

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1

Elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico

Sono elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico del Comune di Corleto Perticara gli elaborati di seguito indicati:

1.A Stato di attuazione del P.R.G. vigente	1 : 10.000
1.B Stato di attuazione del P.R.G. vigente	1 : 10.000
2 Zonizzazione centro abitato	1 : 2.000
3.A Standards DM 1444/68 – numerazione edifici – volumi	1 : 2.000
3.B Tabulato volumetrico	
4 Stato di attuazione della Pianificazione attuativa	1 : 5.000
5 Bilancio Urbanistico	
6.A Sistema insediativo e relazionale – Vincoli	1 : 10.000
6.B Sistema insediativo e relazionale – Vincoli	1 : 10.000
7.A Perimetrazione dell’Ambito Urbano (AU)	1 : 2.000
7.B Reti tecnologiche nell’Ambito Urbano (AU)	1 : 2.000
8 Evoluzione urbanistica	1 : 2.000
9 Stato di conservazione degli edifici	1 : 2.000
10 Bilancio Ambientale	
11 Perimetrazione dei Regimi Urbanistici e Regimi d’Uso dell’Ambito Urbano	1 : 2.000
11a Perimetrazione dei Regimi Urbanistici e Regimi d’Uso Del Centro Storico	1 : 1.000
12 Perimetrazione dei Regimi Urbanistici e Regimi d’Uso del Sistema Insediativo	1 : 5.000
13 Relazione	

14 Norme Tecniche di Attuazione

15 Norme per il recupero edilizio

16 Regolamento Edilizio

Fanno parte integrante del Regolamento Urbanistico le analisi geologiche a firma del Dott. Geologo Amedeo Falotico.

Art.2

Ambito di applicazione del Regolamento Urbanistico.

Il Regolamento Urbanistico disciplina gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti norme di attuazione.

In particolare:

- Individua il perimetro dell'Ambito Urbano, comprendente i Suoli Urbanizzati (SU), i Suoli Non Urbanizzati (SNU) e i Suoli Riservati all'Armatatura Urbana (SRAU) ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L.U..R. 15 agosto 1999 n. 23;
- Individua le aree all'interno dei Suoli Urbanizzati (SU) sulle quali sono possibili, indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art. 15/LUR , interventi diretti di edificazione, di completamento o di ampliamento degli edifici esistenti;
- Individua le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto degli standard previsti dal D.M. 1444/68;
- Individua le aree da sottoporre ai Piani Attuativi, di cui all'art. 17/LUR;
- Individua e determina gl'interventi consentiti all'esterno dei Suoli Urbanizzati (SU), indipendentemente dal Piano Operativo di cui all'art. 15/LUR ;
- Individua e determina le infrastrutture da realizzare all'esterno dei Suoli Urbanizzati (SU);
- Definisce i Regimi urbanistici vigenti all'interno delle aree innanzi riportate;
- Definisce la disciplina per il recupero del patrimonio urbanistico esistente.

Art.3

Suddivisione del territorio comunale

Tutto il territorio comunale è articolato per zone che stabiliscono i parametri urbanistico-edilizi atti a rendere possibile la realizzazione ed il controllo delle costruzioni e delle loro destinazioni d'uso.

Indipendentemente dalla suddivisione di cui sopra alcune parti del territorio comunale sono soggette alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

- Vincolo cimiteriale: limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27/07/1934 n°1265, legge 17/10/1957 n°983;
- Vincolo di rispetto della viabilità principale esterna all' Ambito Urbano stabilito dal D.P.R. 16 dicembre 1992, n.495 e successive modificazioni (Regolamento di attuazione del Nuovo Codice della strada);
- Vincoli idrogeologici;
- Piano P.A.I.

Art.4

Attuazione del Regolamento Urbanistico

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano con :

1) **Interventi diretti**, ammissibili in generale su tutto il territorio comunale, per i quali è richiesto solo il "Permesso di costruire" o la "Denuncia di Inizio di Attività" (DIA).

2) **Interventi subordinati**, limitatamente alle zone o alle aree del territorio comunale appositamente individuate dal Regolamento Urbanistico, per le quali è richiesto obbligatoriamente la preventiva predisposizione, di volta in volta, di:

- **Piani Operativi** (PO) che, in presenza di necessità o d'iniziativa private di riqualificazione e recupero o di trasformazione e nuovo impianto del tessuto urbanistico, definiscano i Regimi Urbanistici attinenti il grado di trasformazione urbanistica conseguente ai Regimi d'Uso ed ai Regimi d'Intervento delle singole unità immobiliari,;

- **Piani Attuativi** per il coordinamento degli interventi sul territorio, previsti dall'art.17 della L.R. 23/1999 ed aventi i contenuti e l'efficacia di:

- a) Piani delle aree da destinare all'Edilizia Economica e Popolare (legge 18/04/1962 n°167);³

- b) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi (art.27 della legge 22/10/1971 n°865);
- c) Piani di lottizzazione convenzionata (art.10 della legge 06/08/1967 n°765);
- d) Piani di recupero (legge 05/08/1978 n°457).

L' entrata in vigore dei Piani sopra riportati consente l'applicazione della disciplina degli Interventi diretti.

TITOLO II° GLOSSARIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art.5

Termini ricorrenti. Definizioni

Di seguito viene riportata la spiegazione di alcuni termini ricorrenti allo scopo di agevolarne la giusta interpretazione per comprendere il significato e lo scopo secondo cui sono utilizzati nella presente Normativa di attuazione.

a) Ambito

Definisce una parte del territorio edificato o da edificare che, pur non essendo necessariamente omogenea per tipologie edilizie, destinazioni d'uso o attività insediate, opaca di costruzione, tuttavia è riconoscibile come un insieme che, pur non avendo tratti di omogeneità è assoggettabile a previsioni di trattamento urbanistico unitario o comunque finalizzate ad un risultato che coinvolge tutta quella parte di territorio.

In generale il termine “ ambito” sotto intende le integrazioni di attività e di funzioni.

b) Contesto

E' termine necessariamente flessibile. Sta ad indicare il quadro di riferimento dei rapporti e delle relazioni di vario genere (funzionali, ecologici, dimensionali, simbolici, ecc.) che un determinato elemento del territorio o manufatto hanno con l'intorno.

