.1404/68 e di cui al nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30/4/1992 n.285) e relativo Regolamento d'Attuazione (DPR 495/92), si applicano al di fuori:

- del perimetro del centro abitato come definito all'art. 2, punto 2 precedente, ai sensi dell'art. 18 L. 765/67;
- dalle zone territoriali omogenee A – B – C – D – F previste dalla presente Variante.

5.2 Comunque, all'interno degli ambiti di cui al precedente comma, si applica la distanza minima inderogabile dei fabbricati dalle strade statali ed ex statali (intese come strade statali declassate) e provinciali ed ex provinciali (intese come strade provinciali declassate) pari a mt.10. Resta fermo quanto diversamente disposto dal regolamento edilizio per situazioni specifiche.

6 - CORTI URBANE

Nelle zone residenziali è possibile organizzare la viabilità interna, sia esistente che di progetto, secondo il modello delle "corti urbane", con la previsione di assi infrastrutturali attrezzati comprendenti sia gli spazi per la viabilità automobilistica, pedonale e ciclabile, che spazi per la sosta e il verde.

La quota parte non occupata dalle sedi stradali può essere compresa nel conteggio degli spazi per l'urbanizzazione primaria.

Art. 30 - ZONE FERROVIARIE

1 - Comprendono le aree occupate dalle linee e dalla stazione ferroviaria esistente e sono riservate alle opere e costruzioni connesse con l'esercizio del traffico ferroviario.

2 - In questa zona l'intervento spetta unicamente alle pubbliche Amministrazioni; il P.R.G. si attua attraverso intervento edilizio diretto.

3 - Per quanto riguarda gli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici a lato delle linee ferroviarie esistenti, vanno rispettate le prescrizioni del D.P.R. n. 753/1980.

CAPO V° – ZONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Art. 31 - AMBITI CON PRESCRIZIONI PARTICOLARI (APP)

1 - Il PRG per alcune zone, che presentano problematiche particolari per le quali sono necessarie indicazioni specifiche, definisce le previsioni progettuali e le modalità esecutive mediante apposite schede normative.

2 - Gli ambiti soggetti a prescrizioni speciali sono le seguenti:

- 1) Aree riclassificate in Via Giovanni XXIII (APP1)
- 2) Area riclassificata in Via Molise (APP2)
- 3) Area riclassificata in Via Veneziale (APP3)
- 4) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP4)
- 5) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP5)
- 6) Area riclassificata sulla SS n. 17 Appulo-Sannitica (APP6)
- 7) Area riclassificata in località Ponte S. Leonardo (APP7)
- 8) Area riclassificata in località Ponte S. Leonardo (APP8)
- 9) Area in Via Veneziale (APP9)
- 10) Area in Via Veneziale (APP10)
- 11) Area in Via Berta (APP11)
- 12) Attività produttive esistenti in Via Tremolicci (APP12)
- 13) Santuario di S. Cosmo (APP13)

3 - Le modalità esecutive nonchè gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nell'attuazione del PRG per le zone soggette a prescrizioni specifiche sono indicate nelle schede normative allegate (schede APP).

Art. 32 - PIANI ATTUATIVI CONFERMATI (PAC)

1. I Piani Urbanistici Attuativi già approvati alla data di adozione del presente PRG vengono confermati dal PRG.

Per i Piani Urbanistici Attuativi solamente adottati vanno fatte salve le eventuali modifiche inserite dai competenti organi di controllo.

2 - I piani urbanistici attuativi confermati sono i seguenti:

1) PAC 1 - PEEP S. Lazzaro, adottato con D.C.C. n. 4 del 27.01.76 modificata con Delibera Giunta Municipale n. 3, 10.01.78 in accoglimento della D.C.C. n. 75, 06.12.77, approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 431 del 28.12.78

2) PAC 2 - Piano Particolareggiato S. Lazzaro adottato con D.C.C. n. 29 del 13.03.90 modificata con D.C.C. n. 62 del 31.05.91, approvato con Decreto regionale n. 1961 del 23.09.92.

3 - Negli ambiti di cui sopra valgono le disposizioni normative dei relativi piani attuativi.

Art. 33 - PROGETTI SPECIALI (PS)

1 - Il PRG individua alcuni ambiti territoriali da sottoporre a progetti speciali costituiti da un progetto generale di coordinamento (piano urbanistico attuativo oppure a scelta dell'Amministrazione Comunale anche un piano generale degli interventi) e progetti esecutivi delle opere da realizzare.

2 - I progetti speciali individuati dal PRG sono i seguenti:

- 1) Parco territoriale del Carpino (PS/1)
- 2) Parco archeologico dell'"Homo Aesernuensis" (PS/2)
- 3) Parco territoriale del Sordo (PS/3)
- 4) Parco sportivo del Sordo (PS/4)
- 5) Parco termale "Acqua Sulfurea" (PS/5)
- 6) Parco Folk "La Pineta" (PS/6)
- 7) Centro culturale ricreativo Diocesi di Isernia (PS/7)

3 - Le modalità esecutive nonché gli indirizzi, direttive, prescrizioni e vincoli da osservare nella redazione dei progetti speciali sono indicate nelle schede normative allegate (Schede PS).

CAPO VI° - VINCOLI

Art. 34 - VINCOLI

1. Nelle aree sottoposte a vincolo valgono le destinazioni d'uso della zona sottostante. L'applicazione dei parametri urbanistici della zona è subordinata al rispetto delle disposizioni di legge relative ai vincoli.

2. VINCOLO ARCHEOLOGICO

Vanno osservate le norme del D.Lgs. n. 490/99.

