

**COMUNE DI
FORLI' DEL SANNIO
-ISERNIA-**

**VARIANTE GENERALE
DEL REGOLAMENTO EDILIZIO E
DEL PROGRAMMA DI
FABBRICAZIONE**

Assessorato Regionale all'Urbanistica
Assetto del Territorio e Trasporti

Assessorato Urbanistica, Assetto del Territorio
e Trasporti

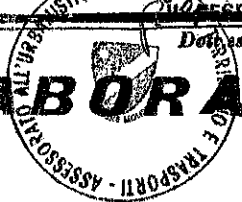
Allegato alla deliberazione di Giunta Regle

n. 3070 del 5.8.96

P. C. C. n. 21 AGO 1996

L'Ufficio Piani Regolatori Intercomunali Piani

ELABORATO N. 12



Regolamenti Edilizi. Piani di Recupero e
Progetti esecutivi in variante, interventi e tali
si esprime, ai sensi delle Leggi Urbanistiche
vigenti, il parere n. 20 del 25-3-96

L'ISTRUTTORE
[Signature]

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

progettista:

scale:

arch.

B. ARISTOTILE

data:

[Signature]
IL SINDACO
(Arch. Giorgio Leizzo)

[Signature]
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. Enrico Guadagnoni)

20 FEB. 1996



Adottato con delibera del Consiglio Comunale N. 6 del
20/01/1996 reso esecutivo dal CO.RE.CO. con decisione N. 587
dal 06/02/1996.

I N D I C E

1. NORME GENERALI DI ATTUAZIONE.....	pag. 2
2. DEFINIZIONE DELLE SINGOLE ZONE.....	pag. 5
ZONA A: RISANAMENTO E RESTAURO.....	pag. 5
ZONA A1: CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E RISTRUTTURAZIONE.....	pag.10
ZONA B: RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO....	pag.12
ZONA B1: COMPLETAMENTO.....	pag.19
ZONA C: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE E COMPLETAMENTO.....	pag.22
ZONA C1: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE.....	pag.25
ZONA C2: ZONA IMPEGNATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA.....	pag.29
ZONA C3: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE CON LOTTIZZAZIONE.....	pag.30
ZONA C4: ZONA DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA E DI COMPLETAMENTO.....	pag.33
ZONA D: ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE.....	pag.36
ZONA E: ZONA AGRICOLA.....	pag.40
ZONA G: ZONA TURISTICA-ALBERGHIERA.....	pag.45
ZONA F: ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI.....	pag.50
ZONA EP: VERDE PRIVATO VINCOLATO.....	pag.53
ZONA H: VINCOLO AGRO-FORESTALE.....	pag.54
3. DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE: A - A1 - B B1 - C - C1 - C2 - C3 - C4.....	pag.56
4. VINCOLI SUL TERRITORIO.....	pag.57

1. NORME GENERALI DI ATTUAZIONE

Tutto il territorio comunale si intende interessato dalla VARIANTE GENERALE al vigente Programma di Fabbricazione approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del MOLISE n.1075 in data 19.03.1982 e successivamente dal Consiglio Comunale del Comune di FORLI DEL SANNIO in data Agosto 1982.-

La VARIANTE GENERALE in oggetto sostituisce a tutti gli effetti il vigente P.d.F. nei modi indicati dalla planimetrie costituenti la cartografia di Piano, redatte in conformità alle destinazioni d'uso del territorio comunale, nonché dalle presenti norme tecniche di attuazione, nelle quali si precisano destinazioni d'uso del suolo, indici di fabbricabilità, altezze, distacchi, vincoli di zona e qualsiasi altro parametro edilizio-urbanistico che possa interessare l'attività edificatoria.

Tutte le costruzioni ed attività edilizie di cui all'Art.6 del Regolamento Edilizio Comunale sono tenute al rispetto di tali norme e prescrizioni.

Al fine di una ordinata attuazione delle norme suddette il Comune adotterà i dispositivi delle leggi in vigore in materia e specificatamente:

- Legge 17.08.1942 n.1150;
- Legge 06.08.1967 n.765;

- Legge 18.04.1962 n.167;
- D.M. 01.04.1968 n.1404;
- D.M. 02.04.1968 n.1444;
- Legge 22.10.1971 n.865;
- Legge 28.01.1977 n.10;
- Legge 05.08.1978 n.457;
- Legge 25.03.1982 n.94;
- Legge 28.02.1985 n.47.

L'esecuzione del Programma di Fabbricazione, variato in base alle seguenti norme avverrà nel modo seguente:

- 1) - Tramite piani di lottizzazione semplice o convenzionata su iniziativa comunale o privata, nelle zone ove previsti dalla presente variante;
- 2) - Mediante il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme, del Regolamento Edilizio e delle indicazioni contenute nelle planimetrie in tutte le restanti zone.

Nelle zone relative al punto 1) il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione del relativo piano di lottizzazione semplice o convenzionato.

I piani particolareggiati ed i piani di lottizzazione semplice o convenzionata saranno redatti, presentati, approvati ed attuati secondo le prescrizioni di cui alla legge 17.08.1942 n.1150 e

successive modifiche, di cui alla legge 06.08.1967 n.765, secondo le indicazioni dello strumento urbanistico e del Regolamento Edilizio e secondo le disposizioni di cui ai D.M. 1 e 2 Aprile 1968.

Tali piani dovranno essere redatti con progetti planovolumetrici di norma in scala 1:500.

Per quanto riguarda l'edificazione e la costruzione di opere pubbliche e private, il territorio comunale, già zonizzato in base al vigente vecchio P.d.F., è stato suddiviso, con la presente variante, nel modo seguente:

- ZONA A - RISANAMENTO E RESTAURO
- ZONA A1 - CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E RISTRUTTURAZIONE
- ZONA B - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO
- ZONA B1 - COMPLETAMENTO
- ZONA C - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE E COMPLETAMENTO
- ZONA C1 - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE
- ZONA C2 - ZONA GIA' IMPEGNATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA CONVENZIONATA
- ZONA C3 - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE CON LOTTIZZAZIONE
- ZONA C4 - ESPANSIONE SEMINTENSIVA E COMPLETAMENTO
- ZONA D - ZONA ARTIGIANALE
- ZONA E - ZONA AGRICOLA
- ZONA EP - VERDE PRIVATO VINCOLATO
- ZONA F - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI
- ZONA G - ZONA TURISTICA ALBERGHIERA
- ZONA H - VINCOLO AGRO FORESTALE

2. DEFINIZIONE DELLE SINGOLE ZONE

ZONA A: RISANAMENTO E RESTAURO

E' classificata e definita zona A la parte del territorio comprendente il nucleo edificato più antico che riveste carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

Nella zona è vietato qualsiasi intervento che possa alterare il valore e l'aspetto degli edifici, sono ammessi solo interventi di restauro, ripristino e risanamento statico e conservativo. Per tali interventi ed eventuali ricostruzioni, la densità fondiaria non deve superare il 50% della media della densità esistente nella zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq, computata senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali trasformazioni o per ricostruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici circostanti escluse le soprastrutture e le aggiunte recenti.