E' un termine che può intendersi sia nella globalità dei suoi possibili significati, oppure singolarmente per ciascuno di essi: contesto ambientale, contesto sociale, contesto paesistico ecc.

c) Morfologia

Aldilà della definizione teorica di questo termine, e dei significati da esso storicamente assunti, è qui usato essenzialmente nella accezione strumentale di insieme di regole generatrici della, o condizionanti la forma di un manufatto architettonico, di un complesso edificato, di un insediamento.

La morfologia dunque non è semplicemente la forma, ma è piuttosto la struttura della forma.

Pertanto definire (o ridefinire) la morfologia di un luogo significa costruire, con strumenti normativi e grafici, il sistema di relazioni e di quantità utili a determinare attraverso la loro composizione, non la forma degli edifici e del tessuto, ma le componenti sostanziali di essa.

d) Integrazione

L'integrazione va intesa come carattere distintivo del tessuto urbano, in quanto le attività e le funzioni urbane non sono separate, ma compresenti e interrelate. Integrazione è quindi termine opposto a specializzazione.

Non significa tuttavia sovrapposizione qualunque di funzioni e attività, ma piuttosto rapporto tra di esse entro un regime di equilibrio relativo che può variare a seconda delle parti di territorio urbano cui si riferisce.

e) Margine

Si definisce margine quella porzione territoriale che- generalmente situata lungo il confine di un ambito territoriale o di una zona, dotata di destinazione e funzione specifica- costituisce la fascia di contatto tra questi ed altri territori aventi funzione e destinazione diverse.

I margini rappresentano quindi la fascia di transizione tra ambiti territoriali tra loro eterogenei per caratteristiche e funzioni urbanistiche e la sede in cui viene stemperata, superata e risolta la disarmonia che la nettezza dei confini tra ambiti eterogenei altrimenti potrebbe ingenerare.

Possono costituire margine le parti esterne, prossime ai confini, del territorio comunale, ovvero, ad esempio, quelle ai limiti dell' edificato delle aree urbane.

Talvolta queste fasce sono graficamente riconoscibili negli elaborati del piano attraverso il simbolo delle alberature disposte a filari. Ciò non indica strettamente e rigidamente una soluzione di architettura del paesaggio, bensì la necessità che in quel punto, lungo quella fascia, che il Piano riconosce come particolarmente significative si debbano studiare ed applicare soluzioni progettuali adeguate.

f) Disegno o ridisegno

E' l'operazione che viene richiesta laddove l'immagine urbana di una determinata parte dell'insediamento presenti particolari carenze di struttura o evidenti fenomeni di degrado.

“Ridisegnare” l'immagine di un luogo significa individuare un insieme di operazioni che mirino a restituire struttura urbanistica a quel luogo e contemporaneamente, attraverso la precisazione di elementi architettonici, materiali costruttivi e uso di verde, ne delineano una nuova e più definita immagine urbana.

g) Recupero

Tra le diverse accezioni che il termine può assumere , la normativa accoglie quella che esplicitamente si ricollega ai contenuti che alle operazioni di recupero assegna la legge 5 agosto 1978, n. 457.

E cioè quell'insieme di azioni, progettuali ed edilizie, rivolte alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alle migliorie utilizzate del patrimonio edificato, compreso l'ambiente circostante, senza alcun aumento di volumetria.

h) Riqualificazione ambientale

Riguarda ambiti del territorio edificato o parti del territorio naturale alterate dall'uomo con operazioni e finalità improprie.

Gli obiettivi che si prefigge la riqualificazione ambientali sono perciò perseguibili con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio o a particolari modalità di insediamento di nuovi complessi edificati.

Può riguardare anche parti di tessuti urbani consolidati, ma bisognosi di ridisegno, di funzioni adeguate e vitali, di nuova qualità nelle relazioni tra parti costruite e aree libere ecc.

i) Conservazione

Riguarda quelle operazioni che, nell'ambito del recupero, devono essere maggiormente finalizzate alla conservazione degli edifici esistenti, della loro struttura principale, della consistenza e della morfologia degli spazi, di tutte le parti architettoniche significative, nel rispetto del carattere e dei segni dell'architettura riconoscibile.

Ogni operazione di recupero e miglioramento funzionale degli edifici deve quindi essere verificata in relazione al rispetto e al mantenimento di tutti quei caratteri che costituiscono il valore di testimonianza del manufatto.

Tali definizioni sono estese anche ai tessuti edilizi consolidati di impianto storico nei quali si esclude qualsiasi nuovo intervento edilizio e si prevedono, appunto, solo interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio esistente.

l) Mantenimento

Si riferisce alle parti di tessuto edilizio pressochè consolidate e formatesi in tempi recenti, di cui si conferma in linea generale la consistenza. Vi si prevedono limitati interventi di saturazione e addensamento all'interno di quelle aree libere che possono essere costruite senza cambiare nella sostanza la consistenza dell'impianto più generale.

Tali interventi hanno soprattutto la finalità di concorrere al miglioramento qualitativo degli insediamenti, sia per quanto concerne l'adeguamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sia per la complessiva riqualificazione del loro rapporto con il resto del contesto edificato e di quello naturale.

m) Ristrutturazione urbanistica

Riguarda quelle situazioni contraddistinte da particolare disordine urbanistico e da situazioni di degrado edilizio e insufficienza funzionale, soprattutto laddove sia rilevabile il disagio della presenza di insediamenti impropri rispetto ad un impianto urbano definito, verso il quale tali situazioni agiscono negativamente, sia in termini di abbassamento della qualità ambientale, che di sottrazione di importanti aree strategiche.

Si tratta il più delle volte di vecchi insediamenti ormai obsoleti e di immobili segnati da forte degrado e mancanza di interscambio con l'intorno urbano. Comporta operazioni radicali di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti secondo nuovi parametri e indicazioni tipomorfologici, nuovo impianto urbanistico e funzionale. In questi casi la progettazione dovrà essere unitaria ed estesa all'intera area d'intervento con specificazione delle opere di urbanizzazione e riorganizzazione e ridisegno delle superfici esterne.

n) Nuova edificazione

Si riferisce alle zone da urbanizzare in ampliamento del limite urbano esistente. Sono parti di territorio inedificate che devono essere organizzate con un progetto unitario definito sia dell'impianto infrastrutturale che di quel tipo- morfologico e funzionale. In esse devono essere definiti il disegno della rete stradale, degli spazi pubblici e dell'assetto planovolumetrico degli edifici.