3. VINCOLO MONUMENTALE (D.Lgs. 490/99)

Vanno osservate le norme della legge del D.Lgs. n. 490/99.

4. VINCOLO PAESISTICO (D.Lgs. 490/99)

Vanno osservate le norme del D.Lgs. n. 490/99.

5. VINCOLO FORESTALE ED IDROGEOLOGICO (R.D. 23/1923)

Vanno osservate le norme del RD 23/1923.

6. ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE (RD 1265/1934)

Vanno osservate le norme di cui al T.U. delle leggi sanitarie approvate con R.D. 27.07.1934 n. 1265, e sue successive integrazioni e modificazioni.

All'interno delle zone di rispetto cimiteriali è consentita la esecuzione di opere accessorie al cimitero, nonchè l'ampliamento dei cimiteri stessi.

Nel caso di ampliamento dei cimiteri va ricostituita la dimensione originaria della zona di rispetto cimiteriale.

7. ZONE DI RISPETTO DEI CORPI IDRICI (DPR 236/1988)

Con riferimento ai corpi idrici ai sensi del DPR n. 236 del 24/5/1988 nelle tavole di PRG vengono individuate le seguenti zone di tutela e di rispetto.

7.1. Zone di tutela assoluta

Le aree comprese entro una distanza di ml 20.00 dalle sorgenti e dalle opere di presa e costruzioni di servizio degli acquedotti sono classificate come zone di tutela assoluta.

Nelle zone di tutela assoluta è vietata qualsiasi edificazione e comunque qualsiasi intervento che possa alterare l'assetto fisico ed idrogeologico dei luoghi.

7.2. Zone di rispetto

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;

- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) apertura di cave;
- f) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- g) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- h) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- i) impianti di trattamento di rifiuti;
- l) pascolo e stazzo di bestiame;
- h) è vietata inoltre la costruzione di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

8. FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

8.1. Il PRG indica le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, così definite:

- 1) Carpino, Sordo, Vandra, Cavaliere, Rava Secca, Longano, Rava di Miranda, Rava di Pesche:
 - a) 50 ml nelle zone agricole;
 - b) 10 ml nelle altre zone.
- 2) per gli altri corsi d'acqua:
 - a) 20 ml nelle zone agricole;
 - b) 5 ml nelle altre zone.

Le suddette distanze sono da computarsi a partire dalla unghia esterna degli argini principali, oppure dal ciglio di acqua in caso di mancanza di arginatura, o comunque a partire dal limite dell'area demaniale qualora più ampia.

8.2. Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono vietate le nuove costruzioni, mentre sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 10 fino alla sostituzione edilizia (SE/1) con esclusione degli ampliamenti.

8.3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua sono computabili agli effetti dell'edificabilità secondo gli indici della zona sottostante; la volumetria può essere realizzata nelle zone immediatamente adiacenti, purchè edificabili.

TITOLO III° - TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 35 - AREE A RISCHIO SISMICO ED IDROGEOLOGICO

1 – INDIVIDUAZIONE

Nelle tavole del PRG di cui al precedente art. 1, punto 2.3 Allegato B “Carta della zonazione sismica” e “Carta delle penalità ai fini edificatori”, sono riportate le aree a rischio sismico ed idrogeologico risultanti dalle indagini eseguite ai sensi della L.R. 20/1996.

2 – RISCHIO SISMICO

Per quanto riguarda il rischio sismico vengono individuate le seguenti zone all'interno delle quali sono consentiti gli interventi previsti dalla zona urbanistica in cui ricadono, alle condizioni imposte negli elaborati geologici a corredo della presente Variante Generale come approvati dalla Regione Molise ai sensi della L.R. 20/96 (ex art. 13 L. 64/74), dai piani stralcio predisposti dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano Volturno ai sensi della L. n. 183 del 18/05/89 e successive modificazioni, nonché nel rispetto del seguente art. 35.

2.1) PB - Zona a pericolosità sismica Bassa

Aree nelle quali è presente un substrato compatto e di notevole spessore, affiorante o al di sotto di una copertura alterata di esiguo spessore. Coefficiente di fondazione $\epsilon = 1,00$.

2.2) PM - Zona a pericolosità sismica Media

Presenza di un substrato compatto, localmente litoide, a profondità variabile. La copertura superficiale è costituita da sedimenti sciolti, a prevalente matrice argillosa, con caratteristiche fisico-meccaniche in genere scadenti e comunque estremamente variabili lateralmente e verticalmente.

Localmente comprende anche aree in lieve pendenza e/o ubicate ai margini degli altopiani o delle aree di fondovalle.

I valori di coefficiente di intensità sismica incrementato C' , misurati, variano da 0.079 a 0.0967; i valori di accelerazione al suolo variano da 0.77 a 0.948 m/sec².

Tali valori dipendono dalle particolari situazioni stratigrafiche e geotecniche locali dei terreni superficiali pur trovandosi in un'area caratterizzata da medio-buone condizioni geologiche di base.

2.3) PMs - Zona a pericolosità sismica Media – Centro storico

Area del centro storico caratterizzata da una naturale eterogeneità delle caratteristiche stratigrafiche e tecniche del substrato e dalla presenza di manufatti antichi e di terreni di riporto al di sotto delle fondazioni degli edifici.

Tale area risulta dalle analisi storiche mediamente danneggiata in seguito all'evento sismico del 1805.