Le distanze fra gli edifici sottoposti a interventi di risanamento o di ristrutturazioni non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati precedentemente escluse le soprastrutture e le aggiunte

recenti.

In tutti i casi di ricostruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni la distanza minima assoluta da osservarsi dagli edifici è stabilita in rapporto all'altezza dell'edificio più alto e non dovrà essere inferiore ai 2/3 della suddetta altezza massima.

Per quanto riguarda la distanza dai confini ci si atterrà a quanto stabilito in materia dal Codice Civile. Su vie, piazze e spazi pubblici è consentito l'allineamento con altri edifici preesistenti.

In caso di assoluta necessità o a seguito di prescrizioni dell'Ufficiale Sanitario di cui all'Art.39 del Regolamento Edilizio, sono ammesse modificazioni ispirate al rigoroso rispetto dei valori ambientali e che non comportino, in ogni caso, una variazione volumetrica superiore al 20% rispetto allo stato attuale. In questo caso, ed in altri casi di restauro e risanamento di immobili esistenti potranno essere autorizzate chiostrine per l'aerazione dei locali non abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc.) e cavedi o canne di ventilazione con aspirazione forzata solo per i bagni.

Tutti gli interventi nella zona A dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale e dello stato da

realizzarsi, presentato al Comune e redatto in conformità delle presenti Norme Tecniche di Attuazione ed del Regolamento Edilizio.

E' obbligatorio nella zona A la conservazione dei manufatti esistenti in pietra (portali, imbotti, mensole, fregi, stipiti, soglie, ecc.) che costituiscono le facciate.

Negli interventi relativi ai tetti si dovranno usare i coppi in terracotta (di tipo semplice, tipo portoghese o tipo romano) e saranno conservate e ripristinate, ove possibile, le caratteristiche cornici di gronda a "romanella" costituite da coppi in aggetto sovrapposti.

Le inclinazioni delle falde del tetto dovranno essere parallele alle preesistenti o a quelle contigue, e comunque le falde non potranno avere pendenza superiore al 35%.

I comignoli e le canne fumarie, opportunamente intonacate, dovranno uniformarsi agli stessi elementi preesistenti.

Tutte le tubazioni esterne e i canali di gronda saranno tinteggiate in colori scuri, compresi tra le "terre".

Le ringhiere di logge e balconi saranno costituite da elementi semplici in ferro battuto o elettrosaldato

(con assoluto divieto di uso di alluminio anodizzato), tinteggiato di colore come scuro. E' vietato l'uso di pannellature in vetro.

Il paramento esterno dei fabbricati sarà in pietra locale o in intonaco costituito da malta cementizia bianca o tinteggiato con tinte "pastello" di colore chiaro.

Ove le condizioni statico-igieniche lo consentano, le murature in pietra esterna dovranno essere conservate a "faccia vista", previa stitatura con malta cementizia degli intestizi fra pietra e pietra. E' fatto assoluto divieto di eseguire rivestimenti esterni in qualsiasi tipo di piastrelle o in quarzo plastico.

Nelle aperture o nel rifacimento di vani esterni (porte, balconi, finestre) si dovrà fare uso di stipiti in pietra locale di spessore non inferiore a cm 10. Essi dovranno essere lavorati a superficie scabra (bocciardati o scalpellati). In sostituzione, può essere realizzata la riquadratura in cemento bianco fratezzato a spugna. E' vietato l'uso di marmi saccaroidi o policromi.

Gli infissi esterni (portoni, finestre, ecc.) dovranno essere in legno naturale o verniciato nei colori compresi tra le "terre scure" e i "verdi scuri". Sono consentiti anche cancelli di ingresso e porte di

autorimesse o botteghe in ferro battuto o elettroaldato verniciato di colore scuro. E' vietato in ogni caso l'impiego di alluminio anodizzato.

L'oscuramento e la protezione saranno realizzati con persiane o sportelloni in legno.

E' consentito l'uso del vetrocemento.

ZONA A1: CONSERVAZIONE DEI VOLUMI E RISTRUTTURAZIONE

E' la parte del territorio precedentemente delimitata come zona A ed ora variata e di conseguenza classificata come zona A1. Infatti, pur essendo zona di antica formazione non ha le caratteristiche storiche, artistiche e ambientali di cui alla zona A, anzi è suscettibile di interventi di risanamento e di ristrutturazione come sarà meglio specificato nelle seguenti norme tecniche di attuazione.

Sono ammessi ampliamenti di edifici esistenti allo scopo di migliorarne le condizioni di abitabilità e fino a raggiungere, verso la pubblica strada, l'allineamento con gli edifici appartenenti alla stessa cortina edilizia, e, verso gli spazi liberi privati un distacco minimo fra le pareti finestrate di ml 10.00 e nel caso di edifici non addossati ad altri un distacco minimo dal confine di ml 5.00.

Sono ammesse sopraelevazioni di edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima data dalla media degli edifici circostanti sul fronte verso la pubblica strada.

Sono ammesse trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione che non comportino aumenti di volumi rispetto a quello esistente.

In tutti i casi di ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione non si potrà superare l'indice di fabbricabilità fondiaria di 5 mc/mq e con la facoltà di avvalersi della possibilità di cui all'ultimo comma del capitolo 2) dell'art.7 del D.M. 02.04.1968 n.1444.

Tutti gli interventi nella zona "A1" dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale e dello stato da realizzarsi, presentato al Comune e redatto in conformità delle presenti Norme Tecniche di Attuazione e del Regolamento Edilizio.

Per quanto riguarda le caratteristiche esterne dei fabbricati, il rispetto dell'uso di alcuni materiali, i colori, ecc. valgono le stesse prescrizioni dettate per la zona "A".-

ZONA B: RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO

E' classificata zona "B" la parte di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona "A" e "A1" e nella quale la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.50% della superficie fondiaria di zona e nella quale la densità territoriale sia superiore ad 1.50 mc/mq (ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1968 n.1444).

In tale zona è consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed il completamento, nonché il risanamento, ripriestino e restauro. E' consentita, inoltre, la costruzione ex novo, la ricostruzione, l'ampliamento e la sopraelevazione.

Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni di edifici esistenti qualora si rilevi la necessità di migliorare le condizioni igieniche dell'abitato. In questi casi per agevolare la circolazione veicolare può essere proibita la ricostruzione "quo ante" di edifici demoliti.

Sono consentiti ampliamenti di edifici esistenti allo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità fino a raggiungere, ove previsto, verso la pubblica strada, l'allineamento con gli edifici appartenenti alla stessa schiera edilizia, e, verso gli spazi liberi

privati, un distacco minimo fra pareti finestrate di ml 10.00 e nel caso di edifici non addossati ad altri un distacco minimo dal confine di ml 5.00.

