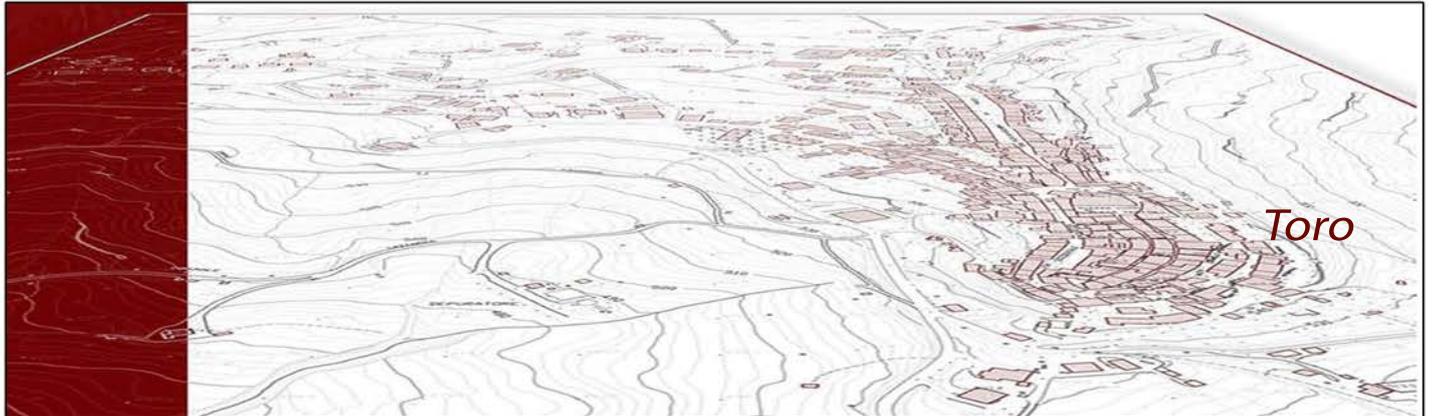




REGIONE MOLISE  
**COMUNE DI TORO**  
(Provincia Campobasso)

## VARIANTE GENERALE AL PROGRAMMA DI FABBRICAZIONE



	<b>PROGETTO URBANISTICO</b>	<b>Scala</b>
	<b>Norme Tecniche d'Attuazione</b>	<b>Pr-02</b>

<b>VISTI:</b>	
	<i>(Ing. Antonio Laurelli)</i>
	<i>(Arch. Luciano Panichella)</i>
	<i>(Arch. Antonio Sollazzo)</i>
	<i>(Geol. Paolo Petti)</i>

# INDICE

<b>CAP. I - NORME GENERALI .....</b>	<b>3</b>
Articolo 1: AMBITO DI APPLICAZIONE .....	3
Articolo 2: STATO FISICO E GIURIDICO DEL TERRITORIO COMUNALE.....	3
Articolo 3: MISURE DI SALVAGUARDIA.....	3
<b>CAP. II - PARAMETRI, INDICI E STANDARD .....</b>	<b>4</b>
Articolo 4a: PARAMETRI DI BASE URBANISTICO-EDILIZI .....	4
<b>CAP. III – ATTUAZIONE, ZONIZZAZIONE E SPECIFICHE DEL PDF .....</b>	<b>5</b>
Articolo 5: MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.F. ....	5
Articolo 6: ZONIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE.....	5
Articolo 7: AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI .....	5
Articolo 8: INIZIATIVA DEI PRIVATI.....	6
Articolo 9: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE .....	6
Articolo 10: TRACCIATI STRADALI E INFRASTRUTTURE PRIMARIE .....	6
<b>CAP.IV – MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE .....</b>	<b>7</b>
Articolo 11: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1 .....	7
Nucleo Originario Medievale .....	7
Articolo 12: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A2 .....	7
Aree di risanamento residenziale .....	7
Articolo 13: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3 .....	8
Aree di risanamento e recupero.....	8
Articolo 14: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1 .....	9
Aree di completamento urbano di tessuti consolidati.....	9
Articolo 15: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2 .....	10
Aree di completamento.....	10
Articolo 16: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3 .....	11
Aree di recupero urbanistico.....	11
Articolo 17: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1 .....	12
Aree di espansione residenziale in edilizia diretta .....	12
Articolo 18: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1* .....	12
Aree di espansione residenziale in edilizia diretta .....	12
Articolo 19: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2 .....	13
Nuove aree di espansione residenziale .....	13
Articolo 20: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C3 .....	13
Aree di espansione residenziale convenzionata/pubblica .....	13
Articolo 21: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D .....	15
Aree destinate ad attività artigianali e commerciali.....	15
Articolo 22: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA Di .....	16
Isole artigianali e commerciali.....	16
Articolo 23: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E .....	17
Aree agricole .....	17
Articolo 24: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F1 .....	18
Aree di completamento scolastico e religioso .....	18

Articolo 25: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2.....	18
Aree per servizi collettivi e sportivi .....	18
Articolo 26: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2* .....	19
Aree per servizi collettivi e sportivi .....	19
Articolo 27: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G1 .....	20
Verde urbano e parcheggi.....	20
Articolo 28: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G2 .....	20
Verde inedificabile.....	20
Articolo 29: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA H .....	20
Rispetto cimiteriale.....	20
<b>CAP.V – DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE/SPECIALI .....</b>	<b>21</b>
Articolo 30: DISPOSIZIONI SPECIALI PER LA SICUREZZA URBANA E LA PROTEZIONE CIVILE .....	21
Articolo 31: DISPOSIZIONI PER EVENTUALI SISTEMI VINCOLISTICI.....	21
Articolo 32: DISPOSIZIONI DI CONFINE TRA ZONE OMOGENEE .....	21
Articolo 33: DECORO URBANO E DISCIPLINA DELLE AREE LIBERE .....	21