L'eterogeneità naturale del substrato e la presenza di eventuali manufatti storici ed antichi al di sotto delle fondazioni degli edifici impongono di eseguire accurate indagini geologiche, geotecniche e geosismiche per la messa a punto degli interventi più idonei a garantire la sicurezza dei manufatti in prospettiva sismica. Il valore C' misurato è pari a 0.081 ed il corrispondente valore di accelerazione al suolo risulta $a = 0.79$ m/sec²

2.4) PA - Zona a pericolosità sismica Alta

Comprende le aree pianeggianti colmate da sedimenti alluvionali con falda molto superficiale e scadenti caratteristiche geotecniche generalmente nei primi 10 metri di substrato.

I valori di K_h vanno da 0.082 a 0.096; i valori di accelerazione al suolo sono compresi tra 0.80 – 0.949 m/sec²

2.5) PAd - Zona a pericolosità sismica Alta per Dissesti

Aree caratterizzate da dissesti lungo i versanti con attiva dinamica geomorfologia che potrebbero aggravarsi in occasione di eventi sismici.

In tali aree non è stato stimato il valore di ε in quanto non interessate da interventi urbanistici.

2.6) PAs – Zona a Pericolosità sismica Alta – Centro storico

Le aree, gravemente danneggiate dal sisma del 1805, ricadono nel centro storico per cui sono possibili solo interventi di consolidamento e ristrutturazione degli edifici esistenti. Come per le aree PMs l'eterogeneità naturale del substrato e la presenza di eventuali manufatti storici e antichi al di sotto delle fondazioni degli edifici impongono di eseguire accurate indagini geognostiche, geologiche, geotecniche e geosismiche per la messa a punto degli interventi più idonei a garantire la sicurezza dei manufatti in prospettiva sismica.

Il valore di C' è pari a 0,084; i valori di accelerazione al suolo 0,83 m/sec².

2.7) PAA - Zona a Pericolosità sismica Alta

Comprende le aree centrali della loc. Le Piane caratterizzate da sedimenti sciolti superficiali con proprietà geotecniche molto scadenti, falda generalmente da affiorante a sub-affiorante e probabili livelli di sabbie e ghiaie sciolte monogranulari.

I valori di K_h misurati sono compresi tra 0.090 e 0.098; i valori di accelerazione al suolo variano da 0.88 a 0.96 m/sec².

2.8) Coefficiente di fondazione ε

Per la vigente normativa sismica (D.M. Ministero LL.PP. 16.01.96 “Norme Tecniche per le costruzioni in zone sismiche” – punto C6.1.1) sulla Carta della Zonazione Sismica sono state inserite le campiture relative all' ε di fondazione, valutato in relazione allo spessore delle coperture.

E' stata adottata la classificazione:

a) $\varepsilon = 1$

aree caratterizzate da substrato generalmente litoide affiorante o ricoperto da un esiguo spessore di sedimenti sciolti.

b) $\varepsilon = 1.3$

aree caratterizzate da uno spessore di sedimenti sciolti, variabile da 5 a 20 metri, superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche poggianti su terreni coesivi o litoidi con caratteristiche meccaniche migliori.

c) $\varepsilon = V_a$

aree in cui ε non è definibile esattamente in quanto caratterizzate da una copertura di sedimenti sciolti poggianti su un substrato con una morfologia molto variabile, in cui inoltre i sedimenti superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche presentano spessori estremamente variabili lateralmente.

In tali aree ε , variabile da $\varepsilon = 1$ a $\varepsilon = 1.3$, va determinato sulla scorta di adeguate e puntuali indagini geognostiche.

3 – RISCHIO IDROGEOLOGICO

Per quanto riguarda il rischio idrogeologico vengono individuate le seguenti zone all'interno delle quali sono consentiti gli interventi previsti dalla zona urbanistica in cui ricadono, alle condizioni imposte negli elaborati geologici a corredo della presente Variante Generale come

approvati dalla Regione Molise ai sensi della L.R. 20/96 (ex art. 13 L. 64/74), dai piani stralcio predisposti dall'Autorità di Bacino dei Fiumi Liri-Garigliano Volturno ai sensi della L. n. 183 del 18/05/89 e successive modificazioni, nonché nel rispetto del seguente art. 35.

- a) Le aree meno penalizzate, individuate con i simboli TB e TM;
- b) le aree più penalizzate individuate con i simboli TS e TP.

3.1) TB - Area con terreno buono

Assenza di particolari problemi ai fini della edificabilità.

Medio drenaggio con falda generalmente sotto gli 8 metri dal p.c.; eseguire indagini geognostiche adeguate per la possibile presenza di coperture di terreni con scadenti caratteristiche geotecniche, zone interessate da azioni antropiche (attività estrattive del travertino, costruzione di manufatti a diversi livelli sovrapposti soprattutto nel centro storico) e discontinuità nelle caratteristiche fisico meccaniche nel travertino interessato da cavità.

3.2) TM - Area con terreno mediocre

Presenza di terreni di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti e substrato di qualità fisico-meccaniche variabili lateralmente e verticalmente. Drenaggio localmente difficoltoso; falda generalmente posta a profondità superiore ai 5 metri dal p.c.

L'edificabilità diretta è possibile.

L'edificazione richiede indagini geognostiche tese ad:

- evidenziare la variabilità verticale e laterale delle locali caratteristiche litostratigrafiche, idrogeologiche e tecniche delle rocce presenti nel sottosuolo;
- accertare l'eventuale presenza, al di sotto della copertura alterata, di un substrato con migliori caratteristiche tecniche;
- individuare eventuali idonei interventi di stabilizzazione dei fronti di scavo.

Laddove tali aree siano ubicate in zone di bordo o in aree in dissesto superficiale, vanno eseguite verifiche di stabilità degli eventuali fronti di scavo ed individuate le idonee opere di stabilizzazione.