Sono consentite sopraelevazioni di edifici esistenti fino al raggiungimento dell'altezza massima di ml 12.50 sul fronte verso la pubblica strada. E' altresì consentita, nel caso di un edificio esistente interposto fra altri due, la sopraelevazione fino all'allineamento di gronda, pari all'altezza ottenuta dalla media degli edifici circostanti, anche se la superficie fondiaria (in base all'indice di fabbricabilità fondiaria) non è sufficiente a tale aumento di cubatura. La suddetta disposizione è valida anche nel caso di nuovi edifici su lotti interclusi in una schiera edilizia.

Sono consentite trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione anche con aumento di volume purchè compatibile con l'indice di fabbricabilità fondiaria e con la superficie del lotto.

Nel caso di un edificio esistente (con parete priva di aperture) posto sul confine di proprietà, il proprietario confinante può edificare in aderenza. E' consentito anche l'ampliamento e la sopraelevazione (compatibilmente con la superficie del lotto e con gli altri parametri edilizi) di un fabbricato posto a

confine.

Nei caso di due lotti edificabili il proprietario che costruisce per primo ha facoltà di costruire a confine.

Nei casi di ampliamento e sopraelevazione di edifici preesistenti inseriti nel tessuto urbano e confinanti con almeno una parete con altri edifici preesistenti, e, quando tali interventi contribuiscono al miglioramento architettonico del patrimonio edilizio esistente (esclusivamente in questo caso) sono consentite cubature in eccesso rispetto a quelle realizzabili in base alle norme vigenti nella zona "B".

Per quei lotti interclusi in una cortina edilizia già costituita e di cui non può farsi altro uso che quello edificabile, è ammessa la costruzione in aderenza anche sull'intera area a disposizione anche con una volumetria superiore a quella consentita fino ad un massimo tale da consentire l'allineamento di gronda con gli edifici della stessa schiera edilizia.

Nei casi di restauro e risanamento di immobili esistenti potranno essere autorizzate chiostrine per l'aerazione dei locali non abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc.) e cavedi o canne di ventilazione con aspirazione forzata solo per i bagni.

Per i nuovi fabbricati da realizzare su aree libere

non assimilabili a lotti interclusi di cui ai punti precedenti, la costruzione è ammessa nel rispetto delle seguenti norme fondamentali:

- La superficie coperta non potrà superare il 60% della superficie del lotto.

- Il distacco minimo da ogni confine di proprietà, nel caso di edificio isolato, deve essere almeno di ml 5.00; sono ammesse case a schiera. Fanno eccezione le pareti prospicienti su piazze o vie pubbliche o su aree di proprietà comunale o demaniale. Per esse, nel caso esistano allineamenti predeterminati dalla presenza di almeno due edifici preesistenti è consentito allinearsi.

- L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare ml 12.50 sia nel caso di costruzioni isolate che nel caso di costruzioni a schiera.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 2.80 mc/mq.

Tutti gli interventi in zona "B" dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale e dello stato da realizzarsi. Il progetto dovrà essere redatto in

conformità delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione", della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizo".

Nella zona "B" è obbligatorio, in generale, l'uso dei materiali esterni di tipo tradizionale: pietra locale a faccia vista, intonaco cementizio di colore naturale, tegole o coppi in cotto, infissi in legno, tinteggiature delle facciate con colori tenui.

E' obbligatorio, inoltre, la conservazione (al fine del mantenimento delle caratteristiche ambientali) dei manufatti esistenti in pietra quali: portali, imbotti, soglie, mensole, fregi, stipiti, ecc. che compongono le facciate.

Negli interventi relativi ai rifacimenti dei tetti si dovrà usare manto di tegole in cotto (coppi, tegole marsigliesi, portoghesi o alla romana). Le inclinazioni delle falde dovranno essere parallele alle preesistenti o a quelle contigue. Comignoli e canne fumarie dovranno essere rivestite o in muratura intonacata o in mattoni a vista. Tutte le tubazioni esterne e i canali di gronda dovranno essere tinteggiati con colori scuri, compresi tra le "terre".

Le ringhiere di loggia e balconi saranno composte da elementi semplici in ferro battuto o elettrosaldato, tinteggiato con colori scuri (con assoluto divieto di

uso alluminio adodizzato). E' vietato l'uso di pannellature in vetro o materiale plastico per le ringhiere.

Il paramento esterno dei fabbricati sarà in pietra locale o in malta cementizia bianca fratazzata di colore naturale o in matoni di colore naturale o in mattoni pieni di cotto a faccia vista. E' consentito l'uso di tinteggiature esterne con colori molto tenui.

Ove le condizioni statiche-igieniche lo consentano, le murature in pietra esterna dovranno essere conservate a "faccia vista", previa stilatura con malta cementizia degli interstizi tra pietra e pietra.

E' assolutamente vietato realizzare rivestimenti esterni in piastrelle.

Nelle aperture o nel rifacimento dei vani esterni (porte, finestre, balconi) si dovra' fare uso di stipiti in pietra locale o in pietra calcarea dura (trani, pietra di Apricena, coreno, ecc.) lavorati a superficie scabra (bocciardati o scalpellati). Si potra' fare uso anche di arenaria o di elementi prefabbricati in graniglia o in cemento grigio. E' vietato l'uso di marmi saccaroidi o policromi.

Gli infissi esterni (portoni, finestre, ecc.) dovranno essere in legno naturale o verniciato nei colori compresi tra le "terre scure" e i "verdi scuri".

L'oscuramento o la protezione saranno realizzati con persiane o sportelloni dello stesso materiale. Sarà consentito l'uso di persiane avvolgibili dello stesso colore degli infissi esterni. E' vietato l'uso di serramenti metallici (ferro e alluminio anodizzato) con la sola eccezione di porte per autorimessa o bottega che potranno essere realizzate in ferro battuto o elettrosaldato, verniciato in maniera analoga agli altri infissi.

Per tutto cio' che riguarda gli aggetti e le sporgenze si rimanda all'Art.30 del Regolamento Edilizio.

ZONA B1: COMPLETAMENTO

E' classificata zona "B1" la parte di territorio parzialmente edificata, diversa dalla zona "A", "A1" e "B" e nella quale la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12.50% della superficie fondiaria di zona e nella quale la densita' territoriale sia superiore ad 1.50 mc/mq (ai sensi dell'artt.2 del D.M. 02.04.1968 n.1444).

La zona "B1" si differenzia dalla zona "B" per la minore densita' territoriale e per una minore incidenza di superficie coperta di edifici esistenti.

In tale zona e' consentita la ristrutturazione urbanistica ed edilizia ed il completamento, nonche' il risanamento, ripristino e restauro. E' consentita, inoltre, la costruzione ex novo, la ricostruzione, l'ampliamento e la sopraelevazione.