## **CAP. I - NORME GENERALI**

### **Articolo 1: AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le prescrizioni e le strategie di intervento di questo Programma di Fabbricazione regolano le attività edilizie e urbanistiche in tutto il territorio del comune di Toro, ai sensi della LEGGE URBANISTICA STATALE 17 agosto 1942, n. 1150 e successive integrazioni e modifiche (nei testi vigenti). Le presenti disposizioni disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia, le opere di urbanizzazione, l'edificazione di nuovi fabbricati, il restauro e il risanamento degli edifici, la trasformazione d'uso, la realizzazione di servizi, impianti e infrastrutture, nonché qualsiasi altra opera che comporti mutamento dello stato fisico e d'uso del territorio comunale. Il Piano, costituito dagli elaborati indicati nella presente normativa, si applica all'intero territorio comunale e le sue disposizioni prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare; le disposizioni del presente Piano si applicano alla realizzazione di nuove costruzioni, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla esecuzione delle opere di urbanizzazione, agli interventi di modifica e trasformazione dell'ambiente urbano e di quello naturale ad eccezione delle opere connesse alle normali attività agricole e alla conduzione dei fondi rustici.

### **Articolo 2: STATO FISICO E GIURIDICO DEL TERRITORIO COMUNALE**

Gli elaborati del Piano identificano gli edifici esistenti e le aree impegnate da permessi di costruire ancora non utilizzati, che nell'insieme configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale. Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal piano indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso; eventuali omissioni di rappresentazione e/o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio nel Piano non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto; l'inclusione nella cartografia del piano di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità alle norme vigenti, di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico: tali edifici restano, quindi, sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

### **Articolo 3: MISURE DI SALVAGUARDIA**

Dalla data di adozione del piano e fino alla sua approvazione definitiva l'Amministrazione Comunale è tenuta a sospendere ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e sulle istanze di lottizzazione in contrasto con le previsioni e prescrizioni del piano: gli immobili che risultino in contrasto con la disciplina urbanistica e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme del piano.

## **CAP. II - PARAMETRI, INDICI E STANDARD**

### **Articolo 4a: PARAMETRI DI BASE URBANISTICO-EDILIZI**

Per l'applicazione della presente normativa ci si avvale dei seguenti parametri di base urbanistico-edilizi, così come definiti dal Regolamento Edilizio:

- Superficie territoriale (St);
- Superficie fondiaria (Sf);
- Superficie coperta (Sc);
- Superficie occupata (So);
- Superficie edificabile (Se);
- Altezza del fabbricato (h);
- Volume del fabbricato (v);
- Volume edificabile (Ve);
- Distacco dal ciglio stradale (Ds);
- Distacco dal confine (Dc);
- Distacco tra fabbricati (Df).

I criteri specifici per la misurazione di detti parametri di base sono quelli definiti dallo stesso Regolamento Edilizio.

### **Articolo 4b: INDICI URBANISTICI**

In tutto il territorio comunale, in funzione delle prescrizioni del presente piano, l'edificazione è regolata dai seguenti indici urbanistici:

- INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (Ift): rapporto massimo tra Volumetria edificabile (Ve) e Superficie territoriale (St);
- INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIA (Iff): rapporto massimo tra Volume edificabile (Ve) e Superficie fondiaria (Sf);
- INDICE DI COPERTURA (Ic): rapporto massimo tra Superficie coperta (Sc) e Superficie fondiaria (St);
- INDICE DI OCCUPAZIONE (Io): rapporto massimo tra Superficie occupata (So) e Superficie fondiaria (Sf);
- ALTEZZA MASSIMA (H): massima altezza del fabbricato.

## **CAP. III – ATTUAZIONE, ZONIZZAZIONE E SPECIFICHE DEL PDF**

### **Articolo 5: MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.F.**

Il Programma di Fabbricazione viene attuato attraverso interventi urbanistici preventivi o con permessi a costruire, tenendo conto delle prescrizioni esecutive, derivanti dalle norme e dagli elaborati grafici del Pd.F. Le prescrizioni del Programma di Fabbricazione costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quelle della dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza e indifferibilità, facenti riferimento rispettivamente, alle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971, n. 457/1978, n. 167/1962 e successive modifiche ed integrazioni, parte integrante del presente documento. Il rilascio dei singoli permessi di costruire è comunque subordinato alla esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, che se mancanti devono essere realizzate a cura e spese del concessionario in regime convenzionato. Nel caso di interventi in regime di edilizia diretta il rilascio dei permessi di costruire non comportano l'obbligo della realizzazione delle opere di urbanizzazione ma il solo soddisfacimento delle norme igienico sanitarie.

### **Articolo 6: ZONIZZAZIONE URBANISTICA DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone omogenee le cui caratteristiche e destinazioni d'uso sono stabilite negli articoli seguenti:

- **A1: Nucleo Originario Medievale**
- **A2: Aree di risanamento residenziale**
- **A3: Aree di risanamento e recupero**
- **B1: Aree di completamento urbano di tessuti consolidati**
- **B2: Aree di completamento**
- **B3: Aree di recupero urbanistico**
- **C1: Aree di espansione residenziale in edilizia diretta**
- **C1\*: Aree di espansione residenziale in edilizia diretta**
- **C2: Nuove aree di espansione residenziale**
- **C3: Aree di espansione residenziale convezionata/pubblica**
- **D: Aree destinate ad attività artigianali e commerciali**
- **Di: Isole artigianali e commerciali**
- **E: Aree agricole**
- **F1: Aree di completamento scolastico e religioso**
- **F2: Aree per servizi collettivi e sportivi**
- **F2\*: Aree per servizi collettivi e sportivi**
- **G1: Verde urbano e parcheggi**
- **G2: Verde inedificabile**
- **H: Rispetto Cimiteriale**

### **Articolo 7: AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI**

Sono le aree destinate agli standard per ogni zona omogenea di Piano e fanno riferimento al D.M. 1444 del 02/04/68 e successive integrazioni e modifiche, vanno comunque rispettate le quantità minime indicate nel presente documento.

**Articolo 8: INIZIATIVA DEI PRIVATI**

I Piani Attuativi di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota dal 75% dei proprietari degli immobili compresi nel relativo ambito attuativo, i quali propongono il progetto di Piano alla approvazione alla Amministrazione Comunale.