3.2.a) TM1

Sub-area a drenaggio difficoltoso in cui l'edificabilità è consentita attraverso pianificazioni particolareggiate in cui si dovranno definire gli idonei interventi di risanamento geologico-idraulico superficiali, oltre che le caratteristiche di deformabilità dei terreni.

La realizzazione degli interventi di bonifica deve prevedere la valutazione degli impatti sulle aree poste a valle.

Nelle aree in cui è prevista una edificabilità diretta, questa è possibile ma richiede indagini geognostiche specifiche volte a definire oltre alla resistenza e deformabilità dei terreni, l'assetto geo-idraulico locale per determinare gli interventi di bonifica e regimentazione idraulica puntuale. Tali interventi non dovranno avere impatto sul territorio.

E' fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati, abitati o destinati a qualsiasi uso.

3.2.b) TM2

Sub-area in cui è maggiore lo spessore delle coperture superficiali a caratteristiche geotecniche e geomeccaniche scadenti, legate anche alla locale presenza di livelli granulari sciolti in falda.

E' maggiore la possibilità di dissesto geo-idraulico connesso con la presenza di falda a profondità localmente inferiori ai 5 metri dal p.c.;

L'edificabilità è consentita a seguito della redazione di pianificazioni particolareggiate in cui si dovranno definire i necessari interventi di risanamento geologico-idraulico superficiali, per i quali andranno valutati gli impatti.

Nelle aree di limitata estensione dove è prevista una edificabilità diretta, questa è possibile ma richiede indagini geognostiche specifiche volte a definire oltre alla resistenza e deformabilità dei terreni, l'assetto geo-idraulico locale e l'eventuale presenza di lenti di sedimenti granulari sciolti in falda.

L'edificabilità diretta richiede, inoltre:

interventi di bonifica e regimentazione idraulica puntuale la cui realizzazione non dovrà avere impatto sul territorio;

la determinazione di tutte le caratteristiche geometriche di eventuali sacche di elementi granulari sciolti in falda; su dette lenti non dovranno in alcun modo insistere i carichi statici di eventuali strutture ovvero queste dovranno essere oggetto di interventi atti a modificarne le caratteristiche granulometriche o le condizioni idrauliche.

E' fatto divieto di realizzare locali interrati o seminterrati, abitati o destinati a qualsiasi uso.

3.2.c) TM3

Sub-area dalle caratteristiche geomeccaniche da mediocri a scadenti con possibile presenza di terreni di riporto eterogenei in prossimità delle aree antropizzate; localmente ubicata ai margini di fenomeni franosi quiescenti.

Acclività con valori medi variabili tra il 15% e il 30%. Drenaggio difficoltoso.

La litologia è variabile particolarmente in senso orizzontale; a luoghi la geometria dei corpi di facies detritica, giacente su substrato litoide, è lenticolare.

L'edificabilità è consentita a seguito della redazione di pianificazioni particolareggiate.

Nelle aree dove è prevista una edificabilità diretta, questa è possibile ma richiede indagini geognostiche tese ad individuare e delimitare lo spessore dei detriti superficiali, accertare l'eventuale presenza di un substrato litoide e di eventuali accumuli di terreni di riporto. Vanno effettuate locali verifiche di stabilità dei fronti di scavo e vanno previsti eventuali interventi di stabilizzazione degli stessi in corrispondenza delle singole aree di intervento. Vanno evitati accumuli di terreno di riporto lungo il versante.

In tutte le aree e sottoaree TM è consentito il recupero dell'esistente, purchè non determini incrementi di carico sui terreni di fondazione; per tutti gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria vanno seguite tutte le prescrizioni indicate per l'edificazione diretta.

3.3) TS – Area con terreno scadente

3.3.a) TS1

Area con terreni dalle scadenti caratteristiche geotecniche; locale presenza, nel sottosuolo, di livelli lenticolari di sabbia sciolta da fine a medio-grossolana e di ghiaia medio-fine in falda o nella fascia di risalita capillare.

Falda superficiale, localmente sub-affiorante. Drenaggio difficoltoso, frequenti condizioni di saturazione del terreno, possibilità di esondazioni, dissesto geologico idraulico generalizzato.

3.3.b) TS2

Area con terreni dalle caratteristiche geotecniche simili a quelle dell'area precedente con una maggiore variabilità laterale e verticale connessa anche alla presenza di depressioni colmate da sedimenti alluvionali.

Falda freatica generalmente sub-affiorante

3.3.c) TS3

Area potenzialmente interessata da fenomeni franosi, da frana quiescente (C.lle Pagano) o ubicata ai margini di zone in dissesto; localmente sono comprese aree già interessate da consolidamento.

3.3.d) Prescrizioni particolari

Nelle aree TS1 – TS2 – TS3 sono ammessi interventi tesi a migliorarne le caratteristiche geologico-tecniche e idrauliche, a mantenere e se necessario a consolidare l'esistente con interventi che in ogni caso non comportino incrementi di carico sui terreni. Non sono ammesse nuove costruzioni.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono ammessi interventi di recupero e restauro, solo per strutture di particolare pregio artistico e/o storico a seguito di indagini geognostiche finalizzate alla progettazione delle opere necessarie per la messa in sicurezza delle strutture.

Per gli altri edifici sono ammessi il mantenimento e se necessario il consolidamento dell'edificato esistente, con interventi che in ogni caso non comportino incrementi di carico sui terreni..