In tutti i casi di ampliamento, di sopraelevazione, ecc. sono valide le stesse disposizioni previste per la zona "B".

Per i nuovi fabbricati da realizzare su aree libere non assimilabili a lotti interclusi di cui ai punti precedenti, la costruzione e' ammessa nel rispetto delle seguenti norme fondamentali:

- La superficie coperta non potrà superare il 50% della superficie del lotto.

- Il distacco minimo da ogni confine di proprietà, nel caso di edificio isolato, deve essere almeno di ml. 5.00; sono ammesse case a schiera. Fanno eccezione le pareti prospicienti su piazze o vie pubbliche o su aree di proprietà comunale o demaniale. Per esse, nel caso esistano allineamenti predeterminati dalla presenza di almeno due edifici preesistenti, e' consentito allinearsi.

- L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare ml. 12.50 sia nel caso di costruzioni isolate che nel caso di costruzioni a schiera.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria non può essere superiore a 2.50 mc/mq.

- Il distacco minimo fra pareti finestrate non potrà essere inferiore a ml. 10.00.

Tutti gli interventi in zona "B1" dovranno essere eseguiti secondo progetto esecutivo in scala adeguata con documentazione dello stato attuale e dello stato da realizzarsi. Il Progetto dovrà essere redatto in conformità delle presenti "Norme Tecniche di

Attuazione", della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

Per tutto cio' che riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, l'uso dei materiali esterni, ecc. si rimanda integralmente alle prescrizioni della zona "B".

ZONA C - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE E COMPLETAMENTO

Sono classificate e definite zone "C" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per l'espansione edilizia privata e per il completamento, le quali (parti del territorio) risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densita' minimi di cui alle zone "B" (ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1968 n.1444).

In tale zona e' consentita la costruzione ex novo, il completamento e l'ampliamento, la sopraelevazione e la ristrutturazione edilizia.

L'utilizzazione edilizia-urbanistica della zona e' consentita attraverso il rilascio della Concessione Edilizia "singola".

Sono consentite tipologie edilizie isolate o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilita' territoriale: mc/mq 1.02
- Indice di fabbricabilita' fondiaria: mc/mq 1.50
- Altezza massima degli edifici: ml 9.50
- Numero dei piani: Nr 2+Pt
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Distanza minima da strade interne e da altre strade di larghezza inferiore a ml 7.00 (D.M. 02.04.1968 N.1444): ml 5.00

- Superficie minima del lotto: mq 500
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

La norma riguardante il distacco dai confini privati puo' essere derogata (oltre che nella tipologia a schiera) quando esiste una convenzione fra i proprietari che permetta la costruzione dei fabbricati in aderenza a pareti prive di aperture di edifici preesistenti o lungo la linea di confine tra lotti adiacenti.

La convenzione tra privati dovra' essere documentata mediante atto scritto.

Tutti gli interventi in zona "C" dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata, presentato al Comune e redatto in conformita' delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

Nella zona "C" e' consentita la copertura piana e la copertura a tetto; in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non potra' superare il 35% e il manto di copertura dovra' essere costituito da elementi in cotto (coppi o tegole) o da tegole di cemento colorate.

I comignoli e le canne fumarie dovranno essere rivestite esternamente in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Tutte le eventuali tubazioni esterne dovranno essere

tinteggiate con colori scuri, compresi tra le "terre".

I parapetti di logge e balconi dovranno essere costituiti da ringhiere in ferro battuto o elettrosaldato a disegni semplici, oppure da elementi prefabbricati o gettati in opera in calcestruzzo a vista, oppure da muratura intonacata.

Il paramento esterno dei fabbricati potrà essere costituito da pietra locale a vista, da intonaco fratazzato bianco o colorato con colori tenui, da mattoni a faccia vista (marroni o rossi), da elementi in calcestruzzo prefabbricati o gettati in opera, infine, da elementi dogati in legno per esterni.

Gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio elettroverniciato (con esclusione di quello anodizzato grigio o bronzo), in ferro e in PVC estruso.

ZONA C1: ZONA DI NUOVA ESPANSIONE

Sono classificate e definite zone "C1" le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per l'espansione edilizia privata, le quali (parti del territorio) risultano inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità minimi di cui alle zone "E" (ai sensi dell'art.2 del D.M. 02.04.1968 n.1444).

In tale zona è consentita la costruzione ex novo, l'ampliamento, la sopraelevazione e la ristrutturazione edilizia.

L'utilizzazione edilizia-urbanistica della zona è consentita attraverso il rilascio della Concessione Edilizia "singola".

Essa è stata individuata attraverso n.4 sottozone o comparti (C1A - C1B - C1C - C1D) localizzate tutte in punti urbanisticamente strategici del territorio comunale in modo tale da consentire il completamento e la nuova espansione immediatamente a ridosso del vecchio nucleo urbano esistente.

Per le sottozone (C1A-C1C-C1D) dovrà essere redatto dall'Amm.ne Comunale uno SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA, individuando i lotti edificabili, la viabilità interna e le aree destinate a parcheggio; le altre

aree occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche non sarà necessario individuarle poiché sono ampiamente verificate quelle previste a servizio di tutto il centro abitato.

Il rilascio della Concessione Edilizia "singola" e', dunque, subordinato alla edificazione sui lotti così come individuati nel sopradescritto SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed alla stipula di apposita CONVENZIONE con il Comune.

Lo Schema di Utilizzazione Urbanistica e la Convenzione dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale con apposita Deliberazione.

Per quanto riguarda la realizzazione delle strade interne e delle altre opere di urbanizzazione all'interno delle sottozone "C1", dovranno essere i proprietari o coloro che intendono costruire a farene carico tramite Convenzione con il Comune. Il loro costo potrà essere scomputato totalmente o parzialmente sulla quota spettante per gli oneri di urbanizzazione di cui alla Legge N.10/77.

Sono consentite tipologie edilizie isolate o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0.76
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1.00

- Altezza massima degli edifici: ml 7.50
- Numero dei piani: nr 2+Ps
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Distanza minima da strade interne e da altre strade di larghezza inferiore a ml 7.00 (D.M. 02.04.1968 N.1444): ml 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 600
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

La norma riguardante il distacco dai confini privati puo' essere derogata (oltre che nella tipologia a schiera) quando esiste una convenzione fra i proprietari che permetta la costruzione dei fabbricati in aderenza a pareti prive di apertura di edifici preesistenti o lungo la linea di confine tra lotti adiacenti.

La convenzione tra privati dovra' essere documentata mediante atto scritto.

Tutti gli interventi in zona "C1" dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata, presentato al Comune e redatto in conformita' delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

Nella zona "C1" e' consentita la copertura piana e la copertura a tetto; in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non potra' superare il 35% e il manto di

copertura dovrà essere costituito da elementi in cotto (coppi o tegole) e da tegole di cemento colorate.

I comignoli e le canne fumarie dovranno essere rivestite esternamente in muratura intonacata o in mattoni a vista.