**Articolo 9: INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

Per l'individuazione planimetrica delle aree del Programma di Fabbricazione, si fa riferimento agli allegati grafici.

**Articolo 10: TRACCIATI STRADALI E INFRASTRUTTURE PRIMARIE.**

I tracciati delle principali sedi stradali e delle altre infrastrutture a rete previste dal Programma di Fabbricazione o esistenti da modificare secondo le previsioni, sono da considerarsi vincolanti. In sede di attuazione delle previsioni, sulla base di progetti esecutivi, le infrastrutture primarie potranno subire perfezionamenti di ordine tecnico, conseguentemente risulteranno modificate anche le rispettive fasce di rispetto; il tutto in accordo con l'amministrazione comunale.

## **CAP.IV – MODALITA' DI INTERVENTO NELLE ZONE OMOGENEE**

### **Articolo 11: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A1**

#### **Nucleo Originario Medievale**

Quest'area coincide con il centro storico di antica formazione ed è destinata alla salvaguardia e al recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché alla difesa dei valori urbanistico-ambientali della parte più antica della struttura urbana. Al fine di salvaguardare e ripristinare gli originali valori ambientali e architettonici dell'intera zona è prescritta la conformità alle indicazioni sul recupero dei manufatti dell'elaborato Pr-04 (Indicazioni degli Interventi di Recupero del Centro Storico). E' comunque presente in tale area un gran numero di immobili il cui degrado è imputabile all'abbandono massiccio degli abitanti per la inadeguatezza degli standard funzionali presenti. L'intervento urbanistico ed edilizio si conformerà alle indicazioni sul recupero dei manufatti dell'elaborato Pr04 allegato al presente Programma di Fabbricazione. A tale scopo possono essere rilasciati anche permessi di costruire per l'utilizzo non residenziale di vani o immobili e precisamente può essere autorizzata l'apertura di negozi/bar, locali di ritrovo/circoli, purché rispettosi delle norme tecniche di attuazione, delle disposizioni del regolamento edilizio e delle norme specifiche che disciplinano l'apertura di attività aperte al pubblico. In tale area l'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- Sarà rivolta unicamente alla conservazione delle fabbriche esistenti;
- Al fine di evitare qualsiasi compromissione alle cavità presenti nel sottosuolo del centro abitato, così come evidenziato dagli studi di carattere geomorfologico, nella realizzazione dei sottoservizi e nelle ristrutturazioni sono vietate opere che modifichino o alterano la struttura fisica e morfologica di tali cavità. Sono fatti salvi tutti gli interventi di realizzazione o adeguamento delle infrastrutture a rete interrate (fogne, acquedotti, cavidotti, ecc.) di pubblica utilità.

All'interno di tali zone l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di ritrovare edifici da utilizzare per l'Edilizia Residenziale Pubblica. Anche in questo caso gli interventi di recupero dovranno essere conformi alle indicazioni dell'elaborato Pr-04

### **Articolo 12: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A2**

#### **Aree di risanamento residenziale**

La composizione tipologica degli immobili in tale area è caratterizzata da stabili che pur privi di rilevante valore architettonico, storico ed artistico, rappresentano per la loro organizzazione planimetrica, la caratteristica della tipologia urbanistica degli antichi borghi urbani. In gran parte gli edifici hanno perso il pregio ambientale con rifacimenti di facciate ed aperture di vani che ne hanno compromesso la loro identità. E' comunque presente in tale area un gran numero di immobili il cui degrado è imputabile all'abbandono massiccio degli abitanti per la inadeguatezza degli standard funzionali presenti. L'intervento urbanistico ed edilizio si conformerà alle indicazioni dell'elaborato Pr04 allegato. A tale scopo possono essere rilasciate anche permessi di costruire per l'utilizzo non residenziale di vani o immobili e precisamente può essere autorizzata l'apertura di negozi/bar, locali di ritrovo/circoli, purché rispettosi delle norme tecniche di attuazione, delle disposizioni del regolamento edilizio e delle norme specifiche che disciplinano l'apertura di attività aperte al pubblico. In tale area l'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- Sarà rivolta prevalentemente alla conservazione delle fabbriche esistenti, alla trasformazione delle stesse ivi compreso le sopraelevazioni secondo quanto stabilito dalla Direttiva Regionale del Molise Allegato "A" alla Delibera di Giunta regionale n° 85 del 28/01/2008 in materia di sopraelevazione di edifici in zona sismica ai sensi dell'art. 90 del DPR 06/06/2001 n° 380 e successive integrazioni e modifiche;

- E' consentita la ricostruzione parziale e/o totale della volumetria esistente per fatiscenza del fabbricato o per l'adeguamento strutturale-sismico e distributivo alle nuove esigenze;
- Sono sempre e comunque consentite per le ristrutturazioni e le sopraelevazioni delle abitazioni fino a 9,50 m di altezza. Ogni intervento su dette aree dovrà garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive della zona ed in particolare saranno osservate le seguenti prescrizioni:
  - Le coperture a tetto dovranno avere un sovrastante manto di tegole (coppi o marsigliesi) in cotto;
  - Gli aggetti dei balconi dovranno essere contenuti nella misura di un decimo della larghezza dello spazio antistante e comunque non potranno in nessun caso superare la misura di m 1,40 se posti a quota superiore a m 4,00 dalla strada o spazio pubblico. La ringhiera dovrà conformarsi alle indicazioni dell'elaborato Pr04. L'aggetto di elementi (come stipiti, mensole, fregi, ecc.) a quota inferiore a m 4,00, non potranno superare la misura di cm 10. L'aggetto del cornicione dovrà essere contenuto nella misura massima di cm 50.
  - Il paramento esterno dovrà essere realizzato con i materiali e le colorazioni previste per le costruzioni ricorrenti all'interno del centro storico.
  - Al fine di evitare qualsiasi compromissione alle cavità presenti nel sottosuolo del centro abitato, così come evidenziato dagli studi di carattere geomorfologico, nelle ristrutturazioni sono vietate opere che modifichino o alterano la struttura fisica e morfologica di tali cavità.