E' possibile inoltre la realizzazione di:

- infrastrutture a "rete";
- percorsi naturalistici;
- verde attrezzato

relativamente alle TS1 e TS2 è consentita la realizzazione di strutture leggere (strutture pressostatiche, tettoie, ecc.), destinate agli usi consentiti nella zona urbanistica in cui ricadono e aventi dimensioni tali da rientrare nei limiti di carico statico del terreno.

Gli interventi di cui al terzo e quarto interlinea dovranno avvenire attraverso piani urbanistici attuativi, nel cui ambito gli studi di carattere geologico-tecnico ed idraulico dovranno valutare l'impatto geoambientale delle opere previste e degli stessi interventi di bonifica; questi ultimi sono propedeutici alla realizzazione delle opere di cui sopra.

3.4) TP Aree con terreno pessimo

3.4.a) TP1

Area con terreno pessimo per le scadenti qualità fisico-meccanica, per i diffusi dissesti in atto e/o l'elevata acclività.

3.4.b) TP2

Area con terreno pessimo di fondovalle, per le scadenti qualità fisico-meccaniche dei terreni e perché si tratta di zone attualmente interessate da esondazioni.

3.4.c) Prescrizioni particolari

Nelle aree TP1 e TP2 sono vietate le nuove costruzioni.

Per quanto riguarda gli edifici esistenti sono ammessi il mantenimento e se necessario il consolidamento dell'edificato esistente, con interventi che in ogni caso non comportino incrementi di carico sui terreni. Gli interventi di restauro e di recupero sono ammissibili solo per strutture di particolare pregio artistico e/o storico in seguito ad indagini geognostiche finalizzate alla progettazione di opere necessarie per la messa in sicurezza delle strutture oggetto di intervento; per gli altri edifici si deve prevedere il trasferimento in zone più sicure.

Sono possibili i seguenti interventi:

- realizzare opere inerenti la difesa dei corsi d'acqua;
- il consolidamento dei pendii;
- la realizzazione di infrastrutture a "rete";
- la realizzazione di percorsi naturalistici e verde attrezzato a seguito di pianificazioni particolareggiate.

Gli interventi di cui al terzo e quarto interlinea devono essere preceduti da indagini geognostiche finalizzate alla individuazione di criticità in relazione a presenza di coltri detritiche con scadenti caratteristiche fisico meccaniche al limite di stabilità e/o instabili ove andranno eseguiti interventi di consolidamento.

3.5) La presenza di lineazioni tettoniche fossili (riportate nella allegata Carta Geologica) non rappresenta motivo di vincolo particolare per le aree da esse interessate in quanto trattasi di faglie attualmente non attive; naturalmente vanno adeguatamente valutate le eventuali variazioni geologico-tecniche dei terreni che si possono verificare in corrispondenza di tali faglie (laterali e verticali).

4 – TUTELA DEI CORPI IDRICI

1) Le aree di protezione delle Sorgenti S. Martino, delimitate nella cartografia, costituiscono zone di tutela assoluta e di rispetto⁶ ai sensi del DPR n. 236 del 24/5/1988.

2) All'interno della zona di tutela assoluta non è ammessa attività alcuna se non quelle adibite a contenere esclusivamente l'opera di captazione e le eventuali "costruzioni di servizio" (art. 5 del D.P.R. 236/88).

3) Nella zona di rispetto fino all'attuazione dei vincoli imposti dallo studio in corso per la captazione delle sorgenti, sono inibite le attività o destinazioni d'uso del territorio di cui all'art. 6 del D.P.R. 236/88. Sono vietate, quindi, tutte le opere o i depositi di materiale che possano comportare alterazione o inquinamento delle acque ovvero l'infiltrazione e la diffusione nel sottosuolo di prodotti nocivi e comunque inquinanti.

5- INDAGINI PUNTUALI

Tenuto conto che le indagini geologiche svolte in fase di redazione del PRG sono finalizzate alla zonizzazione urbanistica, per cui il livello di approfondimento e il grado di definizione sono correlati a questa scala, attraverso indagini specifiche e dettagliate è ammessa la verifica puntuale delle indicazioni di carattere generale riportate nel PRG, anche con la modifica della classificazione.

Tale facoltà è consentita solamente nelle fasce marginali ai confini di zona e comunque per profondità limitate al massimo ad alcune decine di metri; in sede di progettazione, attraverso indagini puntuali con sondaggi meccanici e prove di laboratorio, è possibile dimostrare puntualmente l'appartenenza delle aree oggetto di indagine esclusivamente alle categorie di zonizzazione geologica e sismica confinanti.

Sulla base delle risultanze delle nuove indagini, verificate da un geologo esperto appositamente nominato (in caso di interventi privati a spese dell'interessato) dall'Amministrazione Comunale, l'Amministrazione Comunale potrà aggiornare la zonizzazione geologica e sismica dell'area oggetto delle nuove indagini, attualmente riportata su PRG.

Sono escluse da tale facoltà le zone indiziate da fenomeni di esondazione e franosità.

⁶ Il perimetro della zona di rispetto potrà subire delle modifiche al termine degli studi in corso finalizzati alla captazione delle sorgenti S. Martino

Art. 36 - TUTELA DEL PAESAGGIO

1 - GENERALITA'

1.1. Il paesaggio, considerato sia nella sua configurazione naturalistica che nella conformazione assunta attraverso le trasformazioni storiche operate dall'uomo, è ritenuto oggetto di interesse pubblico.

1.2. Qualsiasi progetto comportante trasformazione ambientale, urbanistica ed edilizia del territorio deve conformarsi ai principi di tutela del paesaggio e dell'ambiente secondo i criteri dello sviluppo sostenibile.