TITOLO III°
TIPI D'INTERVENTI PREVISTI

Art.6

Interventi edilizi sull'esistente

Gli interventi edilizi sull'esistente consistono in opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, in opere di restauro, in opere di risanamento conservativo, in opere di ristrutturazione edilizia, in opere di ampliamento, nonché in opere di ricostruzione.

- a) Gli interventi di manutenzione ordinaria consistono in opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed in opere necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Per gli edifici destinati ad attività commerciali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni delle attrezzature degli impianti di lavorazione che non incidano sulla struttura dell'edificio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione ordinaria:

- pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti interni;
- tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
- riparazione e sostituzione dei pavimenti;
- riparazione ed integrazione di impianti tecnologici esistenti (idraulico, elettronico, di riscaldamento, di ventilazione ecc.) purchè non comportino la creazione di nuovi volumi e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi o parti significative dell'organismo edilizio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione ordinaria:

- pulitura, riparazione, sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti esterni, purchè esistenti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia, in generale, gli elementi tecno- morfologici caratterizzanti;
- tinteggiature, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
- riparazione e sostituzione di manti di copertura dei tetti con materiali identici a quelli esistenti;
- riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie, senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
- riparazione e sostituzione delle pavimentazioni esterne senza modificare materiali 8

e modalità di posa;

- tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensione.

b) Gli interventi di manutenzione straordinaria consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati, anche strutturali, dell'edificio che non comportino modifiche alla destinazione d'uso e che non alterino lo schema distributivo, nonché per realizzare ed integrare servizi igienico- sanitari e tecnologici. Per gli edifici destinati ad attività commerciali ed artigianali sono interventi di manutenzione straordinaria anche le opere e le modifiche necessarie al rinnovamento delle attrezzature e degli impianti di lavorazione e quelle finalizzate all'adeguamento tecnologico che incidano sulla struttura dell'edificio.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere interne di manutenzione straordinaria:

- modifica, apertura e chiusura di porte;
- demolizione e ricostruzione di tramezzi;
- adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, dei solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
- demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni e dei muri portanti con o senza modifiche ai materiali;
- consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti di solai, volte, scale, anche con materiali diversi, ma senza modifiche di quota;
- rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quote d'imposta e di colmo;
- rifacimento e installazione di impianto idro- sanitari compresa la realizzazione o integrazione dei locali per i servizi igienico- sanitari nell'ambito del volume dell'unità immobiliare;
- rifacimento o installazione di impianti tecnologici, termici, di ascensore, di sollevamento idrico.

Fanno parte delle operazioni ammesse come opere esterne di manutenzione straordinaria:

- rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni, con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
- installazione di impianti solari destinati alla produzione di acqua calda come estensione dell'impianto idrico- sanitario già in opera;
- sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse dall'esistente e messa in opera di infissi doppi e inferriate;

- rifacimento e sostituzione delle coperture con materiali diversi da quelli esistenti;
- modifica e realizzazione di recinzione e di altre sistemazioni di parti esterne;

c) Gli interventi di restauro costituiscono in un insieme sistematico di opere finalizzato a ripristinare l'organismo edilizio esistente nei suoi caratteri tipologici, funzionali, strutturali, tecno-morfologici, rendendone possibile una destinazione d'uso compatibile.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- interventi sulle strutture interne ed esterne, purchè nel rispetto degli elementi architettonici e tecno- morfologici caratterizzanti;
- eliminazione di elementi o parti che alterino l'organismo edilizio nella sua integrità statica e architettonica;
- ricostruzione di parti di edificio crollate o demolite;
- conservazione e ripristino di spazi liberi (chiostrì, corti, orti ecc.)

d) Gli interventi di risanamento conservativo consistono in un insieme sistematico di opere finalizzate ad un miglior funzionamento dell'organismo edilizio attraverso l'inserimento di elementi accessori ed impianti, richiesti dall'uso compatibile previsto, nel rispetto degli elementi architettonici, tecno- morfologici caratterizzanti e del sistema strutturale.

Fanno parte delle operazioni ammesse:

- modifiche distributive interne tese a restituire coerenza e funzionalità all'organismo edilizio;
- installazione di impianti tecnologici riguardanti l'intero organismo edilizio; ascensori, impianti idro- sanitari, elettrici e termici centralizzati senza alterazioni della consistenza fisica dell'edificio e modifiche delle superfici e volumi esistenti;
- inserimento di elementi accessori (soppalchi, doppi pavimenti, controsoffittature, scale interne) senza alterazione delle strutture resistenti;

e) Gli interventi di ristrutturazione edilizia consistono in un insieme sistematico di opere che possono portare alla creazione di un organismo edilizio in parte difforme dal precedente, ed anche in tutto difforme per quanto riguarda l'articolazione distributiva e le destinazioni funzionali, compreso l'aumento delle unità immobiliari.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia si dividono in tre categorie .

La ristrutturazione edilizia di I° categoria comprende:

- riorganizzazione interna delle singole unità immobiliari con modifica degli

- elementi, verticali non strutturali senza alterazione dei volumi e delle superfici;
- complessiva riorganizzazione distributiva e funzionale dell'edificio esistente;
- demolizione con fedele ricostruzione degli edifici o parte di essi realizzata con identici materiali e con lo stesso ingombro planovolumetrico: è ammesso l'uso di nuove tecnologie per l'adeguamento della normativa antisismica;
- demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

La ristrutturazione edilizia di II° categoria comprende:

- rialzamento del solaio di copertura con un massimo di 60 cm con il divieto di creazione di nuove unità immobiliari nel sottotetto soltanto nel caso di mancanza dei requisiti igienico- sanitari dei vani di risulta;
- sono ammesse le addizioni in deroga agli indici di fabbricabilità solo per la realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici ed autorimesse pertinenti, nel caso di impossibilità di realizzare completamente interrato;

La ristrutturazione edilizia di II° categoria comprende:

- modifica di elementi strutturali orizzontali portanti fino allo svuotamento dell'edificio;
- nei casi di frazionamento e divisione di nuove unità abitative; queste non dovranno avere superfici utili inferiori a mq 80;

f) Gli interventi di ampliamento consistono in aggiunte di volumi, in altezza o in aderenza, ad un organismo edilizio esistente tale anche da modificare i caratteri distributivi e tipologici.

Essi sono possibili in tutti gli ambiti edificati che contengono specifiche normative al riguardo e individuano specifici parametri quantitativi.