Tutte le eventuali tubazioni esterne dovranno essere tinteggiate con colori scuri, compresi tra le "terre".

I parapetti di logge e balconi dovranno essere costituiti da ringhiere in ferro battuto o elettrosaldato a disegni semplici, oppure da elementi prefabbricati o gettati in opera in calcestruzzo a vista, oppure da muratura intonacata.

Il paramento esterno dei fabbricati potrà essere costituito da pietra locale a vista, da intonaco fratazzato bianco o colorato con colori tenui, da mattoni a faccia vista (marroni o rossi), da elementi in calcestruzzo prefabbricati o gettati in opera, infine, da elementi dogati in legno per esterni.

Gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o verniciato, in alluminio elettroverniciato (con esclusione di quello anodizzato grigio o bronzo), in ferro e in PVC estruso.

**ZONA C2: ZONA IMPEGNATA PER INTERVENTI DI EDILIZIA
CONVENZIONATA**

E' classificata e definita zona "C2" la parte del territorio destinata ed impegnata per interventi di edilizia residenziale convenzionata.

Essa e' attualmente impegnata ed utilizzata tramite l'Art. 51 della legge n.865 del 22.10.1971 per la realizzazione di cooperative edilizie; al suo interno sono state gia' previste le superfici per le residenze, le superfici per strade e quelle per aree di uso pubblico e attrezzature.

L'utilizzazione edilizia-urbanistica della zona e' subordinata al rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- indice di fabbricabilita' territoriale: mc/mq 1.34
- indice di fabbricabilita' fondiaria: mc/mq 2.00
- Altezza massima degli edifici: ml 7.50
- Numero dei piani: nr 2+Ps
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

Per tutto cio' che riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, l'uso dei materiali esterni, ecc. si rimanda integralmente a quanto stabilito nelle prescrizioni della zona "C".

ZONA C3 - ZONA DI NUOVA ESPANSIONE CON LOTTIZZAZIONE

Sono classificate e definite zone "C3" quelle parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali da realizzarsi mediante lo strumento della Lottizzazione Convenzionata di iniziativa pubblica o privata.

Sono state individuate n.2 sottozone "C3" (la C3a e la C3b). I piani di Lottizzazione semplice o convenzionata potranno riguardare l'intera superficie della zona o parte di essa purché la porzione interessata al Piano di Lottizzazione non sia inferiore a mq 5000.

Il Piano di Lottizzazione semplice o convenzionata potrà essere redatto su iniziativa di privati o d'Ufficio dal Comune; esso deve contenere il progetto planivolumetrico, rispettare i tracciati stradali, gli allineamenti, i distacchi e le tipologie edilizie.

Nella redazione del Piano di Lottizzazione potranno essere consentite tipologie edilizie isolate o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0.76
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1.00
- Altezza massima dei fabbricati: ml 7.50
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00

- Numero dei piani: nr 2+Ps
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo fra confini privati: ml 5.00
- Distanza minima da strade interne e da altre strade di larghezza inferiore a ml 7.00 (D.M. 02.04.1969 N.1444): ml 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 500
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

La norma riguardante il distacco dai confini privati puo' essere derogata (oltre che nella tipologia a schiera) quando esiste una convenzione tra i proprietari che permetta la costruzione dei fabbricati in aderenza lungo la linea di confine tra lotti adiacenti.

La convenzione tra privati dovra' essere documentata mediante atto scritto.

Tutti gli interventi in zona "C2" dovranno essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata, presentato al Comune e redatto in conformita' delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" della "Tabella dei Tipi Edilizi", del "Regolamento Edilizio" e della normativa tecnica stabilita con il "Piano di Lottizzazione".

Per tutto cio' che riguarda le caratteristiche architettoniche dei fabbricati, il loro aspetto

estetico, l'uso dei materiali di finitura per esterno, ecc. si rimanda integralmente a quanto stabilito nelle prescrizioni della zona "C" ed a quanto altro verra' stabilito dal Piano di Lottizzazione che dovra' disciplinare tutti gli interventi edilizi nella zona.

C4 - ZONA DI ESPANSIONE SEMINTENSIVA

E DI COMPLETAMENTO

Sono classificate e definite zone "C4" le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti per l'espansione di edilizia privata ed al completamento di quella esistente.

Tali zone riguardano le frazioni "VANDRA" e "VUOTTO" in esse sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, di completamento, di risanamento e restauro.

E' consentita, inoltre, la costruzione ex novo, la ricostruzione l'ampliamento e la sopraelevazione la tipologia isolata o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 0.50
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 0.70
- Altezza massima degli edifici: ml 7.50
- Numero dei piani: nr 2+Ps
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Distacco minimo da strade interne e da altre strade di larghezza inferiore a 7.00 (D.M. 02.04.1968 N.1444): ml 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 500
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

Sono consentite trasformazioni di singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione anche con aumento di volume purché compatibile con l'indice di fabbricabilità fondiaria e con la superficie del lotto.

Nel caso di un edificio esistente (con parete priva di aperture) posto sul confine di proprietà, il proprietario confinante può edificare in aderenza. È consentito anche l'ampliamento e la sopraelevazione (compatibilmente con la superficie del lotto e con gli altri parametri edilizi) di un fabbricato posto a confine.

Nel caso di due lotti edificabili il proprietario che costruisce per primo ha facoltà di costruire a confine (Art. 877 del C.C.)

Per quei lotti interclusi in una cortina edilizia già costituita o da costituire e di cui non può farsi altro uso che quello edificabile, è ammessa la costruzione in aderenza anche sull'intera area a disposizione anche con una volumetria superiore a quella consentita fino ad un massimo tale da consentire l'allineamento di gronda con gli edifici della stessa schiera edilizia.

Tutti gli interventi in zona "C4" dovranno essere eseguiti secondo progetto esecutivo in scala adeguata,

presentata al Comune e redatto in conformita' delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione" della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

Nella zona "C4" e' consentita la copertura piana e la copertura a tetto; in quest'ultimo caso la pendenza delle falde non potra' superare il 35% e il manto di copertura dovra' essere costituito da elementi in cotto (coppi o tegole) o da tegole di cemento colorate.

Per quanto altro attiene alle caratteristiche architettoniche dei fabbricati, l'aspetto estetico e l'uso dei materiali esterni si rimanda integralmente a quanto stabilito nelle prescrizioni della zona "C".

ZONA D - ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE

Sono classificate e definite come zona "D" quelle parti del territorio destinate a nuovi insediamenti a carattere artigianale o industriale o commerciali dirette alla produzione o alla trasformazione di beni, alla prestazione di servizi ed alla vendita di prodotti.

L'utilizzazione edilizia-urbanistica della zona "D" potrà avvenire a seguito della redazione di un Piano di Lottizzazione semplice o convenzionata o tramite la redazione di un Piano di Insediamenti Produttivi (P.I.P.) su iniziativa di privati interessati o d'Ufficio dal Comune.

