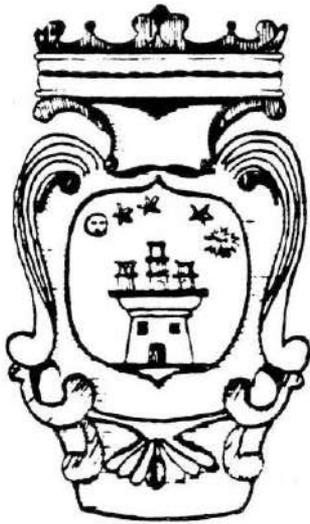
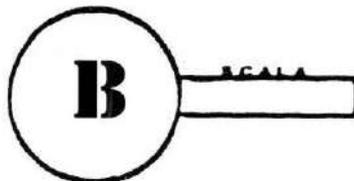


COMUNE DI CASTELFRANCI AVELLINO



PIANO
REGOLATORE
GENERALE

tav.



**NORME DI
ATTUAZIONE**

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL CONSIGLIERE ANTONIO
Bolino Francesco.



IL SINDACO
(Sicuranza Antonio)
[Signature]



ARCHITETTO CESARE FANELLI

VIA ANNARUMMA 39

TEL. 23490

PIANO REGOLATORE GENERALE

COMUNE DI CASTELFRANCI

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 - Applicazione del Piano Regolatore Generale

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942, n° 1150, modificata con Leggi 6 agosto 1967, n° 765; 19 novembre 1968, n° 1187; 28 gennaio 1977, n° 10; 28 febbraio 1985, n° 47; 22 agosto 1985, n° 431; dalla Legge Regionale del 20 marzo 1982, n° 14; dai Decreti interministeriali dell'1 aprile 1969, n° 1404 e del 2 aprile 1968, n° 1444, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolamentata dalle presenti norme.

Art. 2 - Norme Generali

Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal P.R.G., in mancanza di piani particolareggiati di esecuzione, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

Art. 3 - Elementi costitutivi del P.R.G.

- Relazione
- Normativa di attuazione
- Regolamento Edilizio
- Tav. 1 Inquadramento territoriale scala 1:25.000
- " 2 Planimetria territorio comunale.
 Stato di fatto su base catastale scala 1: 5.000
- " 3 Planimetria Generale.
 Stato di fatto con rete viaria
 su curve di livello. scala 1: 5.000
- " 4 Zonizzazione scala 1: 5.000
- " 5 Zonizzazione scala 1: 2.000
- Carta dell'uso agricolo
- studio Geologico Tecnico
- Piano del Colore

TITOLO I

CAPO II

INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 - Indici Urbanistici

1. St = SUPERFICIE TERRITORIALE

Rappresenta l'estensione di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento preventivo (art. 8); è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria non indicate dalle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso d'attuazione.

La St é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità **del P.R.G.** e al lordo delle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente alla area.

2. Sf = SUPERFICIE FONDIARIA

Rappresenta l'estensione di un'area a destinazione omogenea di zona sulla quale il P.R.G. si attua a mezzo di intervento diretto (art. 13), successivo o meno all'intervento preventivo.

La Sf é misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal P.R.G. e dalle strade eventualmente esistenti o che saranno previste internamente all'area, destinate al pubblico transito.

3. S(1) = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Rappresenta l'estensione delle aree destinate alle seguenti opere :

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;

- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, del telefono;
 - e) pubblica illuminazione;
 - f) spazi per il verde attrezzato pubblico o condominiale.
4. S(2) = SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA
Rappresenta la superficie delle aree destinate alle attrezzature d'interesse comune, all'istruzione e agli spazi pubblici attrezzati quali :
- a) asilo nido;
 - b) scuole materne;
 - c) scuole d'obbligo (elementari);
 - d) attrezzature collettive civiche (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
 - e) attrezzature collettive religiose;
 - f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
 - g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.
5. Q = RAPPORTO DI COPERTURA
Rappresenta il rapporto tra il piano di massimo ingombro senza balconi, escluso l'interrato, e la superficie fondiaria.
6. It = INDICI DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE
rappresenta il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St.
7. If = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA
Rappresenta il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf.

Art. 5 - Indici Edilizi

1. S_c = SUPERFICIE COPERTA

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale del piano di maggiore ingombro, escluso l'interrato, con esclusione dei balconi ma comprensivo degli sbalzi tompagnati.

2. H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza massima fra quelle delle varie fronti, misurata: dal piano di utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 35%, dal piano di utilizzo alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 35%.

3. V = VOLUME DEL FABBRICATO

Pari alla somma dei prodotti della superficie coperta dei singoli piani per le rispettive altezze computate dal piano utile a piano utile. Per il piano sottotetto va considerata quale prodotto della superficie coperta per l'altezza media, se abitabile.

Art. 6 - Utilizzazione degli Indici

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

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra le aree a diversa destinazione di zona o uso, non contermini.

È pertanto consentito accorpate terreni limitrofi per destinazioni consentite in entrambe le zone ad eccezione delle zone agricole.

Per queste ultime è consentito l'accorpamento tra terreni non confinanti appartenenti allo stesso proprietario a condizione che sia trascritto, prima del rilascio della concessione, il vincolo di inedificabilità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Art. 7 - Distanze ed altezze

1. DISTANZE MINIME TRA I FABBRICATI TRA I QUALI SONO INTER-
POSTE STRADE

Le distanze minime tra i fabbricati fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti e fatte salve maggiori prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 3,00 per lato.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra indicate risultino inferiori all'altezza del fabbricato da costruire, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

2. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ

In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà sarà di ml. 5,00 e ml. 3,00 per le zone di completamento e le zone del centro edificato perimetrate dal Piano di Recupero.

È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesiste parete o porzione di parete in aderenza senza finestre, o in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, o anche di progetto singolo mediante assenso del vicino manifestato con dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Le distanze dai confini si misurano dalle tompagnature, anche se a sbalzo delle strutture.