2 - OGGETTO DELLA TUTELA

2.1. Oggetto della tutela paesistica sono quei siti ed elementi che sotto il profilo storico e culturale presentano caratteri rilevanti per la presenza di entità naturali e di manufatti antropici rari o per il fatto di costituire ambienti tipici.

Si considerano a tal fine anche quegli insiemi di tracce o di manufatti antropici, concentrati o diffusi, che costituiscono testimonianza di azioni pregresse significative sotto il profilo della organizzazione insediativa, produttiva o estetica del territorio e della loro persistenza nel tempo come manifestazioni di civiltà o come fattori di identità sociale e di arricchimento storico-culturale della comunità nel suo complesso.

2.2. Nella fattispecie si considerano oggetto della tutela paesistica le seguenti componenti del territorio:

- a) i fiumi e i corsi d'acqua principali;
- b) gli elementi naturali del paesaggio (biotopi);
- c) le zone umide;
- d) le sorgenti;
- e) i tratti di campagna e di paesaggio agrario in cui appaiono riconoscibili le forme dell'organizzazione/tradizionale;
- f) i tratturi;
- g) i resti dell'acquedotto romano;
- h) i giardini e i parchi storici.

3 - FINALITA' ED EFFICACIA DELLA TUTELA PAESISTICA

3.1. L'azione di tutela paesaggistica si esplica nell'individuazione e conservazione dei siti e degli insiemi di cui al precedente paragrafo 2 sia attraverso gli strumenti della pianificazione urbanistica, generale e attuativa che attraverso la gestione tecnica e amministrativa delle trasformazioni del suolo e di tutti i manufatti esistenti o di nuova costruzione.

Finalità dell'azione di tutela paesistica è garantire la permanenza degli equilibri ecologici e ambientali che caratterizzano i siti e gli insiemi di cui al paragrafo 2 e la loro funzione da parte della collettività a scopo culturale, estetico, psicologico e ricreativo e secondo modalità di utilizzo non lesive della loro integrità.

3.2. Rientra nei compiti della tutela paesistica ogni iniziativa che, attraverso azioni di manutenzione, restauro o ripristino, gestione, miri alla finalità conservativa dei beni individuati, ma altresì ogni altra iniziativa tendente a realizzare e organizzare spazi aperti dotati di requisiti estetici e di salubrità, atti a favorire il diffondersi delle pratiche igienico-sportive e ricreative da parte della collettività locale. Nell'ambito dell'azione paesistica ricadono anche tutte quelle prescrizioni che possono avere per oggetto la prevenzione o la eliminazione dell'inquinamento

dell'aria, dell'acqua, del suolo e del disturbo causato dai rumori.

4 - ZONE SENSIBILI DAL PUNTO DI VISTA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

4.1. Le seguenti zone:

- a) zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. n. 23/1923 e le aree a rischio sismico ed idrogeologico individuate dal PRG;
- b) zone vincolate ai sensi del D.Lgs. n. 490/99;
- c) zone boscate;
- d) zone incolte ed improduttive;
- e) zone umide;
- f) biotopi;
- g) sorgenti;
- h) fasce di rispetto dei corsi d'acqua;

sono classificate "zone sensibili dal punto di vista della protezione dell'ambiente e delle risorse naturali e del mantenimento dello spazio rurale e del paesaggio", ai sensi dell'articolo 19 del Reg. C.E.E. 797/1985 e successive modifiche.

4.2. Tali aree devono formare oggetto del "programma di tutela del paesaggio", previsto dall'articolo 19 bis del Reg. CEE 797/1985, e ad esse si applicano tutte le provvidenze previste dalla legislazione europea, statale e regionale.

5 - AMBITI DI INTERESSE AMBIENTALE

5.1. Le aree interessate dagli elementi e siti di interesse paesaggistico ed ambientale di cui al precedente paragrafo 2.2, appositamente indicate nelle tavole del PRG di zonizzazione (Tav. P1 e P2) secondo la simbologia riportata nelle Tav. P1 foglio 0 e Tav. P2 foglio 0 (legende), vanno conservate e valorizzate mediante appositi progetti di ripristino, tutela e valorizzazione ambientale facendo riferimento, per qualsiasi tipo di intervento, alle disposizioni normative contenute nel D.Lgs. 490/99.

6 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Le aree interessate dalla presenza di cave e discariche abbandonate o dismesse, o da altri elementi detrattori del paesaggio, sono delimitate nelle tavole del PRG e sono soggette a progetti di bonifica, risanamento e ricomposizione ambientale.

7 - CONTROLLO DEGLI INTERVENTI

7.1. Al fine di tutelare i caratteri del paesaggio comunale sono soggetti ad autorizzazione preventiva e ad eventuali prescrizioni da parte del competente assessorato:

- ogni opera che comporti consistenti alterazioni della morfologia del terreno;
- l'abbattimento di alberature che contribuiscono al carattere e alla bellezza del paesaggio;
- l'apertura di nuove strade comunali;
- la realizzazione di opere di bonifica idraulica, di canalizzazione, di derivazione di corsi d'acqua, di bacini di raccolta di acque superficiali e sotterranee;
- la realizzazione di impianti di diffusione radiotelevisiva e telefonica;
- la installazione di impianti di trasmissione e distribuzione dell'energia elettrica;
- la realizzazione in genere di impianti e di reti per la distribuzione di altre forme di energia;
- ogni deposito di macerie, immondizie o rifiuti al di fuori dei luoghi a ciò espressamente assegnati dall'autorità competente.