Il Piano di Lottizzazione dovrà contenere il progetto planivolumetrico e tutte le norme tecniche di attuazione che dovranno rispettare quelle stabilite con le presenti Norme.

Sono consentiti insediamenti a carattere commerciale di prestazioni di servizi e artigianali o industriali per attività di tipo non inquinanti.

Per il titolare dell'attività artigianale o commerciale e per il suo nucleo familiare è consentita la realizzazione di ambienti per abitazione o sul fabbricato destinato all'attività, compatibilmente con

l'altezza massima prevista e con motivazioni di ordine architettonico, o sul lotto edificabile compatibilmente con l'indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto di copertura, distacco dai confini, ecc.

Le tipologie saranno stabilite nel progetto planivolumetrico facente parte del Piano di Lottizzazione e, comunque, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità fondiaria:	mc/mq	2.00
- Indice di fabbricabilità territoriale:	mc/mq	1.41
- Altezza massima dei fabbricati: salvo eventuali strutture legate alla particolarità delle attività lavora- tive (silos, ciminiere, ecc)	ml	7.50
- Numero dei piani:	nr	1+Pt
- Distanza minima fra edifici:	ml	15.00
- Distacco minimo dai confini privati:	ml	7.50
- Superficie minima del lotto	mq	2000
- Rapporto di copertura:	mq/mq	0.40

Nella redazione del Piano di Lottizzazione o P.I.P. è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- Fra la superficie destinata ai lotti edificabili e le sedi viabili dovrà essere prevista una fascia di rispetto di una larghezza pari a ml 5.00 che dovrà essere sistemata a verde e alberata. Da tale fascia

- (limite interno) dovrà essere rispettata, nell'edificazione, la distanza minima di ml 7.50;
- Lungo tutto il fronte strada del lotto, ad eccezione dello spazio d'ingresso, dovrà essere sistemata un'alberatura con distanza dall'asse del tronco alla recinzione non inferiore a ml 1.50. L'interasse delle piante, per le varie essenze, dovrà essere tale da consentire con le chiome una valida barriera continua.
 - Sul limite del lotto, a fronte strada, potrà essere consentita la costruzione di un locale portineria di superficie comunque non superiore a mq 50.00 e di altezza max pari a ml 3.50.
 - La recinzione del lotto sul fronte strada dovrà avere una zoccolatura di altezza max pari a ml 0.50. La parte superiore avrà una altezza max di ml 2.00 e sarà costituita da inferriata in ferro. Sugli altri lati è consentita la recinzione in rete metallica o di altro tipo.
 - La superficie coperta non potrà superare il 40% della superficie del lotto; la rimanente area dovrà essere destinata a spazi pubblici e verde (30%) e parcheggi il restante (30%).
 - Per le aree che, in base al Piano di Lottizzazione, saranno destinate ad attività collettive è stabilito un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 2.50 mc/mq

con un massimo di due piani esclusi i volumi tecnici e nel rispetto di tutti gli altri indici e parametri urbanistici.

- La superficie dei lotti non coperta dovrà essere sistemata con pavimentazione e/o a verde nelle rispettive percentuali stabilite dalle "Norme Tecniche di Attuazione" del Piano di Lottizzazione.

Per ogni lotto edificabile il richiedente la Concessione Edilizia dovrà esibire la Progettazione completa esecutiva dell'intero lotto comprendente il fabbricato da realizzare, la sistemazione dell'area non coperta, la recinzione, le opere di urbanizzazione primaria relative agli allacci e agli scarichi e quanto altro necessario per la piu' chiara ed esauriente comprensione dell'intervento.

ZONA E - ZONA AGRICOLA

E' classificata e definita zona "E" tutta la parte del territorio Comunale non compresa nelle altre zone previste nella cartografia del presente P.d.F., destinata ad usi agricoli o ad essi assimilati.

In tale zona sono consentite nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni di fabbricati esistenti.

Nella zona "E" e' permessa la realizzazione di fabbricati ed abitazioni a carattere esclusivamente agricolo e di impianti produttivi zootecnici, nonche' altri stabilimenti produttivi strettamente connessi all'attivita' agricola, zootecnica e destinati alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli.

Sono consentite tipologie edilizie isolate o a schiera e l'edificazione dei fabbricati per residenza agricola o per attivita' connesse (ad eccezione di grossi interventi di tipo zootecnico, ecc. per i quali verra' stabilita una apposita e specifica normativa) potra' avvenire nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilita' fondiaria per i locali adibiti ad abitazione: mc/mq 0.03
- Indice di fabbricabilita' fondiaria per i locali non adibiti ad abitaz.: mc/mq 0.07
- Altezza massima degli edifici: ml 7.50
- Numero dei piani: nr 1+Pt

- Distanza minima fra edifici: m1 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: nr 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 1500
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.10

La norma riguardante il distacco dai confini privati puo' essere derogata quando esiste una convenzione fra i proprietari che permetta la costruzione dei fabbricati in aderenza a pareti prive di aperture di edifici preesistenti, o lungo la linea di confine tra lotti adiacenti.

La convenzione tra privati dovro' essere documentata mediante atto scritto.

Per cio' che riguarda le distanze dalle strade di tutti i fabbricati da realizzare in zona agricola si prescrive l'osservanza delle norme di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404.

In considerazione dell'estrema frantumazione della proprieta' fondiaria, ai fini della verifica degli indici volumetrici, si potra' fare ricorso all'accorpamento purché vengano osservati i seguenti criteri e limiti:

- La costruzione in genere dovro' essere realizzata sul fondo che il proprietario ritiene sia il piu' idoneo alla conduzione e compatibilmente con il rispetto dei parametri edilizi-urbanistici.

- Nel caso di fondo già servito da opere di urbanizzazione primaria (strade, acquedotto, elettrodotto, ecc.) potrà essere autorizzata la costruzione su di esso con priorità rispetto agli altri fondi facenti parte dell'accorpamento.

- I fondi che costituiranno l'accorpamento dovranno essere asserviti con apposito Atto di Asservimento prima del rilascio della Concessione Edilizia. L'accorpamento potrà essere esteso al massimo fino a 15.000 mq di terreno.

- Il richiedente dovrà dimostrare che la richiesta di accorpamento riguarda i terreni adiacenti, oppure vicini, oppure lontani (in ordine di precedenza) tra tutti i terreni sui quali egli stesso possa vantare diritto di superficie.

E' consentito, nella zona "E", la realizzazione di campeggi con recinzione ed annessi servizi igienici, attenendosi al parere ed alle prescrizioni che darà caso per caso la Commissione Edilizia.

Nel caso di ampliamento di vecchie costruzioni e relativamente ai soli fabbricati destinati ad abitazioni agricole, sono consentite, nel rispetto delle norme dettate dal Codice Civile, la sopraelevazione sino all'altezza massima di ml 6.50 e l'ampliamento planimetrico del corpo di fabbrica entro

la misura massima del 20% dell'intera superficie edificata.