I balconi possono sorgere a distanza inferiore.

3. ALTEZZE

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione e alle norme sulle distanze.

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili é stabilita in ml. 2,70.L'altezza minima media del sottotetto é pari a ml. 2,30 se abitabili.l'altezza minima degli interrati destinati a deposito,cantine,autorimesse é pari a ml. 2,50.

TITOLO II

CAPO I

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 8 - Intervento preventivo

Si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale indicate dalle planimetrie e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G. ed il progetto diretto.

L'intervento preventivo può essere attuato dal Comune o dai privati alle condizioni di cui ai successivi articoli.

I piani di intervento preventivo di iniziativa comunale sono i piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare (PEEP), di cui alla Legge 18 aprile 1962, n° 167.

I piani di intervento preventivo di iniziativa privata sono i piani di lottizzazione convenzionata (PLC) di cui all'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

Art. 9 - Piani Particolareggiati Comunali

Gli altri piani particolareggiati di iniziativa comunale, oltre a rispettare i caratteri e i contenuti di cui alle relative Leggi, devono indicare :

- a) gli immobili destinati a servizi interessati dal piano e le relative opere;
- b) le reti stradali, veicolari e pedonali, esterne ed interne al perimetro dell'intervento;
- c) le aree destinate ai nuovi insediamenti e le costruzioni da trasformare, oltre alle eventuali demolizioni, con le indicazioni relative a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi, alle destinazioni d'uso degli edifici e alle altre prescrizioni del P.R.G.;
- d) il progetto planovolumetrico dell'intera area;
- e) gli elenchi catastali di tutte le proprietà;
- f) la quota parte degli oneri di urbanizzazione afferenti alle singole unità di intervento.

Art. 10 - Compatibilità col P.D.R.

Gli edifici ricadenti nel perimetro del P.d.R. sono assoggettati alla specifica normativa dello stesso. Per gli interventi che utilizzano gli indici urbanistici sul lotto a disposizione per realizzare volumi maggiori é necessario il preventivo parere della Commissione edilizia comunale. Gli oneri della Legge 10/77 sono dovuti per i volumi eccedenti le preesistenze. I volumi e le superfici preesistenti devono essere tenuti in conto per il rispetto del rapporto di copertura e per l'indice di fabbricabilità; sono consentite deroghe per le distanze e le altezze, limitatamente all'ingombro di sagoma preesistente, nel senso che in tale sagoma le distanze e le altezze si possono considerare pari alle preesistenti.

Art. 11 - Piani di Lottizzazione convenzionata

Nelle zone in cui il P.R.G. prevede l'intervento preventivo la proprietà può elaborare piani di lottizzazione convenzionata (PLC). Il PLC deve contenere gli elaborati previsti dalla Legge Regionale 14/82.

Del PLC costituisce parte integrante la convenzione.

La superficie minima di intervento è pari a mq. 5.000.

Gli interessati dovranno inoltre preventivamente concordare con l'Amministrazione la localizzazione e specificazione delle urbanizzazioni secondarie.

È facoltà dei privati l'esecuzione della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o il pagamento dei relativi oneri. Le superfici di urbanizzazione secondaria vanno cedute all'Amministrazione, se i privati optano per l'esecuzione della quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria mentre rimangono di proprietà privata nel caso si opti per il pagamento degli oneri. Per il calcolo degli oneri di urbanizzazione secondaria è determinata l'incidenza delle stesse per ogni metro cubo di costruzione nella misura del doppio di quella derivante dall'applicazione della Legge 10/77.

L'adeguamento della incidenza segue quello degli oneri della Legge 10/77.

Art. 12 - Convenzione nei Piani di Lottizzazione

Nel PLC le convenzioni devono precisare :

- a) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri e della esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria;
- b) l'ammontare complessivo degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione degli stessi fra le proprietà che eventualmente concorressero a presentare il PLC nel caso di opzione di esecuzione della quota parte;
- c) la cessione gratuita delle aree necessarie alle opere di urbanizzazione secondaria previste internamente nel PLC e l'assunzione, a carico della proprietà, degli oneri o della esecuzione delle opere sudette calcolate a scomputo degli oneri di cui al precedente comma b); il valore da scomputare per le aree sarà quello previsto nelle presenti norme per ogni singola zona;
- d) L'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e eventualmente secondaria di cui ai commi precedenti, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- e) L'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune nei tempi previsti dalla convenzione;
- f) L'impegno ad operare la cessione gratuita di tutte le aree dovute al Comune per le opere di urbanizzazione primaria ed eventualmente secondaria, al momento dell'approvazione della convenzione da parte degli organi regionali di controllo;

- g) i termini stabiliti per il versamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per le eventuali costruzioni e completamento delle opere relative a scom-
puto dei medesimi, anche suddivisi per fasi proporzio-
nali alla realizzazione dell'insediamento, ma comunque
entro 5 anni dall'approvazione della convenzione da par-
te degli organi di controllo; in caso di inadempienza do-
po una eventuale proroga di un anno concessa dal Comune
per comprovati motivi, la validità del PLC approvato de-
cade completamente per la parte non realizzata, fermi
restando acquisiti al Comune le cessioni gratuite ed il
versamento degli oneri;
- h) i termini stabiliti per la costruzione ed il completamen-
to di tutti gli edifici previsti dal PLC, anche suddivisi
per fasi, ma comunque entro 10 anni dall'approvazione
della convenzione da parte degli organi di controllo; in
caso di inadempienza dopo una eventuale proroga di un
anno concessa dal Comune per comprovati motivi, la vali-
dità del PLC approvato decade completamente per la parte
non realizzata, fermi restando acquisiti dal Comune le
cessioni gratuite ed il versamento degli oneri;
- i) le congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli
obblighi derivanti dalla Convenzione;
- l) l'assunzione dell'obbligo di non mutare la destinazione
dell'edificio senza nuova concessione comunale;
- n) l'assunzione degli eventuali impegni di cui all'art. 7
comma 1 e 4 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10 a meno
che il concessionario non li assuma con Convenzione da
trascriversi a cura e spese della proprietà deve essere
approvata con deliberazione consiliare nei modi e forma
di legge.