### **Articolo 13: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA A3**

#### **Aree di risanamento e recupero**

La composizione tipologica degli immobili in tale area è caratterizzata da stabili obsoleti e fatiscanti conferendone un'immagine di abbandono e degrado. L'intervento urbanistico è mirato al recupero mediante una riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio abitativo e delle aree pubbliche, nonché alla risoluzione del reperimento di parcheggi a servizio delle abitazioni ricadenti nelle aree del Centro Storico. In tale area l'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- Interventi di riqualificazione delle aree urbane mediante l'acquisizione, da parte dell'Amministrazione delle aree private ed abbandonate. L'acquisizione di tali aree può avvenire attraverso il meccanismo della perequazione urbanistica, ovvero i proprietari delle aree dismesse o di sedime dei fabbricati diruti potranno cedere all'Amministrazione Comunale le suddette aree gratuitamente o in cambio di uno sgravio degli oneri di urbanizzazione per la ristrutturazione, sempre per la medesima zona omogenea o in zona A2 e per una superficie equivalente con la possibilità di ottenere un ampliamento pari al 20% del volume esistente.
- Sarà rivolta alla conservazione delle fabbriche esistenti.
- E' consentita la ricostruzione parziale e/o totale della volumetria esistente per fatiscenza del fabbricato o per l'adeguamento strutturale-sismico e distributivo alle nuove esigenze, in tal caso gli oneri concessori saranno scontati del 30%.

Ogni intervento su dette aree dovrà garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive della zona ed in particolare saranno osservate le seguenti prescrizioni:

- Il paramento esterno dovrà essere realizzato con i materiali e le colorazioni previste per le costruzioni ricorrenti all'interno del centro storico.

## **Articolo 14: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B1**

### **Aree di completamento urbano di tessuti consolidati**

Le aree sono destinate alla residenza ed alle attrezzature ricettive residenziali: negozi, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente ai piani seminterrati e piani terreni, inoltre previo parere preventivo del Servizio d'Igiene, piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori e odori molesti o nocivi, autorimesse private; quanto sopra purché venga realizzato con tipologie edilizie simili a quelle residenziali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli stalle, scuderie, porcaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. E' comunque presente in tale area un gran numero di immobili il cui degrado è imputabile all'abbandono massiccio degli abitanti per la inadeguatezza degli standard funzionali presenti. In tale area l'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- L'attività edilizia sarà rivolta alla ristrutturazione delle fabbriche esistenti, alla trasformazione delle stesse ivi compreso le sopraelevazioni secondo quanto stabilito dalla Direttiva Regionale del Molise Allegato "A" alla Delibera di Giunta regionale n° 85 del 28/01/2008 in materia di sopraelevazione di edifici in zona sismica ai sensi dell'art. 90 del DPR 06/06/2001 n° 380 e successive integrazioni e modifiche.
- Nelle aree libere l'edificazione è consentita fino alla linea di confine con l'allineamento lungo il prospetto stradale della linea di gronda a quella del fabbricato adiacente avente linea di gronda più bassa e per i restanti lati senza mai superare il piano di copertura del corpo di fabbrica più basso. Il distacco dai fabbricati con pareti finestrate non può mai essere inferiore a m 10,00 e tra pareti cieche mai minore di m. 3,00.
- Non sono consentite coperture piane praticabili se non per la formazione di piccoli terrazzi, gli stessi dovranno essere convenientemente pavimentati e protetti da muri e ringhiere.
- E' consentita la ricostruzione parziale e/o totale della volumetria esistente per fatiscenza del fabbricato o per l'adeguamento strutturale-sismico e distributivo alle nuove esigenze.
- Sono sempre e comunque consentite le ristrutturazioni e le sopraelevazioni delle abitazioni fino a m 10,50. Sono tuttavia consentite altezze maggiori nel caso in cui gli edifici superino la soglia massima, ma tali altezze sono in rapporto alla larghezza degli spazi (pubblici o privati) antistanti il corpo di fabbrica. Nel caso specifico il rapporto H/L dovrà essere minore o uguale a 1,5.
- Nel caso di ristrutturazione di immobili esistenti potranno essere consentite le chiostrine per l'aerazione dei locali abitabili (cucine, bagni, ripostigli, ecc.) ed i cavedi o canne di ventilazione con aspirazione forzata per i soli bagni.

Ogni intervento su dette aree dovrà garantire la conservazione delle caratteristiche tipologiche e costruttive della zona ed in particolare saranno osservate le seguenti prescrizioni:

- Le coperture a tetto dovranno avere un sovrastante manto di tegole (coppi o marsigliesi) in cotto;
- Gli aggetti dei balconi dovranno essere contenuti nella misura di un decimo della larghezza dello spazio antistante e comunque non potranno in nessun caso superare la misura di m 1,40 se posti a quota superiore a m 4,00 dalla strada o spazio pubblico. L'aggetto di elementi (come stipiti, mensole, fregi, ecc.) a quota inferiore a m 4,00, non potranno superare la misura di cm 10. L'aggetto del cornicione dovrà essere contenuto nella misura massima di cm 50.
- Negli stipiti di vani (porte, balconi e finestre) è fatto divieto dell'uso di rocce metamorfiche o vivacemente colorate. Saranno consentiti elementi di calcare duro (trani, travertino, coren, ecc.) o arenarie o elementi prefabbricati in graniglia e cemento grigio.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 3 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 2,00 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,75 mq/mq

#### **Aree e Distanze**

H Max: 10,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m o in adiacenza

#### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 4 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2 mq/ab

Aree per istruzione: 4 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2 mq/ab

Per tale zona è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo il tariffario stabilito dall'Amministrazione Comunale.