Per i fabbricati a carattere zootecnico quali: porcilaie, stalle per equini, bovini da latte o da ingrasso, allevamento di polli o di conigli o assimilabili e costruzioni di manufatti per la trasformazione di prodotti agricoli e' consentita la edificazione nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilita' fondiaria: mc/mq 1.00
- Altezza massima dei fabbricati: ml 6.50
- Numero dei piani: nr 1
- Distanza minima dai confini privati: ml 8.00
- Distanza minima dal centro abitato (delimitazione del P.d.F.): ml 100.00
- Superficie minima del lotto: mq 5000.00
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.25

E' obbligatorio per coloro che intendono realizzare interventi edilizi in zona agricola "E" di provvedere alla realizzazione di tutte quelle opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, nonche' dei liquami. E', inoltre, necessario procedere alla sistemazione dei luoghi ove ne siano state alterate le caratteristiche e la morfologia.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di stalle industriali o di stabilimenti produttivi destinati alla trasformazione e conservazione di prodotti agricoli dovrà essere dimostrato, con apposita documentazione e prima del rilascio della Concessione Edilizia, quanto segue:

- che i liquami e altri rifiuti solidi non vadano a inquinare le falde acquifere poste nelle vicinanze;
- che i venti predominanti non spirino in direzione del centro urbano onde non riversare sull'agglomerato masse di aria malsana e maleodorante provenienti dal manufatto edilizio da realizzare.

Tutti gli interventi in zona agricola "E" dovranno essere eseguiti secondo progetto esecutivo in scala adeguata e redatto in conformità delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione", della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

ZONA G - TURISTICA - ALBERGHIERA

E' classificata e definita come zona "G" quella parte del territorio comunale destinata alla realizzazione di manufatti edilizi per residenze turistiche e strutture alberghiere.

In tale zona e' consentita la edificazione di residenze a carattere turistico, insediamenti per attivita' turistico-ricettive, anche a carattere sociale (villaggi turistici, ecc.). Sono, altresì, consentiti insediamenti di tipo alberghiero con normativa tecnica diversa da quella prevista per le residenze turistiche.

L'utilizzazione edilizia-urbanistica della zona e' consentita attraverso il rilascio della Concessione Edilizia "singola".

Per la zona "G" dovra' essere redatto dall'Amministrazione Comunale un SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA con il quale dovranno essere individuati i lotti edificabili, la viabilita' interna e le aree destinate a parcheggi. Le altre aree occorrenti per la realizzazione di attrezzature pubbliche non dovranno essere individuate poiche' sono sufficientemente verificate quelle previste a servizio di tutto il centro abitato.

Il rilascio della Concessione Edilizia "singola" e',

dunque, subordinato alla edificazione sui lotti così come individuati nel sopradescritto SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA ed alla stipula della apposita Convenzione con il Comune.

Per quanto riguarda la realizzazione delle strade interne, dei parcheggi e delle altre opere di urbanizzazione all'interno della zona "G", dovranno essere i proprietari o coloro che intendono costruire a farsi carico tramite convenzione con il Comune. Il loro costo potrà essere scomputato totalmente o parzialmente sulla quota spettante per gli oneri di urbanizzazione di cui alla legge n.10/77.

Per quanto riguarda le residenze turistiche sono consentite tipologie isolate o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1.02
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 1.50
- Altezza massima degli edifici: ml 7.50
- Numero dei piani: nr 2+Ps
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Distanza minima da strade interne e altre strade di larghezza inferiore a ml 7.00 (D.M. 02.04.1968 N.1444): ml 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 1000
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.35

La norma riguardante il distacco dai confini privati puo' essere derogata (oltre che nella tipologia a schiera) quando esiste una convenzione tra i proprietari che permetta la costruzione dei fabbricati in aderenza lungo la linea di confine tra lotti adiacenti.

La convenzione tra privati dovra' essere documentata mediante atto scritto.

E' possibile, in tale zona, quindi, la costruzione a confine, l'accorpamento o la divisione di piu' lotti fermo restando il rispetto del rapporto di copertura e di tutti gli altri parametri e indici edilizi e urbanistici imposti.

In ogni caso, la individuazione planimetrica prevista nello SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA, e' da ritenersi puramente schematica poiche' valgono i criteri di cui al comma precedente circa la possibilita' di accorpamento e divisione dei lotti.

La superficie coperta non potra' superare il 35% della superficie del lotto; la rimanente area dovra' essere sistemata a verde (45%) e parcheggi il restante (20%).

Per quanto riguarda, invece, la costruzione di strutture alberghiere (con caratteristiche tipologiche e volumetriche diverse da quelle finora descritte)

valgono le stesse considerazioni fatte per le residenze turistiche, villaggi turistici, ecc. a proposito del rilascio della Concessione Edilizia "singola" nell'ambito dello SCHEMA DI UTILIZZAZIONE URBANISTICA prima descritto.

Per l'edificazione di queste strutture sono consentite tipologie isolate o a schiera purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità territoriale: mc/mq 1.24
- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2.00
- Altezza massima degli edifici: ml 9.50
- Numero dei piani: nr 2+Pt
- Distanza minima fra edifici: ml 15.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 7.50
- Distanza minima da strade interne e altre strade di larghezza inferiore a ml 7.00 (D.M. 02.04.1968 N.1444): ml 5.00
- Superficie minima del lotto: mq 2000
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.35

Per ogni lotto edificabile il richiedente la Concessione Edilizia dovrà esibire la Progettazione completa esecutiva dell'intero lotto comprendente il fabbricato da realizzare, la sistemazione dell'area non coperta, la recinzione, le opere di urbanizzazione primaria relative agli allacci e agli scarichi e quanto

altro necessario per la piu' chiara ed esauriente
comprensione dell'intervento.

ZONA F - ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI

Sono classificate e definite zone "G" le parti del territorio destinate alla realizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico. Esse possono essere così suddivise e individuate:

a) - attrezzature scolastiche: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo, scuole professionali;

b) - impianti e attrezzature sportive, culturali, ricreative: centri sportivi, cinematografi, edifici polivalenti per manifestazioni culturali, teatrali, ecc., biblioteca, palestra, ecc.

c) - attrezzature sanitarie: poliambulatorio, consultorio, ecc.

d) - attrezzature commerciali: mercati, aree per fiere, mattatoio, ecc.

e) - uffici pubblici: uffici comunali, ufficio postale, uffici giudiziari, caserma dei carabinieri, ecc.

f) - chiese ed attrezzature di carattere religioso;

g) - attrezzature igieniche: impianti di depurazione, inceneritori, discariche, ecc.

h) - attrezzature per i trasporti: stazioni per autolinee, parcheggi, distributori di carburante, ecc.

Nella zona "F" sono consentiti interventi di nuova costruzione, sopraelevazione, e ampliamento delle strutture esistenti.