Art.7

Interventi di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione si attuano solo negli ambiti territoriali e nelle aree che li prevedono. A seconda dei casi e delle indicazioni specifiche contenute nelle presenti norme le loro dimensioni quantitative sono valutate in volumi o superfici.

Per quanto riguarda la misurazione dell'altezza dei fabbricati essa va computata dalla quota del marciapiede al punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura per quanto riguarda i fronti a filo strada; dalla quota naturale del terreno negli altri casi.

L'altezza delle costruzioni da realizzarsi su terreni di pendenza dovrà rispettare il limite massimo previsto in ogni punto misurabile tra la linea del piano di campagna naturale e il punto di intersezione tra il muro perimetrale e l'intradosso della copertura.

Art.8

Interventi di sistemazione del suolo

Gli interventi di sistemazione del suolo consistono nella trasformazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, movimenti terra, pavimentazione. Esse comprendono la costruzione di infrastrutture, impianti e attrezzature pubbliche in superficie e in profondità.

Art.9

Interventi di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consistono in un insieme sistematico di opere, volto a modificare, trasformare la tipologia degli spazi edificati e non, la suddivisione dei lotti, il tracciato stradale, il rapporto tra spazio pubblico e privato, e sono finalizzati a ridefinire il principio e la regola insediativa esistente.

Le nuove volumetrie così determinate, in assenza di specifiche indicazioni, dovranno nel totale corrispondere a quelle preesistenti. L'intervento di ristrutturazione urbanistica consente di modificare le tipologie edilizie esistenti.

Art. 10

Recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente.

Piano di recupero

I piani di recupero sono lo strumento urbanistico finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente, attraverso il superamento delle condizioni di insufficienza e degrado riscontrata nelle zone specificamente riconosciute.

Essi vengono predisposti con l'obiettivo di conseguire:

- la valorizzazione degli assetti sociali e produttivi esistente;
- le utilizzazioni compatibili rispetto ai caratteri degli immobili, tese al riequilibrio

delle funzioni sul territorio;

- - il soddisfacimento delle esigenze residenziali e il recupero delle attività produttive compatibili;
- la dotazione dei servizi pubblici e collettivi e degli standard di legge;
- la tutela e la valorizzazione dei caratteri culturali, espressivi ambientali e di testimonianza storica degli edifici, nonché delle aree di particolare valore paesistico.

Il piano di recupero prevede la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone di recupero.

Esse devono indicare:

- gli assetti di massima degli edifici;
- gli eventuali edifici o spazi riservati ad opere, attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli interventi di rilevante e preliminare interesse pubblico;
- gli edifici, o le parti di essi, eventualmente destinati alla demolizione;
- le unità minime di intervento;
- i tipi edilizi e le eventuali tecnologie;
- le modalità e i tempi di attuazione, le finalità degli interventi e le eventuali convenzioni tipo;
- gli interventi alla cui attuazione sono tenuti i proprietari e quelli ai quali deve provvedere il Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati tenuti all'attuazione degli interventi.

In assenza di piani di recupero sono ammessi interventi diretti di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di I° categoria sulla base di un esauriente documentazione che illustri tutte le caratteristiche architettoniche e strutturali del manufatto.

TITOLO IV°
LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO
DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA
IDROGEOLOGICA E SISMICA

Art. 11

Gradi di pericolosità del territorio e classi di rischio per gli interventi

Tutti gli interventi di trasformazione del territorio previsti sono, altresì, soggetti alle norme conseguenti ai corrispettivi gradi di criticità e classi di rischio, così come indicato dallo studio geologico redatto dal Dott. Amedeo Falotico e dalle vigenti Norme PAI.

TITOLO V°
DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI

Art.12

*Ambiti edificati di antica formazione di interesse storico ambientale
da sottoporre ad attività di conservazione e recupero*

- Tessuti storici –

L'Ambito di cui al presente articolo comprende la parte del tessuto edilizio esistente di interesse storico architettonico e ambientale, sia per le caratteristiche intrinseche dell'edificio, sia perché forma, con altri elementi dello spazio urbano, un tessuto dotato di omogeneità che si distingue nettamente dalle espansioni più recenti.

L'obbiettivo che la norma persegue è quello della valorizzazione del tessuto edilizio mediante il sostanziale mantenimento dei caratteri architettonici fondamentali degli edifici (composizione degli esterni, geometria delle coperture, materiali costruttivi, tipo di finiture, ecc.)

In tali ambiti sono autorizzati interventi diretti di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

Gli immobili compresi nell'ambito di cui al presente articolo, con esclusione del palazzo Baronale, sono a prevalente destinazione d'uso residenziale; sono ammesse anche destinazioni d'uso terziarie, comprese le destinazioni d'uso commerciali ai piani terreni.

Tale possibilità ha come condizione il mantenimento della configurazione architettonica degli spazi del piano terra destinati a cambiamento d'uso.

Gli interventi diretti previsti in questo ambito sono disciplinati dal precedente art. 6 lettera a) b) c) d) e) oltre che dall'allegato "Norme per il recupero edilizio" riguardante il restauro delle superfici esterne dei fabbricati (prospetti e coperture).

Art.13

Ambiti edificati da sottoporre ad attività di conservazione e recupero

- Tessuti consolidati -

Si tratta di Ambiti che si identificano per una struttura morfologica omogenea a cui non corrisponde sempre una diffusa qualità ambientale..

In tali ambiti sono autorizzati interventi diretti di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di I° e II° categoria.

Gli interventi previsti in questi ambiti disciplinati dal precedente art. n. 6 lettera a) b) c) d) e) .

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale in presenza anche di destinazioni d'uso terziarie e commerciali ai piani terreni.

Non sono ammesse destinazioni incompatibili con le caratteristiche dell'insediamento per ragioni di inquinamento acustico, igienico e ambientale.

Art.14

Ambiti edificati soggetti al mantenimento per ragioni geologiche

- Tessuti di recente espansione -

Si tratta di ambiti, parzialmente edificati, già destinati dal P.R.G. vigente a nuova espansione urbana, all'attualità non più ammissibile in virtù della classificazione del PAI che fa divieto di nuove edificazioni nelle zone a rischio R2.

Pertanto, il tessuto urbanistico esistente sebbene incompleto, è assimilabile ad un ambito consolidato nel quale gli interventi previsti per il patrimonio edilizio coincidono con quelli disciplinati al precedente art.6 lettera a), b), c), d), e).