Art. 13 - Intervento diretto

L'intervento diretto si applica in tutte le zone del territoriocomunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo. Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione e riguarda tutte le opere che comportino costruzioni e trasformazioni d'uso del suolo e del sottosuolo quali:

opere di urbanizzazione;nuove costruzioni anche parziali; ristrutturazione;restauro;risanamento;manutenzione straordinaria di costruzioni;mutamento delle destinazioni d'uso assegnata nella licenza o nella concessione ad ogni unità immobiliare anche se non comporti alcuna modificazione delle strutture edilizie;opere di arredo urbano,modificazione e demolizione di manufatti edilizi quali recinzioni,scavi e rilevati di notevole importanza per opere agricole;muri di sostegno;cave;camping.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - e da privati alle condizioni previste dalle presenti norme.

Art. 14 - Concessione ad edificare

Nelle zone ove é prescritto l'intervento preventivo, la Concessione é subordinata all'approvazione definitiva dei piani delle presenti norme.

Nelle zone previsto l'intervento diretto il rilascio della Concessione ad edificare é subordinato a :

1. L'esecutività del piano di intervento preventivo nelle zone in cui il rilascio della concessione é subordinato dal P.R.G. alla preventiva approvazione di esso;
2. La titolarità del diritto di proprietà di superficie sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede la concessione o la disponibilità del terreno, da registrarsi all'Ufficio del Registro prima del rilascio della Concessione.

La Concessione ad edificare é subordinata alla assunzione dell'impegno da parte del concessionario;

- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di legge;
- b) a versare al Comune il corrispettivo della concessione con le modalità stabilite dall'amministrazione;
- c) a rispettare le previsioni del progetto oggetto della concessione in conformità alle norme, ai parametri, agli indici edilizi ed urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale piano d'intervento preventivo obbligatorio;
- d) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto consentito.

La concessione é rilasciata dal Sindaco al proprietario, superficiario e usuario dell'immobile o avente titolo con le modalità, la procedura e gli effetti di cui agli artt. 31 e 32 della Legge 17 agosto n° 1150 in osservanza delle previsioni e prescrizioni del presente P.R.G. e del RE.

Per gli immobili appartenenti allo stato la concessione é attribuita a coloro che siano muniti di titolo di godimento del bene rilasciato dagli organi competenti delle amministrazioni.

La concessione può essere annullata d'ufficio per violazione di prescrizioni sostanziali contenute nelle leggi urbanistiche, nel P.R.G. e nel RE.

Art. 15 - Termini di decadenza della Concessione

Nel provvedimento di concessione sono indicati:

- il termine per l'inizio dei lavori che non può essere superiore ad un anno dalla data di emanazione del provvedimento;
- il termine entro il cui l'opera deve essere completata e/o abitabile e/o agibile, termine che non può superare tre anni dalla data suddetta.

Può essere assegnato un termine più lungo per l'ultimazione dei lavori soltanto :

- a) quando la mole dell'opera o le sue particolari caratteristiche tecnico-attuative lo rendano indispensabile;
- b) quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

nell'ipotesi di cui al precedente punto a) la dilazione concessa non può essere superiore a due anni.

Ove i lavori non siano stati iniziati o ultimati entro il termine prescritto il concessionario deve richiedere una nuova concessione per l'intera opera nel primo caso e per la parte dell'opera non eseguita nel secondo.

TITOLO II

CAPO II

PREVISIONE DEL P.R.G.

Art. 16 - Divisione in zone del Territorio Comunale

Il territorio comunale é suddiviso in zone, nel cui ambito é programmata l'attuazione del P.R.G., con carattere generale o specificamente urbanistico.

Art. 17 - Divisione in zone a carattere generale

Ai fini dell'applicazione dell'art. 16 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865, come modificato dall'art. 14 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, per la determinazione delle indennità di espropriazione, nel territorio comunale é delimitata una zona definita Centro edificato, come risulta dalla tavola del P.R.G. in scala 1:5000.

È inoltre delimitata una zona definita Centro Storico, come risulta dalla citata tavola del P.R.G., in scala 1:5000.

Art. 18 - Tutela e sviluppo del verde

Negli insediamenti urbani, con particolare riguardo alle zone residenziali e di uso pubblico, deve essere curato in modo speciale il verde.

L'~~abbattimento~~ di piante esistenti può essere consentito eccezionalmente solo se previsto dal progetto approvato. Ogni pianta abbattuta in base al progetto deve essere sostituita da altre in numero variabile da uno a tre secondo le specie poste a dimora su area prossima all'interno del lotto nel modo e con le caratteristiche di seguito indicate. Ogni abbattimento abusivo comporta la rimozione della Concessione della quale la sistemazione del verde costituisce parte integrante.

In tutti i progetti per concessione sarà infatti incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o a coltivazione di fiori, precisando la denominazione di alberi e arbusti.

Sulle aree per le zone per insediamenti a prevalenza residenziali e delle zone pubbliche e di interesse generale, dovranno essere poste a dimora all'atto della costruzione e in forma definitiva (cioè sostituendo quelle piantate e poi decedute) nuovi alberi di alto fusto nella misura di una pianta ogni 100 mq. di superficie fondiaria, oltre ad essere arbustacee nella misura di due gruppi ogni 100 mq. di superficie fondiaria.

La scelta delle essenze delle alberature e degli arbusti destinati a rispettare la quota di cui sopra dovranno corrispondere a specie eventualmente consigliate dall'Amministrazione, previo emanazione di specifiche norme.

Art. 19 - Aree a Parcheggio e Autorimesse

Sono ricavate:

- a) nelle zone per parcheggi pubblici;
- b) per le zone per la viabilità anche se non indicate espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
- c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi e le autorimesse in base ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici.