7.2. Tutte le opere infrastrutturali, puntuali o a rete, che incidono sul paesaggio - ivi compresi gli impianti per la depurazione o il trattamento dei rifiuti liquidi o solidi di origine urbana, industriale e agricola - sono preventivamente sottoposte a studio esecutivo in cui vengono specificate le misure di trattamento e miglioramento paesaggistico cui devono sottostare al fine di contenere o eliminare il loro impatto visivo.

1. APERTURA DI NUOVE CAVE

Chiunque intenda procedere a lavori di coltivazione di materiale di cava su terreni in disponibilità deve predisporre un progetto di coltivazione, comprensivo sia della fase di estrazione che di ricomposizione ambientale.

Il progetto di coltivazione deve essere redatto e sottoscritto da un tecnico professionista, secondo le competenze attribuite dalle disposizioni vigenti in materia, tenendo conto delle finalità di salvaguardia ambientale, e deve prevedere i seguenti elaborati:

a) una relazione sulle caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrografiche e paesaggistiche del luogo di intervento e sulla interferenza dell'attività estrattiva sulle medesime. La relazione dovrà essere corredata di fotografie idonee a far riconoscere le caratteristiche essenziali dei luoghi e della specificazione delle colture agricole e forestali esistenti;

b) un programma di estrazione che comprenda una valutazione documentata della consistenza del giacimento, una stima qualitativa e quantitativa del materiale utile, una illustrazione dei lavori di escavazione da attuarsi, per quanto possibile, in lotti successivi, la localizzazione delle aree di deposito dei materiali estratti, gli impianti di prima lavorazione, le infrastrutture, i servizi ausiliari. Il programma deve essere corredata di un rilievo planimetrico in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:2000 con un congruo numero di sezioni, trasversali e longitudinali in scala non inferiore a 1:500; per le cave di monte il rilievo dovrà essere rappresentato da curve di livello con equidistanze le più opportune in relazione alle caratteristiche della cava;

c) un progetto di ricomposizione ambientale, redatto secondo i criteri del successivo paragrafo 3, che indichi le opere da realizzare durante e al termine della estrazione, comprendente planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare le zone dopo l'intervento estrattivo, nonché una relazione esplicativa e un computo metrico estimativo atti a definire le modalità e le caratteristiche delle opere da eseguire e la relativa cauzione;

d) un programma economico-finanziario che indichi la utilizzazione e la destinazione sul mercato del materiale estratto, la potenzialità degli impianti di cava e i programmi di investimento sugli stessi, le previsioni di impiego della manodopera.

Il progetto di coltivazione dovrà pure indicare il direttore dei lavori, che dovrà essere un tecnico professionista, secondo le competenze attribuite dalle disposizioni vigenti in materia, al quale spetta l'alta sorveglianza per la fedele esecuzione del progetto di coltivazione.

2. CAVE ABBANDONATE O DISMESSE

Per le zone interessate da cave abbandonate o comunque dismesse dovrà essere predisposto un progetto di "ricomposizione ambientale" redatto secondo i criteri del successivo paragrafo 3.

3. RICOMPOSIZIONE AMBIENTALE

Ai fini della presente legge per ricomposizione ambientale si intende l'insieme delle azioni da esplicarsi sia durante che alla conclusione dei lavori di coltivazione di una cava, aventi il fine di ricostruire sull'area ove si è svolta attività di cava un assetto finale dei luoghi ordinato e funzionale alla salvaguardia dell'ambiente naturale e alla conservazione delle possibilità di riuso del suolo.

Il progetto di ricomposizione ambientale deve prevedere:

- a) la sistemazione idrogeologica, cioè la modellazione dei terreni atta a evitare frane o ruscellamenti e le misure di protezione dei corpi idrici suscettibili di inquinamento;
- b) il risanamento paesaggistico, cioè la ricostituzione dei caratteri generali ambientali e naturalistici dell'area, in rapporto con la situazione preesistente e circostante, attuata sia mediante un opportuno raccordo delle superfici di nuova formazione con quelle dei terreni circostanti, sia mediante il riporto dello strato di terreno di coltivo o vegetale, preesistente, eventualmente insieme con altro con le stesse caratteristiche, seguito da semina o da piantumazione di specie vegetali analoghe a quelle preesistenti, anche commiste con altre a rapido accrescimento;
- c) la restituzione del terreno agli usi produttivi agricoli, analoghi a quelli precedentemente praticati, anche se con colture diverse.

In via eccezionale il progetto di ricomposizione ambientale può prevedere un assetto finale dei luoghi che comporti usi produttivi agricoli diversi da quelli precedenti o anche una destinazione d'uso non agricola, purchè ciò sia previsto da piani aziendali o zonali agricoli oppure da strumenti urbanistici o da piani di sistemazione idrogeologica, ambientale o ecologica regolarmente approvati dalle competenti autorità.

Le opere e gli interventi previsti dal progetto di ricomposizione ambientale devono essere raggruppati in stralci funzionali da eseguirsi il più possibile durante il periodo di coltivazione della cava e la cui esecuzione sia vincolante per l'attuazione di successivi lotti dei lavori di escavazione.

E' fatto divieto di usare il terreno di coltivo o vegetale ricavato durante i lavori di escavazione per finalità diverse da quelle previste al punto b) del secondo comma.