Viceversa, la parziale attuazione delle previsioni del P.R.G., richiede una riqualificazione ambientale finalizzata al miglioramento della qualità delle interrelazioni tra parti costruite e aree libere, perseguibile con strumenti progettuali relativi al campo dell'architettura del paesaggio nel rispetto puntuale dei limiti e delle condizioni di intervento contenute nelle norme del P.A.I. per le zone a rischio R2.

Le procedure urbanistiche relative a tali interventi di riqualificazione ambientale rendono obbligatorio lo strumento preventivo del Piano Attuativo di iniziativa comunale che dovrà essere elaborato con modalità di progettazione che dimostrino la compatibilità degli interventi con i limiti e le condizioni innanzi riportate.

In tali ambiti non è possibile prevedere nuova edificazione in aggiunta alle previsioni dell'attuale¹⁶

RU in quanto non rientrerebbero nel dimensionamento globale del Piano, proprio perchè ricadenti nelle zone a rischio R2 del PAI, pertanto, qualsiasi Piano Attuativo finalizzato a riproporre trasformazione antropica con nuove edificazioni in dette aree, costituisce variante al presente RU.

Art. 15

Ambiti edificati soggetti al completamento e/o da riqualificare

- Tessuti edificati di completamento –

Le aree disciplinate dal presente articolo si identificano come spazi di modeste dimensioni, non edificate, poste ai margini dell'abitato ormai consolidato.

Le finalità che il RU persegue in queste aree consiste nel promuovere la ricucitura dei tessuti edilizi esistenti ed al contempo il ridisegno dei margini urbani.

La realizzazione sarà attuata con intervento diretto.

Gli interventi di nuova edificazione sono disciplinati, altresì, dal nuovo Regolamento Edilizio e dalle indicazioni geologiche sulle condizioni d'intervento.

Gli interventi di nuova edificazione, ammessi su lotti interclusi su aree non di pertinenza di altri edifici, devono rispettare i parametri di seguito riportati:

LOTTO 1 – Sup. lotto mq. 607

Iff **3.11 mc/mq**

H max **ml. 10,50**

S.c./S.l. **≤ 1/2**

Distanza strade **ml. 5,00**

Distanza confini **ml. 5,00**

Distanza dai fabbricati **ml.10,00**

Tipologia edilizia: edificio a due livelli

Non sono consentite tipologie in aderenza

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

L'area libera dovrà essere utilizzata a parcheggio (calcolando 1mq. di parcheggio per ogni 10mc. di nuova costruzione) ed a giardino privato, per la rimanente parte, mettendo a dimora vegetazione arbustiva coltivata a cespuglio ed essenze vegetali arboree ornamentali sempreverdi, con sottostante prato di graminacee.

Il diritto edificatorio concesso dal RU è subordinato alla verifica che l'area non sia stata in precedenza asservita per altre volumetrie.

LOTTO 2 – Sup. lotto mq. 736

Iff **2,00 mc/mq**

H max **ml. 7,50**

S.c./S.l. **≤ 1/2**

Distanza strade **ml. 5,00**

Distanza confini **ml. 5,00**

Distanza dai fabbricati **ml.10,00**

Tipologia edilizia: edificio a due livelli

Non sono consentite tipologie in aderenza

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

L'area libera dovrà essere utilizzata a parcheggio (calcolando 1mq. di parcheggio per ogni 10mc. di nuova costruzione) ed a giardino privato, per la rimanente parte, mettendo a dimora vegetazione arbustiva coltivata a cespuglio ed essenze vegetali arboree ornamentali sempreverdi, con sottostante prato di graminacee.

Il diritto edificatorio concesso dal RU è subordinato alla verifica che l'area non sia stata in precedenza asservita per altre volumetrie.

LOTTO 3 – Sup. lotto mq. 706

L'area indicata, in adiacenza all'edificio scolastico che ospita la Scuola Media e l'Istituto Tecnico Industriale, presenta due corpi di fabbrica e relativi annessi con destinazioni d'uso promiscue.

La modesta qualità architettonica degli isolati e la ridotta distanza tra i corpi di fabbrica definiscono un impatto di particolare problematicità per il contesto abitativo circostante.

L'area perimetrata è riferita a proprietà diverse con conseguente difficoltà per qualsiasi procedura¹⁸

unitaria, ed omogenea.

Il RU indica la possibilità, come incentivazione all'iniziativa privata, di predefinire un progetto unitario di riqualificazione urbana, con premio di cubatura nella misura dei parametri di seguito riportati.

Potrà essere realizzato un unico isolato o, in alternativa due corpi riferiti alle rispettive proprietà, purchè in aderenza. In questo caso la volumetria da realizzare sarà rapportata alla quota di superficie di proprietà.

Iff	3,00 mc/mq
H max	ml. 10,00
S.c./S.l.	≤ 1/2
Distanza strade	ml. 5,00
Distanza confini	ml. 5,00
Distanza dai fabbricati	ml.10,00

Tipologia edilizia: fabbricato a due livelli oltre il piano terra

E' consentito, per i locali ubicati al piano terra, oltre alla destinazione d'uso *garage e magazzino*, anche la destinazione d'uso *attività commerciali e direzionali*

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

L'area libera dovrà essere utilizzata a parcheggio (calcolando 1mq. di parcheggio per ogni 10mc. di nuova costruzione) ed a giardino privato, per la rimanente parte, mettendo a dimora vegetazione arbustiva coltivata a cespuglio ed essenze vegetali arboree ornamentali sempreverdi, con sottostante prato di graminacee.

La realizzazione potrà avvenire con intervento diretto a condizione che sia presentato un progetto unitario per tipologia edilizia e caratteristiche di finiture.

LOTTO 4 – Sup. lotto mq. 1500

L'area indicata ricomprende un lotto residuo di una zona di nuova espansione del PRG vigente dove oggi sorge già un edificio.

Pur essendo stata ampliata, si tratta in ogni caso di un'area di superficie ridotta, definita al fine di conseguire una maggiore completezza dei margini del tessuto edilizio di riferimento.