Tutti gli interventi sopradescritti, oltre al rispetto delle norme specifiche dettate da appositi regolamenti per ogni tipo di struttura, potranno essere realizzati purché nel rispetto delle seguenti norme e parametri fondamentali:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: mc/mq 2.00
- Altezza massima degli edifici: ml 10.50
- Numero dei piani: nr 2+Ft
- Distanza minima fra edifici: ml 10.00
- Distacco minimo dai confini privati: ml 5.00
- Rapporto di copertura: mq/mq 0.40

Tutti i parametri sopra descritti sono da ritenersi validi anche per le iniziative di carattere privato ammesse.

E' consentita la realizzazione di aree per parcheggi all'aperto o al chiuso, coperti o scoperti, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza previste dai regolamenti in materia e, comunque complete di: recinzione, pavimentazione idonea, opere di raccolta e

smaltimento delle acque meteoriche, illuminazione, piantumazione, ecc.

Si prescrive, per questo tipo di opere, in generale un uso di materiali e di caratteristiche tipologiche ed architettoniche consone all'ambiente circostante. Sarà la Commissione Edilizia a valutare, caso per caso, l'ammissibilità dell'intervento.

Tutti gli interventi in zona "G" dovranno, comunque, essere eseguiti secondo Progetto esecutivo in scala adeguata redatto in conformità delle presenti "Norme Tecniche di Attuazione", della "Tabella dei Tipi Edilizi" e del "Regolamento Edilizio".

ZONA EP - VERDE PRIVATO VINCOLATO

Sono classificate e definite zone "EP" quelle parti del territorio comunale di proprietà privata (giardini o orti) interne al tessuto urbano esistente.

Su tali aree l'edificabilità è estremamente limitata e sarà consentita unicamente per la costruzione delle seguenti opere:

- sistemazione a verde con aiuole, siepi ornamentali, piccoli viali pavimentati e delimitati con cordoni di pietra locale;
- costruzione di muretti di cinta, di recinzione o per piccole opere di sostegno, in c.a. oppure in pietra;
- costruzione di serre, ecc.

La realizzazione delle suddette opere è, comunque, soggetta alla presentazione del relativo Progetto da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia.

ZONA H - VINCOLO AGRO FORESTALE

Sono classificate e definite zone "H" quelle parti del territorio gravate da vincolo di inedificabilita' per motivi di carattere vario, in particolare di carattere geologico, orografico, altimetrico, ecc. Zone nelle quali, insomma, l'equilibrio va alterato il meno possibile.

In tali zone e' vietata in maniera tassativa la realizzazione di qualsiasi fabbricato.

Per i fabbricati esistenti e' consentita la ristrutturazione, il risanamento e il miglioramento statico e il restauro conservativo anche con modifiche esterne alle facciate, purché non venga alterata o modificata la superficie e la volumetria dell'immobile.

Nelle zone "H" sono vietate anche attivita' agricole che comportano il periodico dissodamento del terreno con continua rimozione della cotica erbosa.

Sono consentite e incentivate, invece, tutte quelle attivita' di tipo agricolo che non comportano periodici scassi del terreno (piantagione di alberi ornamentali, da legna o da frutta, prati permanenti, ecc.).

Nella zona "H" e' consentita unicamente la realizzazione delle seguenti opere:

- sistemazione di verde con aiuole, siepi ornamentali,

piccoli viali pavimentati e delimitati con pietra locale;

- costruzione di muretti di cinta, di recinzione o per piccole opere di sostegno in c.a. oppure in pietra;

- costruzione di serre e impianti per giardinaggio che non comportano movimenti di terreno.

E' vietato qualsiasi sbancamento o movimento di terreno che possa modificare lo stato naturale dei luoghi.

Sono consentiti interventi di consolidamento di qualsiasi tipo tendenti a migliorare le caratteristiche di stabilita' geologiche della zona.

La realizzazione delle suddette opere e', comunque, soggetta alla presentazione di Progetto da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia.

DESTINAZIONE D'USO DELLE ZONE: A - A1 - B - B1 - C

C1 - C2 - C3 - C4

Le zone A - A1 - B - B1 - C - C1 - C2 - C3 - C4 hanno prevalentemente funzione residenziale.

In tali zone, comunque, oltre alla destinazione d'uso residenziale, sono consentite ed ammesse attività a carattere di terziario quali: uffici, studi professionali, botteghe per attività artigianale, officine di riparazione auto, negozi, servizi di ristorazione, ecc.

Tutto ciò potrà essere consentito a condizione che vengano assicurate condizioni di igiene assoluta (assenza di fumi, rumori, odori molesti, ecc).-

VINCOLI SUL TERRITORIO

Vincolo di rispetto cimiteriale

Tale vincolo comporta una inedificabilita' assoluta per un raggio di ml 150.00 dal perimetro cimiteriale (2^a comma dell'art.57 del Regolamento di Polizia Mortuaria D.P.R. n.803 del 21.10.1975).-

Vincolo di rispetto stradale

Con tale vincolo si prescrive la inedificabilita' entro una distanza di ml 40.00 dal ciglio stradale per le strade statali di grande comunicazione a scorrimento veloce (tipo B di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404); ml 30.00 per le strade statali non comprese nella categoria precedente (tipo C di cui al D.M. 01.04.1968); ml 20.00 per le strade provinciali e comunali di interesse locale non comprese nella categoria precedente (tipo D di cui al D.M. 01.04.1968 n.1404); ml 5.00 per le strade interpoderali e vicinali.

Il vincolo non e' applicabile all'interno delle seguenti zone urbanistiche: A - A1 - B - B1 - C - C1 - C2 - C3 - C4 - D - F - G.

lo idrogeologico

il vincolo stabilisce che ogni edificazione e ogni
alterazione del suolo (costruzione di strade, muri di
cortina, ecc.) e della vegetazione (taglio di boschi,
ecc.) e' subordinata all'approvazione dell'Ispettorato
Regionale Compartimentale.

lo paesaggistico - ambientale

I progetti di qualsiasi opera e manufatto
che ricadente nel territorio comunale dovranno
ottenere la prescritta Autorizzazione di cui alla Legge
n. 865 del 1939; ora delegata alle Regioni tramite
l'art. 1 del D.P.R. 24.07.1977 n.616.

I progetti dovranno, inoltre, rispettare le previsioni
del Piano Paesaggistico Ambientale di Vasta Area - Area
di Interesse Regionale - Mainarde e Valle dell'Alto Volturno predisposto
dalla Regione Molise ai sensi della legge Regionale
n. 10 del 1989 n.24.

eseguiti senza la preventiva Autorizzazione dell'Ufficio Tecnico della Regione o dell'Ufficio del Genio Civile secondo le competenze vigenti".

Tale Autorizzazione non e' richiesta per interventi edilizi che ricadono all'esterno del "perimetro urbano" cosi' come definito dalla cartografia del P.d.F.