### **Articolo 15: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B2**

#### **Aree di completamento**

In queste aree la destinazione d'uso è residenziale con attrezzature ricettive residenziali: negozi, esercizi pubblici, alberghi, uffici, studi professionali e commerciali, magazzini e depositi limitatamente ai piani seminterrati e piani terreni, inoltre previo parere preventivo del Servizio d'Igiene, piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori e odori molesti o nocivi, autorimesse private; quanto sopra purché venga realizzato con tipologie edilizie simili a quelle residenziali. Da tali zone sono esclusi: depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona. È possibile procedere alla demolizione e ricostruzione di edifici esistenti applicando gli indici urbanistici definiti. In ogni caso al progetto allegato all'istanza di permesso di costruire devono essere specificate le modalità secondo le quali verranno realizzati l'allacciamento alle reti elettriche, idriche, del gas e lo smaltimento delle acque reflue nere e bianche. Tutti gli interventi dovranno essere bene inseriti nel contesto urbano circostante e comunque per ogni lotto almeno il 20% deve essere destinato a verde.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,5 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,80 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,75 mq/mq

#### **Aree e Distanze**

H Max: 10,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dalla strada (Ds): è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

**Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 4 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2 mq/ab

Aree per istruzione: 4 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2 mq/ab

Per tale zona è consentita la monetizzazione degli standards urbanistici secondo il tariffario stabilito dall'Amministrazione Comunale.

**Articolo 16: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA B3****Aree di recupero urbanistico**

La composizione tipologica degli immobili in tale area è caratterizzata da stabili destinati alla residenza. E' presente in tale area un gran numero di immobili il cui degrado è imputabile all'abbandono massiccio degli abitanti nonostante vi siano gli standard funzionali presenti. L'intervento urbanistico è mirato al recupero mediante una riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio abitativo e delle aree pubbliche. In tale area l'attività edilizia è regolata dalle seguenti norme:

- Sarà rivolta unicamente alla conservazione delle fabbriche esistenti, alla trasformazione delle stesse ivi compreso le sopraelevazioni secondo quanto stabilito dalla Direttiva Regionale del Molise Allegato "A" alla Delibera di Giunta regionale n° 85 del 28/01/2008 in materia di sopraelevazione di edifici in zona sismica ai sensi dell'art. 90 del DPR 06/062001 n° 380 e successive integrazioni e modifiche.
- E' consentita la ricostruzione parziale e/o totale della volumetria esistente per fatiscenza del fabbricato o per l'adeguamento strutturale-sismico e distributivo alle nuove esigenze.
- Sono sempre e comunque consentite per le ristrutturazioni e le sopraelevazioni delle abitazioni fino a 9,50 m di altezza.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

**Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,00 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,40 mq/mq

**Aree e Distanze**

H Max: 9,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dalla strada (Ds): è consentito il rispetto degli allineamenti stradali esistenti; per eventuali nuove strade è richiesta una distanza minima di 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

**Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 4 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2 mq/ab

Aree per istruzione: 4 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2 mq/ab

## **Articolo 17: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1**

### **Aree di espansione residenziale in edilizia diretta**

Sono classificate tali le aree ad espansione residenziale in cui è previsto l'intervento diretto e/o subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico preventivo. Nel caso di intervento diretto sono consentite nuove costruzioni su lotto minimo di 500 mq e con un indice volumetrico fondiario 1 mc/mq. Nel caso di intervento in edilizia diretta è consentita la monetizzazione degli standard urbanistici assicurando comunque la realizzazione delle strade di accesso ai lotti e delle opere a rete o di allacciamento. Le aree standard sono pari a 18 mq per ogni abitante insediato. E' inoltre possibile l'intervento contestuale su più lotti unitari a condizione che essi siano contigui e che facciano riferimento ai medesimi servizi di infrastrutture a rete. In questo caso specifico è l'intervento di privati riuniti in consorzio. I singoli interventi devono essere subordinati alla preventiva adozione da parte dell'Amministrazione Comunale di uno schema di convenzione che individui planimetricamente le opere infrastrutturali a rete e le aree di interesse pubblico. In tal caso i privati riuniti in consorzio possono usufruire di un premio di cubatura aggiuntivo pari al 20%.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 1,00 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 0,75 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,30 mq/mq

### **Aree e Distanze**

Lotto minimo: 500,00 mq

H Max: 7,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 9,00 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2,50 mq/ab

Aree per istruzione: 4,50 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2 mq/ab

## **Articolo 18: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1\***

### **Aree di espansione residenziale in edilizia diretta**

Sono aree di espansione residenziale in cui le modalità d'intervento sono le medesime previste per la zona C1. Tuttavia sono caratterizzate dalla presenza diffusa di terreno di scarsa qualità pertanto ogni singolo intervento deve obbligatoriamente essere subordinato ad indagini geologiche preliminari che indichino puntualmente le modalità di intervento. *Gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i medesimi esplicitati per la zona C1.

## **Articolo 19: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C2**

### **Nuove aree di espansione residenziale**

Sono classificate tali le aree a destinazione residenziali con edifici plurifamiliari. Si individuano all'interno della sottozona quattro comparti differenti. Gli interventi edilizi di nuova costruzione devono essere subordinati all'approvazione di un piano di lottizzazione che coinvolga l'intero comparto e che tenga conto degli schemi planimetrici previsti. Tale piano dovrà contenere sufficiente documentazione tecnica dotata di planivolumetrico da cui si evinca oltre all'individuazione dei volumi di nuova costruzione (ed eventualmente quelli già esistenti) anche l'individuazione della viabilità interna, dei servizi infrastrutturali a rete delle aree standard. La verifica volumetrica del comparto deve tener conto di eventuali preesistenze. Le aree standard previste sono pari a 21mq per abitante insediato e la loro localizzazione deve rispettare le previsioni di piano. Le strade devono avere dimensioni tali da consentire agevole ingresso agli edifici. I piani terra degli edifici possono essere destinati ad attività commerciali o terziarie. Indice volumetrico fondiario 2,50 mc/mq. Lotto minimo 500 mq, altezza massima 10,50m.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,50 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,80 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,40 mq/mq

#### **Aree e Distanze**

Lotto minimo: 500 mq

H Max: 10,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 10,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Dotazione minima strade: 10,00 mq/ab

#### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 12,00 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2,50 mq/ab

Aree per istruzione: 4,50 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2,00 mq/ab

## **Articolo 20: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C3**

### **Aree di espansione residenziale convenzionata/pubblica**

L'edificazione è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico attuativo che può essere di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale da cui si evinca oltre a quanto già specificato nella sottozona C3 anche il prezzo convenzionato di vendita delle singole unità immobiliari. Gli indici da rispettare sono i medesimi della sottozona C3.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,50 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,80 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,40 mq/mq

**Aree e Distanze**

H Max: 10,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 10,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Dotazione minima strade: 10,00 mq/ab

**Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Verde pubblico: 12,00 mq/ab

Parcheggio pubblico: 2,50 mq/ab

Aree per istruzione: 4,50 mq/ab

Aree per servizi collettivi: 2,00 mq/ab

## **Articolo 21: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA D**

### **Aree destinate ad attività artigianali e commerciali**

Sono le zone omogenee di cui all'art. 2 del D.I. n. 1444/68. Alcune già occupate da impianti a carattere industriale artigianale ed altre libere. All'interno della zona territoriale omogenea si individuano due comparti. Sono vietati, seppur rientranti all'interno delle categorie sopra indicate tutte quelle attività che provocano immissioni di fumi nocivi in atmosfera e comunque rientranti all'interno dell'elenco stilato dal Decreto 2/3/87 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'Art.216 del T.U.L.L.SS." Gli interventi ammessi sono finalizzati invece all'inserimento di attività artigianali, attività di servizio (max 20% della volumetria ammissibile all'interno del comparto) e abitazioni connesse all'attività produttiva (max 10% del volume totale). Gli interventi edilizi di nuova costruzione saranno autorizzati previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano attuativo che coinvolga l'intero comparto o, in accordo con l'Amministrazione Comunale, parte di esso. Il piano attuativo può essere presentato dagli interessati, o in assenza di tali volontà da un Piano redatto dall'Amministrazione Comunale. Tale piano dovrà contenere una documentazione tecnica e grafica da cui si evinca oltre all'entità dei volumi esistenti e di previsione, anche il reperimento e l'individuazione delle aree standards, l'individuazione della viabilità interna, le aree di sosta e parcheggio e l'individuazione delle infrastrutture a rete di servizio (acqua, fogna e relativo depuratore, luce, telefono). Il piano attuativo dovrà inoltre contenere uno schema di convenzione che regolerà la realizzazione delle infrastrutture a rete e la cessione delle aree. La redazione del piano attuativo è subordinata alle verifiche di stabilità del terreno. Trovandosi l'area ricompresa tra il torrente Tappino e il Tratturo Lucera - Castel di Sangro, gli edifici di nuova costruzione dovranno essere ubicati ad una distanza minima di m 20 dal limite tratturale.

All'interno dell'area territoriale gli edifici potranno essere ubicati ad una distanza minima dall'area territoriale G2 che fiancheggia il Torrente Tappino di m 10 in modo da avere ridurre a zero il rischio idraulico previsto nel PAI Fortore.

Il rilascio del permesso di costruire, a piano attuativo approvato, può essere richiesto indipendentemente per il singolo lotto individuato all'interno del comparto.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,50 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,80 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,50 mq/mq

Indice di piantumazione: n 100 piante/ha

#### **Aree e Distanze**

Lotto minimo: 1000,00 mq

H Max: 10,00 m

Parcheggi privati: 5,00 mq/ab (100 mc)

Distanza dai confini (Dc): 10,00 m

Distanza dalle strade (Ds): 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): H

Dotazione minima strade: 15,00 mq/ab (100 mc)

#### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Sono previste aree da destinare ad attrezzature e spazi pubblici in una misura non inferiore al 10% della superficie del singolo comparto.

**Articolo 22: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA Di  
Isole artigianali e commerciali**

Sono aree edificate i cui edifici sono adibiti ad attività artigianali e commerciali. Dette aree ricadevano all'interno della zona territoriale omogenea D prevista dal precedente strumento urbanistico comunale cancellata nella nuova zonizzazione a causa dell'instabilità dei pendii. Al fine di salvaguardare la prosecuzione delle attività si istituisce la zona territoriale omogenea Di all'interno della quale sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre sono vietati ampliamenti e nuove costruzioni.

## **Articolo 23: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA E**

### **Aree agricole**

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo E di cui all'art. 2 del D.M.1444/68. Sono zone agricole le parti del territorio comunale destinate esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla conduzione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività direttamente connesse con le produzioni agricole, ivi compreso l'agriturismo. Le nuove costruzioni in tale zona sono regolate dalle norme successive distinte per la residenza (alloggio), ai fini della conduzione del fondo e per gli annessi (stalle, depositi e ricoveri in genere).

A causa della presenza massiccia della frantumazione della proprietà fondiaria si potrà far ricorso all'accorpamento solo ed esclusivamente per gli indici volumetrici. Il volume massimo realizzabile con l'accorpamento è pari a 700 mc. Per le richieste di permesso di costruire fatte da soggetti diversi dall'agricoltore o dall'imprenditore agricolo a qualsiasi titolo, il progetto dovrà rispettare il solo indice residenziale (0,03 mc/mq) e lotto minimo 1.500 mq. In aggiunta alla struttura residenziale potranno essere autorizzati sul lotto minimo interventi non superiori a 150 mc destinati esclusivamente a dotare il fondo di adeguato presidio e ricovero.

Nel caso di impianti particolari quali strutture adibite agli allevamenti intensivi, servizi agricoli collettivi, cantine di vinificazione, frantoi, strutture di trasformazione dei prodotti agricoli, il rilascio del permesso di costruire è subordinato a convenzione con l'Amministrazione Comunale da cui si evinca, oltre al progetto anche la modalità di esecuzione delle eventuali infrastrutture a rete previste. Il lotto minimo in questo caso dovrà essere di 3.000 mq e all'interno di esso potrà essere inserito anche un alloggio per il custode per una volumetria massima di 300 mc.