Iff **2,00 mc/mq**

H max **ml. 7,50**

S.c./S.l. **≤ 1/2**

Distanza confini **ml. 5,00**

Distanza dai fabbricati **ml.10,00**

Tipologia edilizia: edificio a due livelli

Non sono consentite tipologie in aderenza

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

L'area libera dovrà essere utilizzata a parcheggio (calcolando 1mq. di parcheggio per ogni 10mc. di nuova costruzione) ed a giardino privato, per la rimanente parte, mettendo a dimora vegetazione arbustiva coltivata a cespuglio ed essenze vegetali arboree ornamentali sempreverdi, con sottostante prato di graminacee.

Art.16

Ambiti di nuova edificazione a destinazione residenziale

- Ambiti di nuovo impianto -

Si tratta di zone totalmente inedificate, alle quali è assegnata da un lato la funzione di rispondere alla domanda prevista di nuova edificazione residenziale e, dall'altro lato, la funzione di dare completezza e consistenza agli insediamenti esistenti.

Per attuare gli interventi è obbligatorio lo strumento preventivo del Piano Attuativo (Piano di Lottizzazione). Il Piano Attuativo dovrà essere elaborato con attenzioni a tutte quelle caratteristiche urbanistiche e progettuali idonee a conseguire un ottimale inserimento del nuovo insediamento nel contesto in cui viene a collocarsi.

In particolare la progettazione del Piano Attuativo dovrà contenere:

- a) l'indicazione di tutti gli elementi di relazione tra l'area in questione e l'intorno;
- b) la definizione dei margini dell'area interessata nei confronti dell'esterno non edificato;
- c) la rappresentazione dell'assetto morfologico dell'insieme mediante plastici, assonometrie, prospettive, rendering, fotomontaggi ecc.)
- d) il dettaglio di tutte le sistemazioni a terra, le opere di presidio necessarie con indicazioni determinate da sezioni trasversali e profili;
- e) le indicazioni delle tipologie edilizie, oltre a tutte le indicazioni quantitative relative a volumetrie, superfici coperte, numero dei piani, altezze, distanze, nel rispetto dei parametri normativi di seguito riportati;
- f) il rispetto degli standard urbanistici di legge;
- g) le indicazioni di tutti i materiali delle finiture esterne e i tipi delle principali alberature, sistemazione a verde, al fine di valutare il corretto inserimento ambientale del nuovo insediamento.

La tavola dei regimi presenta la delimitazione dell'area evidenziata da un tratteggio.

Le aree indicate vengono contraddistinte come :

P. A. 1 –(Piano Attuativo 1) Area di proprietà privata in località Pantoliano, a monte dell'abitato, compresa nell'ansa definita dal tracciato di Via Nazionale.

L'area presenta una superficie complessiva di mq. 5724, da destinare a nuova edificazione.

In considerazione dell'andamento altimetrico dell'area, con differenza di quota di circa mt. 15 tra valle e monte, il versante risulta visibile, nella sua completezza dalle aree circostanti.

L'intervento sarà attuato tramite piano attuativo di iniziativa privata, preventivo alle progettazioni²¹

dei singoli edifici.

Le superfici da destinare a verde e parcheggi non dovranno essere inferiori ai parametri stabiliti dal D.M.1444/68.

I parametri urbanistici generali dovranno consentire un intervento di modeste dimensioni volumetriche:

I.F.T. 0.80 mc./mq.

S.c./S.l. ≤ 1/3

H. max mt.7.50

In caso di costruzioni in pendio l'altezza misurata a valle non potrà essere superiore a **mt. 10,00**, con destinazione vincolata a garage o magazzino per il livello seminterrato realizzato.

Distanza dai confini **ml. 5.00**

Distanza dalle strade **ml. 5.00**

Tipologia edilizia: casa mono-bifamiliare a due livelli

Non sono consentite tipologie in aderenza

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

Il Piano Attuativo dovrà indicare l'unica tipologia di manto di copertura, per tutte le nuove abitazioni ricadenti in questa area.

P. A. 2 – (Piano Attuativo 2) Area di proprietà privata in località Monte Calvario, compresa nell'ansa definita dal tracciato di Via Monte Calvario e la S.S. 103.

L'area presenta una superficie complessiva di mq. 10.067, da destinare a nuova edificazione.

L'intervento sarà attuato tramite piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, preventivo alle progettazioni dei singoli edifici.

Le superfici da destinare a verde e parcheggi non dovranno essere inferiori ai parametri stabiliti dal D.M.1444/68.

I.F.T. 0.80 mc./mq.

S.c./S.l. ≤ 1/2

H. max mt.10.00

In caso di costruzioni in pendio l'altezza misurata a valle non potrà essere superiore a **mt. 10,00**, con conseguente riduzione dell'altezza emergente a monte

Distanza dai confini **ml. 10.00**

Distanza dalle strade **ml. 5.00**

Distanza tra fabbricati **ml. 10.00**

Tipologia edilizia: fabbricato a due livelli oltre il piano terra

E' consentito, per i locali ubicati al piano terra, oltre alla destinazione d'uso *garage e magazzino*, anche la destinazione d'uso *attività commerciali e direzionali*

Non sono consentite tipologie in aderenza

Coperture: inclinate a falde a capanna o a padiglione

Non sono consentite coperture piane

Il Piano Attuativo dovrà indicare l'unica tipologia di manto di copertura, per tutte le nuove abitazioni ricadenti in questa area, e la tonalità cromatica selezionata per ogni edificio in modo da prefigurare la qualità finale dell'ambito urbano di nuova realizzazione.

TITOLO VI°
ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art.17

Ambiti extraurbani per attività produttive

- Aree artigianali e commerciali -

La zona produttiva è composta da 4 sottozone D..

Nello specifico, l'area in località Maute e quella in località San Giovanni sono destinate ad attività artigianali e piccole industrie, ad attività commerciali, produttive e di servizio alla produzione di tipo agroindustriale.

La prima è dotata di piano attuativo risalente agli anni '80 che è stato attuato per il 30% e che viene confermato nei suoi contenuti dalla presente normativa.

L'area è divisa in 10 lotti, di cui alcuni accorpabili, in cui è consentito la costruzione di edifici per attività artigianali, oltre agli alloggi per custodi (mc.350complessivi) e locali di servizio ed uffici (mc. 350 complessivi).

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 1,50 mc/mq

L'altezza massima consentita è di ml. 7,50

Numero massimo di piani 2

S.c./S.l. $\leq 1/3$

Sono escluse recinzioni dei lotti in muratura continua e chiusa, salvo muri di contenimento del terreno per necessità altimetriche.