In tutti i parcheggi al livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto, calcolate in base alla superficie totale destinata a parcheggio.

Nei parcheggi ed autorimesse di cui ai commi a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante, destinando ad essi una superficie non superiore ad 1/5 di quella del parcheggio e curando comunque la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità.

I parcheggi esterni e le autorimesse interne di tutte le zone pubbliche e private di cui al comma c) dovranno essere sufficienti ad ospitare gli utenti delle zone stesse o dei relativi edifici.

Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio: potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro edificato; in tal caso saranno coperte con una soletta che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa non sottostante l'edificio.

Nelle nuove costruzioni dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse.

Negli articoli relativi alle singole zone saranno precisate le dotazioni minime di spazi per parcheggi e autorimesse.

Art. 20 - Trascrizione in mappa

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale é conservato un archivio delle mappe catastali vigenti in scala 1: 2000 distinte per isolato urbanistico-edilizio, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una Concessione ad edificare deve essere corredato di una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita e a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio.

I controlucidi degli isolati forniti a pagamento dallo Ufficio Tecnico Comunale.

Art. 21 - Ambiente Urbano

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

Il Sindaco ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimento di intonaci, di rivestimenti, di coperture, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di giardino e aree verdi, ecc) necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente urbano.

Art. 22 - Inquinamenti

Tutte le costruzioni e gli impianti esistenti a trasformare o da realizzare ex novo dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto.

In particolare dovranno essere rispettate le disposizioni della Legge 10 maggio 1976 n° 319 con speciale riferimento a quelle previste al titolo IV e dalle tabelle A, B, C, della Legge stessa e delle successive integrazioni.

Art. 23 - Cave

L'apertura di nuove cave, la riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla Legge Regionale in materia. Oltre agli adempimenti di tale Legge, la proprietà dell'area interessata dalla cava dovrà rispettare gli adempimenti previsti dalle presenti norme per ogni intervento diretto.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva, la Concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti e al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della Concessione.

L'incidenza di tali opere è determinata ai sensi degli artt. 5 e 10 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10.

Il contributo afferente a questa Concessione dovrà essere corrisposto interamente all'atto del rilascio.

Le cave sono consentite, fatti salvi gli adempimenti di cui sopra, soltanto nelle zone agricole normali, di cui all'art. delle presenti Norme.

TITOLO III

CAPO I

ZONIZZAZIONE

Art. 24 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale é diviso in zone come risulta dalle Tavole di P.R.G. secondo la seguente classificazione :

- 1) zona degli insediamenti storici e zone residenziali da ristrutturare (Piano di Recupero Legge n° 219/81) "A";
- 2) zone residenziali esistenti e di completamento "B";
- 3) zone residenziali di espansione "C";
- 4) zone di Edilizia residenziale pubblica 167 e PEEP 219/81
" C₁ "
- 5) zone turistico-residenziali e alberghiere;
- 6) zona industriale "D";
- 7) zona Agricola "E";
- 8) zone per attrezzature pubbliche "F";
- 9) zone a vincolo speciale.

TITOLO III

CAPO II

ZONE DI USO PUBBLICO E

DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 - Zone destinate alla viabilità

Le zone destinate alla viabilità comprendono :

- a) le strade;
- b) i nodi stradali;
- c) i parcheggi;
- d) le aree di rispetto.

L'indicazione grafica delle strade, dei nodi stradali e dei parcheggi ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

a) Le strade sono classificate come segue :

- A) Strade principali, con funzione prevalentemente regionale.
- B) Strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale.
- C) Strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale;
sono accessibili mediante normali immissioni delle strade interne (per le quali sussisterà l'obbligo di dare precedenza), che dovranno distare tra loro almeno 250 metri; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale nel rispetto delle norme per costruzioni in zone sismiche nel centro abitato, e di almeno 10 ml. fuori del perimetro dei centri abitati.
- D) Strade locali, con funzione prevalentemente urbana o agricola;
sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni con l'obbligo di dare la precedenza; le costruzioni marginali osserveranno una distanza minima dal ciglio stradale nel rispetto delle norme per le costruzioni nelle zone riconosciute sismiche.
- E) Strade interne; con funzione di distribuzione capillare degli autoveicoli.

La sezione minima, per le strade residenziali a fondo cieco, non potrà essere inferiore a metri 6,00 ivi compresa la cunetta e il marciapiede.

Per le strade locali non a fondo cieco la sezione minima complessiva da recinzione é di ml. 10,50.

- F) Ciclabili e pedonali con funzione di distribuzione capillare dei ciclisti e dei pedoni.

La sezione delle strade ciclabili é multipla di m. 1,25 con un minimo di ml. 2,50.

La sezione minima dei pedonali, ivi compresi i marciapiedi, é di ml. 1,50.

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere modificati quelle immissioni o quegli accessi carrabili esistenti, che risultino difformi dalle indicazioni grafiche del P.R.G.

Le caratteristiche progettuali delle strade e delle distanze delle costruzioni dalle strade saranno quelle riportate nel Bollettino Ufficiale del C.N.R. n° 60.

- b) I nodi stradali sono i luoghi di confluenza di due o più strade.
- G) Le aree di riapetto, sono necessarie nella realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, o alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione.

In tale area é vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

È consentito, a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di quella prevista dai paragrafi precedenti per gli accessi alle sedi stradali.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona.

Art. 26 - Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Gli spazi di sosta e parcheggio vanno previsti per ciascuna zona come opere di urbanizzazione primaria e dovranno essere ubicati marginalmente alla sede viaria o agli edifici e di norma calcolati percentualmente sulla cubatura teorica costruibile, ad eccezione di casi particolari in cui la percentuale va riferita alla superficie d'intervento.

Vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni nella quantità specificata all'art. 41 sexies della Legge urbanistica modificata, che potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite allo edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Art. 27 - Zone d'acqua e corpi idrici

Le zone d'acqua e corpi idrici sono quelle occupate da corsi o specchi d'acqua e le aree, demaniali e private, sui lati dei fiumi e torrenti.

Dette aree possono essere destinate alle opere di sistemazione idrogeologica, ad usi connessi con le attrezzature per il tempo libero, alle attrezzature tecnologiche che richiedono la vicinanza dal corso d'acqua.

In tale zona é esclusa la destinazione residenziale.

TITOLO III
CAPO III
ZONE RESIDENZIALI

Art. 28 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza.

Da tali zone sono esclusi : depositi o magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinario che produca rumore od odore molesto, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai, ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali i supermercati e i grandi magazzini, gli ospedali e le case di cura, i palazzi per uffici, i cinematografi : gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti, ma, se demoliti, non potranno ~~essere~~ sostituiti con analoghe costruzioni.

Sono ammesse stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari almeno a 10 volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti, e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in $60 \div 70$ d.b.

Nelle zone di completamento del centro abitato sono ammessi laboratori artigianali che non producono rumori o odori molesti.

Art. 29 - Zone territoriali omogeneità di tipo "A" (zone storiche) e residenziali esistenti da ristrutturare

Tali zone comprendono manufatti monumentali chiamati tali, dagli organi competenti ai sensi della Legge 1/6/1939 n° 1089, o che sono ritenuti di rilevante importanza per pregi architettonici artistici; manufatti o insiemi di manufatti che pur non avendo pregi architettonici costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio-storico. Tali zone sono tutte comprese nei Piani di Recupero già adottati con deliberazione consiliare ai sensi e per gli effetti degli artt. 28-55 delle Leggi 14/5/81 n° 219.

La N.T.A. dei Piani di Recupero sono qui richiamati e costituiscono parte integrante delle presenti N.T.A. del P.R.G.

Art. 30 - Zone territoriali omogenee di tipo "B" - zone di completamento

Tali zone sono costituite da manufatti o insieme di manufatti privi di carattere storico ambientale compatibili con l'organizzazione morfologica del tessuto urbano.

In tali zone l'edificazione é consentita sulla base dei seguenti parametri :

- Parcheggi inerenti le costruzioni :

1 mq./20 mc.

- Rapporto di copertura:

0,40

- Hmax :

ml. 10,50

- n° piani fuori terra :

3 + P.T.

- Indici fabbr. fondiarii:

3 mc/mq.

- distanze tra i fabbricati e degli spazi pubblici, strade, ecc.: quelle previste dalle vigenti norme per le costruzioni in zone riconosciute sismiche anche per gli edifici in aderenza.

La concessione edilizia é rilasciata in queste zone senza che venga predisposto un intervento urbanistico.

È fatto obbligo al momento della presentazione dell'istanza di concessione, allegare tutte le indagini geologiche - geotecniche - geofisiche richieste dalle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche e sulla base delle indagini di cui all'art. 14 della Legge regionale n°9/83. In tali zone valgono per intero le Norme di Attuazione dei Piani Recupero.

Art. 31 - Zone territoriali omogenee tipo "C" - Zone di Espansione

L'edificazione in dette zone é così regolamentata :

- Parcheggio inerenti le costruzioni :
1 mq./20 mc.
- Rapporto di copertura :
0,40
- Altezza massima :
ml. 10,50
- n° massimo di piani fuori terra :
n° 3
- Superficie minima del lotto :
400 mq.
- Indici di fabbricabilità fondiaria :
1,5 mc./mq.
- Distanza tra i fabbricati e dagli spazi pubblici:
quelli previsti dalle vigenti norme per le
costruzioni in zona sismica.

ZONE P.E.E.P.

Le aree in oggetto costituiscono l'insieme delle aree già assoggettate o da assoggettare a Piano per l'Edilizia economica e popolare ex Leges 167/62 e 219/81.

Per le Norme Tecniche di Attuazione delle zone in oggetto si intendono qui richiamate quelle di cui al piano di edilizia economica e popolare adottato ai sensi della Legge 219/81.

Tali Norme Tecniche di attuazione costituiscono parte integrante del presente P.R.G. e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione che sono i seguenti:

- Indici di fabbricabilità territoriale:
0,90 mc./mq.
- Superficie minima del lotto:
500 mq.
- Indici di fabbricabilità fondiaria:
1,5 mc./mq.

- N° massimo dei piani :

3

- H massima:

7,50 ml.

- Parcheggi inerenti le costruzioni:

1mq./20 mc.

- Rapporto di copertura :

1/3 delle superfici del lotto.

- Distanza tra gli edifici e dagli spazi pubblici:

quelle dettate dalle vigenti norme per le costruzioni in zone sismiche.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto di quanto previsto dalle vigenti leggi relative all'edilizia pubblica convenzionata o sovvenzionata.

È fatto obbligo per tali zone dell'intervento urbanistico preventivo; con una previsione di standard urbanistici pari a 18 mq./ab.

ZONE TURISTICO-ALBERGHIERE

Tali zone territoriali omogenee sono destinate a zone per insediamenti turistici residenziali, alberghieri e paralberghieri.

L'edificazione, soggetta ad intervento urbanistico preventivo (Piano particolareggiato di esecuzione o piano di lottizzazione convenzionato) è regolamentata dalle seguenti norme:

- Densità territoriale : 0,50 mc./mq.

- Densità fondiaria : 0,60 mc./mq.

- Superficie minima del lotto :

700mq.

- N° piani fuori terra :

1 + P.T.

- Altezza massima :

ml. 7,00

- Rapporto di copertura:

1/10 della superficie del lotto disponibile.

- Distanza tra gli edifici e dagli spazi pubblici :

quelle dettate dalle vigenti norme per le costruzioni
in zone sismiche.

- Parcheggi inerenti le costruzioni :

5 mq./100 mc.

L'intervento urbanistico preventivo dovrà prevedere una
quantità di standards urbanistici procapite pari ad almeno
18 mc/ab.