Art. 38 - DISCARICHE

1. Nel caso di localizzazione e realizzazione di eventuali zone per attività di discarica e trattamento dei rifiuti solidi urbani, in aggiunta agli adempimenti di cui agli artt. 61 e 62 della legge 33/1985, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:

- distanza minima di 200 ml. dalle abitazioni esistenti;
- distanza minima di 200 ml. dalle strade provinciali e comunali;
- localizzazione sottovento rispetto a frazioni o centri abitati;
- previsione di una congrua fascia di rispetto attorno al perimetro della discarica entro cui realizzare una cintura continua di alberi di alto fusto;
- redazione di un progetto esecutivo comprendente le modalità tecniche di costruzione gestione e ricoltivazione dell'area di discarica con esplicitazione dell'uso finale previsto.

2. Eventuali discariche - attive o abbandonate - esistenti nel territorio comunale sono sottoposte a progetti di bonifica, di risanamento e ricomposizione ambientale ai sensi dell'art. 5 L.N. 441/1987.

Art. 39 - ATTIVITA' DI DEPOSITO E ROTTAMAZIONE ALL'APERTO

1. Le attività di deposito e rottamazione all'aperto, siano esse isolate o annesse ad attività produttive, sono sottoposte a specifica concessione da parte del competente assessorato.

2. Il progetto deve osservare le seguenti prescrizioni:

- indicare la natura dei prodotti da stoccare;
- indicare l'entità del deposito in mq. di superficie occupata, in ml. di altezza delle catoste e in peso medio per unità di volume di ogni prodotto manipolato;
- indicare le modalità di movimentazione dei prodotti all'interno e all'esterno dell'area di deposito;
- specificare le modalità tecnologiche per prevenire o abbattere possibili forme di inquinamento del suolo, dell'aria e dell'acqua e quelle tecniche per porre sotto controllo l'impatto visivo e paesistico dell'attività di stoccaggio.

TITOLO IV° - DISPOSIZIONI SPECIFICHE

Art. 40 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

1 - EDIFICI ESISTENTI NEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Per gli edifici esistenti in zone assoggettate a Piano Urbanistico Attuativo e ad esso assimilabili (Progetti urbani, ambiti con prescrizioni particolari, piani attuativi confermati, progetti speciali) compresi in zone territoriali omogenee specificamente individuate dal PRG, sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla normativa di zona; interventi diversi dai precedenti sono possibili solamente in seguito al Piano Urbanistico Attuativo.

2 - EDIFICI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DEL P.R.G.

I fabbricati esistenti in contrasto con le destinazioni del P.R.G., purché rispondenti alla normativa in vigore alla data della loro costruzione, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva, fino al momento della realizzazione delle previsioni di PRG.

Sono ammessi i soli lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Saranno pure consentiti interventi di ristrutturazione al fine di conseguire una sistemazione che consenta l'eliminazione di elementi di degrado edilizio.

3 - COSTRUZIONI ACCESSORIE

Valgono le disposizioni contenute in ciascuna zona omogenea nonché quelle della normativa nazionale e regionale in materia.

4 - COSTRUZIONI INTERRATE

4.1. Sono considerate costruzioni interrato quelle in cui l'intradosso del solaio emerge rispetto al piano campagna per un'altezza inferiore o uguale a 30 cm. (per la definizione dell'altezza emergente vedi art. 6 precedente punto 1.3 lettera c).

Sono ammesse costruzioni interrato, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35 esclusivamente qualora siano pertinenti ed accessorie ad edifici principali fuori terra.

La superficie lorda (Sl) della parte interrato potrà eccedere non oltre il 30% l'ingombro massimo fuori terra dell'edificio principale.

Tali costruzioni possono essere realizzate a confine; non devono in ogni caso essere occupate le fasce di rispetto stradale.

4.2. Nei locali interrati sono ammesse destinazioni d'uso accessorie alle funzioni ospitate nell'edificio.

5 - MANUFATTI SPECIALI

5.1. Le costruzioni di natura particolare ed aventi carattere di pubblica utilità, quali:

- cabine elettriche;
- impianti radiofonici e televisivi;
- torri piezometriche;
- centrali e cabine di trasformazione;
- centrali di sollevamento;
- serbatoi;

- tralicci;
e simili, sono valutati caso per caso in funzione delle specifiche necessità e nel rispetto delle caratteristiche ambientali del sito, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 35.

5.2. Tali impianti non vanno considerati ai fini del calcolo della superficie lorda (Sl) per la zona interessata e possono essere concessi anche in difformità alle distanze dalle strade, confini e fabbricati, previste per la zona medesima.

Art. 41 - DEROGHE

Previa deliberazione del Consiglio Comunale, è possibile derogare dalle prescrizioni del PRG ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, compatibilmente con le indicazioni degli studi geologici oppure salvo indagini geognostiche puntuali.

Art. 42 - DISPOSIZIONI FINALI

1 - MODIFICHE CONSEGUENTI A VARIANTI LEGISLATIVE

I richiami a disposizioni legislative vigenti contenuti nelle presenti norme si intendono estesi alle disposizioni legislative che entreranno in vigore dopo l'adozione del PRG modificando quelle richiamate.

Il Consiglio Comunale provvederà all'aggiornamento del testo con deliberazione che diviene esecutiva ai sensi dell'articolo 3 della Legge 9.6.1947 n. 530.

2 - ABROGAZIONE DEL VIGENTE PRG

La presente Variante annulla e sostituisce il PRG adottato dal Consiglio Comunale con delibera n. 5 del 11.04.1972 ed approvato dal Consiglio Regionale con delibera n. 125 del 31.07.1974.

3 - ABROGAZIONE DI NORME DEL VIGENTE REGOLAMENTO EDILIZIO

Le norme del vigente Regolamento Edilizio che risultino in contrasto con il presente PRG sono abrogate.

Isernia, li 14.02.2005