Gli insediamenti storici esistenti in zona E, in quanto testimonianza dell'evoluzione temporale del sistema di produzione agricola e dei sistemi insediativi connessi, fanno parte integrante del patrimonio edilizio esistente. Sono ammessi in questo caso solo interventi di recupero che devono tenere conto delle esigenze di tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e di tutela dell'ambiente.

Sono consentite all'interno di tale zona le attività agrituristiche secondo quanto stabilito L.R. 22 marzo 2010 n. 9 e successive modificazioni. L'indice di utilizzazione fondiario (Uf) nel caso specifico è di 0,07 mc/mq e il lotto minimo rimane fissato a 1.500 mq. Devono essere previsti all'interno del lotto spazi destinati ai parcheggi per una misura di 1 mq/10 mc di costruzione.

### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria per residenza (Iff): 0,03 mc/mq

Indice di fabbricabilità fondiaria per annessi (Iff): 0,07 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,20 mq/mq

### **Aree e Distanze**

Lotto minimo: 1500,00 mq

H Max: 7,50 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 5,00

## **Articolo 24: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F1**

### **Aree di completamento scolastico e religioso**

Quest'area è riservata agli interventi per la realizzazione di edilizia scolastica quali scuole dell'infanzia e scuole dell'obbligo e gli interventi destinati a chiese, opere parrocchiali e centri civici e sociali.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

### **Indici**

Indice di fabbricabilità fondiaria (Iff): 2,50 mc/mq

Indice di fabbricabilità territoriale (If): 1,80 mc/mq

Indice di copertura (Ic): 0,50 mq/mq

Indice di piantumazione: n 100 piante/ha

### **Aree e Distanze**

H Max: 10,50 m

Parcheggi privati: 3,00 mq/ab insediati

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 5,00 m per comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 10,00 m

Dotazione minima strade: 10,00 mq/ab

### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Sono previste aree destinate a spazi pubblici in misura non inferiore al 10% della superficie totale.

## **Articolo 25: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2**

### **Aree per servizi collettivi e sportivi**

Quest'area è riservata agli interventi per la realizzazione di stabili e aree all'aperto riservate ai servizi collettivi e sportivi, quali centri per anziani, ludoteche, biblioteche, spazi di aggregazione sociale, centri sportivi, ecc. Gli interventi finalizzati alla realizzazione di spazi all'aperto devono essere eseguiti con materiali ecocompatibili e rispettare l'indice di permeabilità minimo del 60% dell'intera superficie. Gli edifici devono rispettare i parametri di sostenibilità garantendo un basso consumo di energia così come previsto dalla normativa vigente. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale dove saranno stabiliti indici e distanze minime da rispettare. In ogni caso l'altezza massima non dovrà eccedere i 12 m.

Per quanto riguarda la realizzazione di interventi finalizzate alle attività sportive e al tempo libero e localizzate a sono ammessi:

- impianti sportivi (campi da tennis, calcetto, ecc.)
- aree destinate a verde a attrezzature per il tempo libero
- aree destinate a parcheggio
- chioschi e ritrovi

Anche in questo caso gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di iniziativa privata l'autorizzazione è subordinata ad un'apposita convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale. Tale convenzione deve contenere oltre alla localizzazione anche le modalità di intervento per le sistemazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità interna e delle infrastrutture a rete. Nel caso di iniziativa privata il soggetto può far ricorso alla perequazione urbanistica. Gli impianti sportivi coperti avranno limite di altezza massimo di 12 m. Agli impianti sportivi scoperti potranno essere annesse strutture destinate a spogliatoi, servizi igienici e attività di servizio connesse alla gestione degli stessi. Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti i soli interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di copertura (Ic): 0,50 mq/mq

Parcheggi privati: 5% della superficie del lotto

#### **Aree e Distanze**

H Max: 12,00 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 5,00 m

#### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Sono previste aree da destinare ad attrezzature e spazi pubblici in una misura non inferiore al 10% della superficie totale.

### **Articolo 26: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA F2\***

#### **Aree per servizi collettivi e sportivi**

Quest'area è caratterizzata dalla presenza di terreno scadente pertanto gli interventi ammessi riguardano sostanzialmente aree all'aperto riservate ai servizi collettivi e sportivi, quali spazi di aggregazione sociale, centri sportivi, ecc. A tali aree potranno essere annesse strutture destinate a spogliatoi, servizi igienici e attività di servizio connesse alla gestione degli stessi. Questi stabili dovranno essere di modeste entità pertanto l'altezza massima non potrà eccedere i 4 m. Gli interventi dovranno essere eseguiti con materiali ecocompatibili e rispettare l'indice di permeabilità minimo del 60% dell'intera superficie. Gli edifici, seppur di modesta entità, devono rispettare i parametri di sostenibilità garantendo un basso consumo di energia così come previsto dalla normativa vigente. Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica e privata. Nel caso di iniziativa privata il soggetto proponente deve sottoscrivere apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale dove saranno stabiliti oltre agli indici e distanze minime da rispettare, anche le modalità di intervento per le sistemazione delle aree a verde, dei parcheggi, della viabilità interna e delle infrastrutture nonché la loro localizzazione. Nel caso di iniziativa privata il soggetto può far ricorso alla perequazione urbanistica.

Nella presente zona omogenea *gli indici, le aree, le distanze e gli standards* da rispettare sono i seguenti:

#### **Indici**

Indice di copertura (Ic): 0,50 mq/mq

Parcheggi privati: 5% della superficie del lotto

#### **Aree e Distanze**

H Max: 4,00 m

Distanza dai confini (Dc): 5,00 m

Distanza dalla strada (Ds): 5,00 m per le comunali, quanto previsto dal Codice della Strada per le altre

Distanza dai corpi di fabbrica (Df): 5,00 m

#### **Aree Standard (D.M. 1444/68)**

Sono previste aree da destinare ad attrezzature e spazi pubblici in una misura non inferiore al 10% della superficie totale.