Nella redazione del Piano Particolareggiato di Esecuzione
o del Piano di Lottizzazione convenzionata, dovrà essere posta
particolare attenzione al drenaggio e raccolta e recapito del-
le acque superficiali tenuto conto della particolare natura del
terreno.

È fatto obbligo una piantumazione di essenze analoghe o
compatibili con quelle esistenti nella misura di n°5 unità
su 100 mq.

TITOLO III

CAPO IV

ZONE PRODUTTIVE

Art. 32 - Zone territoriali omogenee "D" - Zone industriali e zone per insediamenti produttivi (P.I.P. redatto ai sensi art. 28 e 55 della Legge 219/81).

Le zone industriali sono destinate ad edifici ed attrezzature per le attività industriali, artigianali e commerciali e tutti gli impianti tecnologici di depurazione e di trattamento dei rifiuti urbani solidi e liquidi.

È consentita altresì l'installazione di laboratori di analisi e ricerca, magazzini, depositi, salari, rimesse, macelli ed edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti degli impianti insediati, uffici e mostre connessi alla produzione industriale, artigianale e agroforestale, nonché l'edificazione dell'abitazione del titolare e del forestale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

Gli impianti edificabili nella zona in oggetto dovranno essere non insalubri o pericolose e rispettare le norme vigenti in merito alle misure antinquinamento idrico e atmosferico di cui al R.D. 3/2/1901, n° 45; R.D. 27/7/1934, n° 1265; D.P.R. 19/3/1956, n° 303 e Leggi 10/4/1974, n° 319, Legge 8/10/1976, n° 690; Delibera Comitato dei Ministri 4/2/1977; Legge 24/12/1979, n° 650, Delibera Comitato dei Ministri 8/5/1980.

Le Norme Tecniche di Attuazione zonale sono:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:

3,00 mc./mq.

- Rapporto di copertura :

0,30 mq./mq.

- Altezza massima consentita alla linea di gronde eventuale o alla quota di imposta delle coperture archivoltate :

ml. 10,00

- Distanza minima dai confini:

ml. 10,00

- Distanza minima tra corpi di fabbrica anche facenti parte dello stesso complesso :

ml. 10,00

- Distanza minima dal ciglio delle strade :

ml. 5,00

- Superficie minima da destinare a parcheggio nell'ambito del lotto :

mq. 10/adetto

Tutti gli impianti produttivi industriali e artigianali attualmente esistenti nel centro abitato e riconosciuti dagli Organi competenti come pericolosi e/o inquinanti ed incompatibili con la residenza e le funzioni e servizi ad essa connessi, non potranno ottenere rilascio di concessione edilizia in merito a ricostruzione, adeguamento, riparazione, ristrutturazione funzionale.

Art. 33 - Zone territoriali omogenee "E" - zone agricole

Nelle zone agricole sulla base della Carta dell'Uso Agricolo come richiesto dal punto 1.8 del Titolo II della Legge Regionale n° 14 del 20/3/1982, sono previsti i seguenti indici di fabbricabilità fondiaria :

E₁ : Aree boschive, pascolari e incolte :

0,003 mc./mq.

E₂ : Aree seminative ed a frutteto :

0,03 mc./mq.

E₃ : Aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva :

0,05 mc./mq.

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi : stalle, i silos, i magazzini, e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero - caseari.

Per tali realizzazioni possono essere stabiliti indici di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo, non maggiore di 0,10 mc./mq.; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive, non vanno superati i seguenti limiti :

- indice di copertura 0,05;
- minima distanza dai confini mt. 20.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo di 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale é consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita

venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi é ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura é stata utilizzata ai fini edificatori restano vincolate alla inedificazione e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della Legge 9 maggio 1975, n° 153.

Tutti i lavori nelle predette zone dovranno essere conformi ad ogni eventuale prescrizione prevista per le opere in zone sismiche.

Art. 34 - Zone territoriali omogenee "F" - zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale

Le zone destinate ad attrezzature di interesse generale sono così regolamentate :

nelle zone per l'istruzione, chiese, centri civici e sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi:

- il Piano Regolatore Generale si attua per intervento edilizio diretto applicando, salvo indici diversi dettati da specifiche Leggi, norme e regolamenti di settore, i seguenti indici:

- Rapporto di copertura :

0,60 mq./mq.

- Parcheggi inerenti la costruzione :

1 mq./20 mc.

- Altezza massima :

ml. 14,50

Le distanze tra le costruzioni e tra queste e le strade saranno quelle previste dalle vigenti norme per le costruzioni in zone riconosciute sismiche o specifiche di settore.

Per tutte le zone indicate, nel caso di realizzazione di attrezzature ed impianti da parte di privati, i proprietari dovranno realizzare e cedere al Comune, a titolo gratuito, le aree relative alle urbanizzazioni primarie.

Per ottenere la concessione edilizia le aree in oggetto dovranno già essere dotate di urbanizzazione primaria.

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione dei parchi urbani e dei parchi di quartiere.

In queste zone sono consentite unicamente costruzioni che integrano la destinazione della zona e cioè attrezzature per il gioco dei bambini, chioschi, ritrovi, ristoranti.

Tali costruzioni possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di

TITOLO III

CAPO V

ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 35 - Zone a vincolo cimiteriale

Le zone a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali e nelle relative aree di rispetto - per la profondità di ml. 100 dal muro perimetrale esterno - sono consentite solo piccole costruzioni precarie e provvisorie per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La concessione o l'autorizzazione delle piccole costruzioni di cui sopra saranno pertanto a titolo precario.

Art. 36 - Zone a vincolo idrogeologico e ambientale

Sono sottoposti a vincolo idrogeologico i terreni che per effetto di forme di utilizzazione non consone con le loro caratteristiche possono, con danno pubblico, subire erosioni, denudazioni, perdite di stabilità, turbare il regime delle acque.