La superficie dei lotti non coperta deve essere sistemata a parcheggio nella misura stabilita dall'art.41 sexies della legge n. 765/67, mentre la superficie rimanente deve essere sistemata a verde

La seconda, che nella Variante parziale al PRG approvata nel 2002, ha un'estensione di circa centomila metri quadri, viene ridotta di circa il 50% in virtù della recente individuazione di una terza zona D destinata alle attività estrattive.

Per l'attuazione è obbligatorio lo strumento preventivo del piano attuativo (P.I.P.) che dovrà essere redatto secondo le indicazioni e con modalità di progettazione contenute nella Variante parziale al PRG approvata, di seguito riportate.

In detta zona sono consentite, oltre le costruzioni inerenti lo specifico processo produttivo (officine, laboratori per produzione e trasformazione di prodotti), anche la costruzione di magazzini di vendita e locali per esposizione.

E' ammessa la costruzione dell'abitazione per il custode o per il conduttore dell'azienda con una superficie netta massima di 120 mq, inalienabile separatamente dal laboratorio.

Indice di fabbricabilità territoriale 1,00 mc/mq.

Indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc/mq.

Altezza massima 7,50 ml., salvo maggiori altezze per silos, ciminiere e impianti speciali.

Numero massimo dei piani 2 , Rapporto di copertura max 50%.

La distanza minima degli edifici dal ciglio della strada rispetterà le indicazioni del Codice della strada e del DPR 495/1992 art.26 .

Le recinzioni dovranno essere arretrate di ml. 3,00 dal ciglio della strada allo scopo di realizzare appositi parcheggi esterni per le maestranze impiegate nell'azienda e per i clienti.

L'arretramento in corrispondenza dei varchi di accesso ai piazzali sarà aumentato fino a ml. 5,00 per agevolare le manovre di entrata ed uscita degli autocarri commerciali.

E' fatto obbligo di porre a dimora vegetazione di alto fusto lungo le recinzioni dei lotti.

Le aree libere non pavimentate dovranno essere livellate e sistemate a prato di graminacee.

Per la zona classificata IV B. 1 nello studio geologico, (rif. Tavola delle criticità n.6), non è ammesso nessun intervento di edificazione. Pertanto, la stessa avrà come unica destinazione quella di verde di bonifica.

Nella zona destinata all'attività estrattiva (CENTRO OLI), in località Tempa Rossa, sono confermate le indicazioni previste nel Piano Particolareggiato Tempa Rossa, approvato nel 2006, in avanzata fase di attuazione.

Per la zona commerciale situata in località Pantoliano, saranno consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per dimostrata necessità di adeguamento igienico sanitario e funzionale sarà consentito "*una tantum*" un premio di cubatura pari al 10% della volumetria concessa e realizzata.

Art.18

Ambiti extraurbani per attività produttive

- Attività turistico – ricettive esistenti -

Per le attività turistico ricettive esistenti all'entrata in vigore della presente normativa, saranno consentiti tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e per dimostrata necessità di adeguamento igienico sanitario sarà consentito "*una tantum*" un premio di cubatura pari al 10% della volumetria concessa e realizzata.

Per l'area turistica in località Pietra Iaccata, così come ripermetrata, non si prevedono ulteriori cubature oltre a quelle già realizzate dall'Amministrazione.

Per le strutture turistiche esistenti saranno consentiti interventi di manutenzione ordinaria e²⁵

straordinaria.

Per la restante area saranno consentiti interventi di sistemazione ambientale, la realizzazione di percorsi ed aree di sosta.

In considerazione del modesto valore architettonico di quanto già realizzato, si prefigura la necessità di procedere per qualsiasi intervento futuro ad un progetto – programma di iniziativa pubblica e/o privata, capace di attivare un processo di riqualificazione organico e strategico dell'area.

In questo modo diventerà più facile determinare una nuova capacità attrattiva della zona e dei suoi servizi.

Art.19

Case rurali

Il presente RU definisce i nuovi regimi nelle aree individuate e perimetrare nell'Ambito Urbano e negli Ambiti Extraurbani Produttivi..

Viceversa non consente una pianificazione programmata all'interno delle rimanenti aree rurali, rinviando le attività di trasformazione alle norme di carattere generale, definite dalla Legge regionale 23/99 art.44, modificato dalla Legge Regionale n.3/2002 art.1.

TITOLO VII°
– ZONE DI USO PUBBLICO –

Art.20

Aree per parcheggi pubblici

Nelle aree di parcheggio pubblico, con la sola eventuale esclusione dei parcheggi lineari a margine alle strade, dovrà essere realizzata una piantumazione di alberi di alto fusto nella misura almeno di quattro esemplari ogni 200 mq e di un esemplare ogni 10 mt. lungo il perimetro.

La pavimentazione delle piazzole di sosta sarà di tipo filtrante, mentre quella dei vialetti potrà essere non permeabile, a condizione che non superi il 50% della superficie totale.

Art.21

Verde pubblico attrezzato

Le zone di verde attrezzato urbano sono riservate ad attività per il tempo libero, manifestazioni all'aperto e spettacoli, ecc.

Per le zone di nuovo impianto il Comune disporrà, ove ritenuto opportuno, un progetto esecutivo riguardante le alberature, le attrezzature e la viabilità pedonale. Per quanto attiene agli edifici saranno consentiti solo chioschi e costruzioni per il deposito degli attrezzi necessari alla manutenzione del verde.

Le aree non utilizzate dagli edifici e dalle attrezzature (per il gioco dei bambini, ginnastica all'aperto, aree di sosta e di spettacolo all'aperto, ecc.) saranno sistemate con alberi d'alto fusto ed a prato.

La mobilità interna sarà assicurata da percorsi pedonali e ciclabili.

Art.22

Verde pubblico o di rispetto

Sono zone destinate alla conservazione dei caratteri fisici, biologici ed ambientali per il loro valore ambientale.

In dette aree è vietata l'edificazione, viceversa è prescritto la tutela delle condizioni ambientali mediante conservazione e mantenimento della vegetazione esistente.

Art.23

Impianti sportivi

Nelle aree destinate ad attività sportive esistenti, i progetti di sistemazione, riguardanti l'intera zona individuata nelle tavole di Piano, saranno redatti a cura dell'Amministrazione Comunale.

Nell'area già destinata a impianto sportivo di "Tiro a volo", in località Tempa Masone , potranno essere possibili interventi di sistemazione e adeguamento senza la realizzazione di nuovi volumi se non di tipo provvisorio.