## **Articolo 27: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G1**

### **Verde urbano e parcheggi**

Comprende aree risultanti dai processi di formazione del tessuto edilizio ubicate all'interno del centro urbano. Sono consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di spazi ludico ricreativi e percorsi pedonali. Sono consentiti interventi di pavimentazione purché sia rispettato un indice di permeabilità del suolo minimo del 40%. Sono inoltre consentiti interventi di costruzione di parcheggi a raso e interrati. Le iniziative possono essere sia pubbliche che private. Nel caso di iniziativa privata la loro realizzazione è subordinata a convenzione da stipulare tra il soggetto proponente e l'Amministrazione Comunale. La localizzazione dei parcheggi a raso è prevista esclusivamente nelle aree a margine del centro urbano mentre per le aree all'interno dello stesso sono previsti solo ed esclusivamente parcheggi interrati. La loro costruzione deve comunque assicurare l'utilizzo pubblico della copertura per non interrompere la continuità dei percorsi urbani. Sono consentiti anche interventi finalizzati alla realizzazione di attrezzature ludiche e piccoli chioschi per il ristoro. I pianterreni degli edifici che si trovano a ridosso di tale area possono essere soggetti a cambio di destinazione d'uso per l'inserimento di piccole attività commerciali o ad uso ufficio. All'interno dell'area è prevista l'utilizzo della perequazione urbanistica.

## **Articolo 28: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA G2**

### **Verde inedificabile**

Sono aree in cui è vietata l'edificazione per via della pericolosità sismica, per dissesto idrogeologico o per via di una acclività tale da configurarle come aree a rischio. I corpi di fabbrica

Sono ammessi interventi a cubatura zero quali:

- rimboschimento e la ripiantumazione di essenze arboree e/o autoctone del luogo
- regimentazione delle acque
- consolidamento dei costoni con chiodatura
- sistemazione del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica finalizzati alla creazione di percorsi pedonali

Gli interventi possono essere di iniziativa pubblica o privata. Nel caso di interventi privati, essi sono sottoposti ad approvazione da parte degli organi comunali ed è possibile il ricorso alla perequazione urbanistica così come prevista nelle linee guida comunali. In questo caso specifico i proprietari potranno cedere e sistemare le aree ricadenti in questa zona in cambio di sgravi di oneri di urbanizzazione, in caso di ristrutturazione edilizia localizzata in qualunque delle zone territoriali omogenee in cui è permessa, o dei costi di costruzione per nuovi insediamenti localizzati nelle zone territoriali omogenee B, C e D.

Per gli edifici esistenti all'interno di queste aree sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nella aree ricadenti all'interno del PAI Fortore vanno seguite le indicazioni delle norme tecniche di attuazione per le singole zone.

## **Articolo 29: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA H**

### **Rispetto cimiteriale**

All'interno di tali aree sono vietate le nuove costruzioni, l'ampliamento o sopraelevazione degli edifici esistenti. Sono consentiti interventi di nuova costruzione finalizzate all'ampliamento delle attrezzature cimiteriali. Sono inoltre consentite le opere di supporto a tali attrezzature quali parcheggi, verde attrezzato o piccoli chioschi per la vendita di fiori. Sono consentiti altresì i movimenti terra e gli impianti tecnologici, sia interrati che fuori terra necessari a tali attrezzature. In tali aree è consentito l'intervento pubblico o, in alternativa, quello di privati interessati previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale.

## **CAP.V – DISPOSIZIONI AGGIUNTIVE/SPECIALI**

### **Articolo 30: DISPOSIZIONI SPECIALI PER LA SICUREZZA URBANA E LA PROTEZIONE CIVILE**

In caso di necessità urgenti connesse ad esigenze di protezione civile, l'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'art.108 del Decreto Legislativo 112/98 e successive modifiche, può predisporre un piano di emergenza anche in deroga alle prescrizioni del presente "piano".

### **Articolo 31: DISPOSIZIONI PER EVENTUALI SISTEMI VINCOLISTICI**

Tutte le destinazioni d' uso previste dal presente Programma di Fabbricazione, nonché i relativi indici di utilizzazione, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, vanno verificati in base agli eventuali vincoli speciali cui le zone potrebbero essere assoggettate; in tal caso occorre l'approvazione da parte delle autorità preposte alla tutela dei vincoli presenti.

### **Articolo 32: DISPOSIZIONI DI CONFINE TRA ZONE OMOGENEE**

Qualora un lotto edificatorio ricada in due o più zone omogenee, ovvero in zone interessate da norme particolari differenti, la volumetria da porre a base della richiesta di concessione è data dalla sommatoria dei volumi risultanti dalla applicazione degli indici volumetrici specifici di ciascuna zona a differente disciplina. Per quanto attiene invece alle caratteristiche plano altimetriche, alle destinazioni d'uso ed altre prescrizioni specifiche di cui alla presente normativa, le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni particolari relative alla zona omogenea in cui dovranno essere realizzate.

### **Articolo 33: DECORO URBANO E DISCIPLINA DELLE AREE LIBERE**

Le nuove costruzioni devono rispettare nell'ambiente esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano; i proprietari devono provvedere a tale adempimento mediante periodiche e opportune opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di eventuale restauro; in particolare i nuovi interventi edilizi devono essere completati con l'intonaco esterno e tutte le altre finiture prima di poter ottenere il certificato di abitabilità e/o agibilità; a tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere e la rimozione di elementi contrastanti con le caratteristiche ambientali. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano; devono pertanto avere una specifica destinazione ed essere convenientemente sistemati; a tal riguardo l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre la conservazione e la manutenzione del verde, dei fossati e delle siepi, e la rimozione di oggetti e materiali che possano costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. La manutenzione delle aree di proprietà privata, anche se destinate a strade, piazze o spazi di uso pubblico, è a carico dei proprietari fino a quando non siano perfezionate le pratiche di esproprio, cessione o acquisizione. Tutte le aree destinate all'edificazione e ai servizi dal presente piano e non ancora utilizzate e quelle di pertinenza degli edifici esistenti devono essere mantenute in condizioni tali da assicurare il decoro, l'igiene e la sicurezza pubblica.