Per i terreni così vincolati, la trasformazione - ivi compresa l'edificazione - dei boschi in altre qualità di coltura e la trasformazione dei terreni saldi in terreni soggetti a periodica lavorazione sono subordinate all'autorizzazione degli Organi competenti ai sensi del R.D. 30/12/1923, n° 3267, del R.D. 16/5/1926 n° 1126 e del D.P.R. 24/7/1977, n° 616.

Sono soggette a vincolo paesaggistico ambientale le aree definite ai sensi del D.M. 27/5/85 n° 312 e della Legge 8/8/1985 n° 431.

Art. 37 - Zone di verde privato

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare e mantenere il verde esistente. Non é consentita in tali aree alcuna edificazione.

Art. 38 - Zone di verde a salvaguardia ambientale

In tali aree non é consentita alcuna edificazione di tipo residenziale o per altri usi.

Si prevede l'intervento pubblico,previo redazione di Piano Particolareggiato preventivo,per attuare l'interventi di consolidamenti,di sistemazione idrogeologica,di forestazione e di piantumazione in genere.

Art. 39 - Distanze di rispetto dalle strade

Le norme previste dalla Legge 20/3/1965 n° 2248, dal R.D. 8/12/1933, n° 1740, dalla Legge 7/2/1961 n° 59, dalla Legge 24/7/1961 n° 729, della Circolare Ministero Lavori Pubblici 11/8/1966, n° 8321, dalla Legge 6/8/1967 n° 765, dal D.I. 1/4/1968 n° 1444, della Circolare Ministero LL.PP. 10/10/1968, n° 135 e dalla Circolare Ministero LL.PP. 30/12/1970, n° 5980 sono qui richiamati e regolano la tutela e le distanze minime di rispetto e protezione del nastro stradale.

Art.40 - Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive

L'esercizio delle attività estrattive é consentito nel rispetto delle Leggi Statali e Regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La concessione del Sindaco é rilasciata solo all'avente titolo munito della autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere concesse all'esercizio estrattivo non possono superare un decimo dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali o profonde.

I contributi per le concessioni di cui sopra vengono determinati, a norma dell'art. 10, comma della Legge 28 gennaio 1977, n° 10.

Si intendono qui richiamate le norme di cui al D.P.R. 9/4/1959 n° 128 e al D.P.R. 24/7/1977, n° 616.

Art. 41 - Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il
trasporto di forme di energia

Si intendono qui richiamate tutte le norme relative a quanto in oggetto di cui alla Circolare Ministero degli Interni 15/5/1952,n° 38,R.D. 11/12/1933,n° 1775 e D.P.R. 21/6/1968,n° 1062.

TITOLO IV

CAPO I

DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 42 - Negozi

La costruzione di nuovi negozi, e le trasformazioni di quelli già esistenti é disciplinata dalle seguenti norme :

a) (Nelle zone storiche o di ristrutturazione dei Piani di Recupero).

Nelle zone storiche e di ristrutturazione non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere dei negozi a condizione che la superficie di ogni unità non sia inferiore a mq. 25;

b) Nelle zone di completamento e di espansione residenziale, la costruzione dei negozi é soggetta alle seguenti prescrizioni:

- il volume destinato a negozio non può supèrare il 20% del volume totale costruito e la superficie di ogni negozio non deve essere inferiore a mq. 25;
- i negozi di cui ai commi precedenti debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio.

Art. 43 - Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G.
e loro modifiche

Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento al momento di adozione del P.R.G., siano esse pubbliche, di uso pubblico o privato, non possono essere destinate ad uso diverso da attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati.

Soltanto nel caso di Piano esecutivo, redatto per iniziativa pubblica, si possono attuare quelle modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art. 44 - Norme transitorie

È ammesso per i fabbricati esistenti all'atto dell'adozione del Piano, la costruzione, in muratura, di autorimesse private per un numero di macchine pari a quello degli alloggi, in confine di proprietà e con un'altezza di metri 1,20 fuori terra.

Alla scadenza del termine di 2 anni, i proprietari dei fabbricati muniti di autorimesse private abusive o provvisorie (prefabbricati in lamiera) dovranno rimuovere le installazioni stesse.

I N D I C E

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - GENERALITÀ

Art. 1 Applicazione del Piano	pag. 2
Art. 2 Norme Generali	" 3
Art. 3 Elementi costitutivi del P.R.G.	" 4

CAPO II - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 Indici Urbanistici	pag. 6
Art. 5 Indici Edilizi	" 8
Art. 6 Utilizzazione degli indici	" 9
Art. 7 Distanze ed altezze	" 10

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO I - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 8 Intervento preventivo	pag. 13
Art. 9 Piani particolareggiati Comunali	" 14
Art.10 Compatibilità col P.D.R.	" 15
Art.11 Piani di Lottizzazione convenzionata	" 16
Art.12 Convenzione nei Piani di Lottizzazione	" 17
Art.13 Intervento diretto	" 19
Art.14 Concessione ad edificare	" 20
Art.15 Termini di decadenza della Concessione	" 22

CAPO II - PREVISIONI DEL P.R.G.