Per quanto riguarda l'area per attività sportive di nuovo impianto in località Maute, il RU prevede l'attuazione diretta degli interventi, con progettazioni esecutive puntuali, e prescrive che il progetto di utilizzazione per attività sportive dovrà riservare uno spazio complessivo non inferiore al 25% dell'area totale per verde con alberi d'alto fusto e parcheggi; gli edifici sportivi di servizio e ristoro potranno coprire al massimo il 20% della superficie totale.

TITOLO VIII°
NORME PARTICOLARI

Art.24

Deroghe

L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di concedere deroghe alle prescrizioni delle Norme tecniche d'Attuazione soltanto nel caso che trattasi di edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, così come previsto dal DPR 380/2001 all'art.14.

Debbono intendersi edifici ed impianti pubblici quelli appartenenti ad enti pubblici e destinati a finalità di carattere pubblico.

Art.25

Norme di attuazione per le zone vincolate

Alcune parti del territorio sono soggette a limitazioni di edificabilità imposte dai seguenti vincoli:

- Verde di rispetto pubblico e privato: in questa zona è consentita la destinazione sia agricola, sia ortiva o a giardino privato.

Non sono consentite costruzioni.

E' fatto obbligo ai proprietari di garantire la sistemazione del terreno ai fini della salvaguardia idrogeologica.

- Vincolo cimiteriale, limitazione stabilita dall'art.38 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie R.D. 27/07/1934 n°1265 , 17/10/1957 n°983 e Legge 1 agosto 2002 n°166: distanza di 200 mt. dal confine dal cimitero.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree cimiteriali, la Legge 166/2002 all'art. 28 recita:

“All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 % e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457”.

Per l'utilizzazione del terreno si seguono le stesse norme del vincolo precedente.

- Alveo torrente Fiumarella e affluenti: la zona è sottoposta a vincolo di inedificabilità.

E' fatto divieto di immettere scarichi provenienti da compresori limitrofi o da singoli fabbricati²⁹

contenenti acque di rifiuto senza una preventiva depurazione.

Sono consentiti lavori per la sistemazione degli argini con terrazzamenti e opere in rilevato per il recupero di terreno agricolo, con impianti di irrigazione e piantumazione.

- Viabilità: tutte le zone destinate alla viabilità, sia esistenti che di progetto, sono inedificabili.

A protezione del nastro stradale, nelle zone di nuova urbanizzazione ricadenti nel perimetro urbano, la distanza minima delle costruzioni dal ciglio della strada è definita dalle norme di zona.

Fuori del perimetro del centro urbano le distanze da osservarsi nella edificazione, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, rispetterà le indicazioni del Codice della Strada e del DPR 495/1992 art.26 .

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dell'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze innanzi stabilite, afferenti alle rispettive strade, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Art.26

Norme comuni a tutte le zone

Non è ammesso il trasferimento di volume fra aree a diversa normativa e destinazione d'uso.

Le costruzioni a tetto debbono, di norma, avere la copertura con pendenza non superiore al 35%.

Le aree scoperte, a servizio dei fabbricati, dovranno obbligatoriamente essere sistemate a verde.

Sono ammesse soltanto recinzioni costituite da cancellate ovvero da muretti, di altezza massima di ml.0,80, con o senza soprastante cancellata.

Il disegno delle recinzioni deve essere approvato contemporaneamente al progetto degli edifici.

Nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore a mq.1,00 per ogni 10,00 mc. di volume costruito fuori terra.

La distanza tra i fabbricati, qualora non in aderenza deve essere comunque minimo di 10,00ml.

La relazione geologica-geotecnica, che accompagna l'RU., fornisce indicazioni sulla criticità delle varie zone e sul loro eventuale utilizzo.

In fase esecutiva sarà necessario verificare i sistemi di fondazione compatibili con le condizioni stratigrafiche locali in relazione ai carichi trasmessi dall'edificio.

INDICE

TITOLO I°

DISPOSIZIONI GENERALI

- Art.1 -Elementi costitutivi del Regolamento Urbanistico
- Art.2 -Ambito di applicazione del Regolamento Urbanistico
- Art.3 -Suddivisione del territorio comunale.
- Art.4 -Attuazione del Regolamento Urbanistico

TITOLO II°

GLOSSARIO DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Art.5 -Termini ricorrenti. Definizioni

TITOLO III°

TIPI D'INTERVENTI PREVISTI

- Art.6 -Interventi edilizi sull'esistente
- Art.7 -Interventi di nuova edificazione
- Art.8 -Interventi di sistemazione del suolo
- Art.9 -Interventi di ristrutturazione urbanistica
- Art.10 -Recupero del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente. Piano di recupero

TITOLO IV°

LIMITAZIONI E CONDIZIONI DI INTERVENTO

DOVUTE A PERICOLOSITA' GEOLOGICA

IDROGEOLOGICA E SISMICA

- Art.11 -Gradi di pericolosità del territorio e classi di rischio per gli interventi

TITOLO V°

DISCIPLINA DEGLI AMBITI URBANI

- Art.12 -Ambiti edificati di antica formazione di interesse storico ambientale da sottoporre ad attività di conservazione e recupero. – **Tessuti storici**
- Art.13 -Ambiti edificati da sottoporre ad attività di conservazione e recupero.-**Tessuti consolidati**
- Art.14 -Ambiti edificati soggetti al mantenimento per ragioni geologiche –**Tessuti di recente espansione**

Art.15 -Ambiti edificati soggetti al completamento e/o riqualificazione –**Tessuti di completamento**

Art.16 -Ambiti di nuova edificazione a destinazione residenziale – **Ambiti di nuovo impianto**

TITOLO VI°

ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI

Art.17 Ambiti extraurbani per attività produttive- **Aree artigianali e commerciali**

Art.18 - Ambiti extraurbani per attività produttive – **Attività turistico-ricettive esistenti**

Art.19 - Case rurali

TITOLO VII°

ZONE DI USO PUBBLICO

Art.20 - Aree per parcheggi pubblici

Art.21 - Verde pubblico attrezzato

Art.22 - Verde pubblico o privato

Art.23 - Impianti sportivi

-

TITOLO VIII°

NORME PARTICOLARI

Art.24 - Deroghe

Art.25 - Norme di attuazione per le zone vincolate

Art.26 - Norme comuni a tutte le zone

-