Art. 16 Divisione in zone del territorio Comunale	pag. 24
Art. 17 Divisione in zone a carattere generale	" 25
Art. 18 Tutela e sviluppo del verde	" 26
Art. 19 Aree a Parcheggio e autorimesse	" 27
Art. 20 Trascrizione in mappa	" 28
Art. 21 Ambiente urbano	" 29
Art. 22 Inquinamenti	" 30
Art. 23 Cave	" 31

TITOLO I - ZONIZZAZIONE

CAPO I - ZONIZZAZIONE

Art. 24 Divisione del territorio comunale in zone pag. 33

CAPO II - ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

Art. 25 Zone destinate alla viabilità pag. 35

Art. 26 Spazi di sosta e parcheggio in zone residenziali, o destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale pag. 37

Art. 27 Zone d'acqua e corpi idrici pag. 38

CAPO III - ZONE RESIDENZIALI

Art. 28 Zone residenziali pag. 40

Art. 29 Zone territoriali omogeneità di tipo "A" (zone storiche) e residenziali esistenti da ristrutturare pag. 41

Art. 30 Zone Territoriali omogenee di tipo "B" - zone di completamento pag. 42

Art. 31 Zone territoriali omogenee tipo "C" - Zone di Espansione pag. 43

CAPO IV - ZONE PRODUTTIVE

Art. 32 Zone territoriali omogenee "D" - Zone industriali e zone per insediamenti produttivi (P.I.P. redatto ai sensi art. 28 e 55 della Legge 219/81) pag. 47

Art. 33 Zone territoriali omogenee "E" - Zone agricole pag. 49

Art. 34 Zone territoriali omogenee "F" - Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale pag. 51

CAPO V - ZONE A VINCOLO SPECIALE

Art. 35	Zone a vincolo cimiteriale	pag. 54
Art. 36	Zone a vincolo idrogeologico e ambientale	" 55
Art. 37	Zone di verde privato	" 56
Art. 38	Zone di verde a salvaguardia ambientale	" 57
Art. 39	Distanze di rispetto dalle strade	" 58
Art. 40	Distanze di sicurezza e norme relative alle attività estrattive	" 59
Art. 41	Distanze di rispetto e servitù dagli impianti per il trasporto di forme di energia	" 60

TITOLO IV - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

CAPO I - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

Art. 42	Negozi	pag. 62
Art. 43	Strade locali esistenti al momento di adozione del P.R.G. e loro modifiche	" 63
Art. 44	Norme transitorie	" 64

MODIFICHE DI CUI ALLE OSSERVAZIONI PRODOTTE ED ADOTTATE DAL
COMUNE DI CASTELFRANCI CON DELIBERAZIONE DI C.C. N° 188 DEL
01/04/1987.

- art. 4 punto 5 é così modificato :

5.Q = RAPPORTO DI COPERTURA

Rappresenta il rapporto tra la superficie di massimo ingombro dell'edificio, escluso l'interrato, esclusi balconi e cornicioni, compresi gli sporti tompagnati e la superficie fondiaria misurata al piano di campagna.

- art. 4 punto 7 é così modificato :

6. If = INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA

Rappresenta il volume massimo completamente fuori terra, espresso in metri cubi, costruibili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf, misurata al piano di campagna.

- art. 5 punto 2 é così modificato :

2. H = ALTEZZA DEL FABBRICATO

L'altezza misurata dal piano di utilizzo (piano del terreno, della strada, del marciapiede al piano della fronte) alla quota di imposta della falda del tetto; con imposte a quote diverse, dalla quota di imposta della falda più alta, ovvero alla quota di imposta del solaio di copertura a terrazza.

Dal computo delle altezze sono esclusi i torrini delle scale e degli ascensori, gli abbaini, le attrezzature quali collettori solari, camini con tiraggio forzato e simili.

Nel caso di terreni in pendio le altezze massime possono essere incrementate di 1,50 ml. purché la media generale

delle altezze medie di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti. Nel caso che gli edifici abbiano uno o più piani cantinati o seminterrati l'altezza può eccedere i limiti stabiliti di non più di quattro metri per ogni piano cantinato o seminterrato.

- art. ~~5~~ punto ~~3~~ è così modificato :

3. V = VOLUME DEL FABBRICATO

Pari alla somma dei prodotti della superficie coperta dei singoli piani completamente fuori terra, computate da piano utile a piano utile. Dal computo sono esclusi i portici, le terrazze ed i balconi non compagnati su tutti i lati.

- art. 7 è così modificato :

art. 7 - DISTANZE ED ALTEZZE

1. Distanze minime tra i fabbricati tra i quali sono interposte strade.

Le distanze minime tra i fabbricati in zona C, D, E, F fra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità pubblica, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici, o insediamenti e fatte salve le più severe prescrizioni disposte negli articoli successivi, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di ml. 2,00 per lato.

Qualora le distanze tra i fabbricati computate come sopra

indicate risultano inferiori all'altezza del fabbricato da costruire, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

2. DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETA'

Nella zona C,D,E,F la distanza minima dai confini della proprietà sarà pari a ml. 3,00 con esclusione delle opere di ricostruzione e/o riparazione e/o ampliamento di edifici preesistenti.

Le distanze dai confini si misurano dalle compagnature esterne, anche se a sbalzo rispetto alla struttura e con esclusione di ogni e qualsiasi tipo di impianto tecnico quali camini, condutture e simili. I balconi, le terrazze e i porticati possono sorgere a distanza inferiore.

3. Altezze

Le altezze massime dei fabbricati, come definite nel precedente art. 5, sono stabilite per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona. L'altezza minima fra pavimento e soffitto dei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70 sia per le opere ex novo che per quelle di ricostruzione. L'altezza minima degli interrati destinati a deposito, cantine, autorimesse e simili non può essere inferiore a ml. 2,00.

- art. 10 è così modificato :

→ Art. 10 - COMPATIBILITÀ COL P.di R.

Per gli edifici ricadenti nel perimetro del P.di R., è possibile realizzare volumi edilizi maggiori rispetto a quelli preesistenti con l'osservanza degli indici di fabbricabilità previsti.

Rimane comunque legittimo il riconoscimento urbanistico delle opere ammesse a finanziamento dalla Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni quali S.n.r., autorimesse e posto macchina coperto, adeguamento delle S.U. al nucleo familiare e simili.

- art. 30 sono modificati i seguenti indici :

- Rapporto di copertura 0,40

- Indice di fabbricabilità fondiaria 3 mc/mq.

- È aggiunto alle presenti "Norme di Attuazione" l'art. 45 :

art. 45 - SPORTI E BALCONI

Gli sporti o balconi, comunque ad altezza superiore a tre metri, avranno luce non superiore ad 1/10 della larghezza dello spazio pubblico antistante.