

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)

---



## **VARIANTE GENERALE AL PIANO DI FABBRICAZIONE**

### **All. 2a**      **Norme Tecniche di Attuazione**

**Campobasso, li**

**IL PROGETTISTA**  
**Arc. Mauro Scalabrino**



## **CAPO I - NORME GENERALI**

### **ART. 1**

#### **AMBITO DI APPLICAZIONE**

Le previsioni e le prescrizioni contenute nel Piano di Fabbricazione disciplinano le attività urbanistico-edilizie di tutto il territorio del Comune di Campodipietra ai sensi dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive integrazioni e modificazioni.

### **ART. 2**

#### **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;

##### **Zona A - Preesistenze monumentali e storico-ambientali:**

zona A1 – Primitivo nucleo urbano;

zona A2 – Zona di risanamento residenziale;

##### **Zona B - Residenziale (centro urbano):**

zona B1 –Intensiva;

zona B2 –Semintensiva;

zona B3 – Completamento di lottizzazioni esistenti;

zona B4 – orti e simili;

##### **Zona C - Residenziale di nuova espansione:**

zona C1 – Intensiva (centro urbano);

zona C2 – Semintensiva (centro urbano);

zona C3 – Estensiva (interna ed esterna al centro urbano);

zona C4 – Frazioni e contrade nell'ambito dei P. d. R.;

##### **Zona D - Attività produttive:**

zona D1 – Insediamenti produttivi esistenti (artigianale, commerciale, turistico);

zona D2 – Nuovi Insediamenti produttivi (industriale, artigianale, commerciale, turistico)



**Zona E - Territorio rurale e forestale:**

zona E1 – Agricola;

zona E2 –Aree Boschive;

zona E3 –Aree di salvaguardia geologica;

**Zona F - Spazi pubblici e/o d'uso pubblico di interesse locale:**

zona F1 –Spazi per l'istruzione;

zona F2 –Spazi per le attrezzature di interesse comune;

zona F3 –Spazi per il verde pubblico attrezzato;

zona F4 –Spazi per parcheggi pubblici;

**Zona H - Vincolo Speciale:**

zona H1 – Rispetto ambientale;

zona H2 – Rispetto stradale;

zona H3 – Rispetto cimiteriale;

zona H4 – Rispetto delle sorgenti;

**ART. 3**

***ZONIZZAZIONE GEOLOGICA DEL TERRITORIO COMUNALE***

Lo studio geologico allegato al presente Piano di Fabbricazione forma parte integrante dello studio urbanistico.

In riferimento alle aree a diversa penalizzazione a fini edificatori in esso individuati, vigono le prescrizioni di zona, di cui alla relativa normativa di attuazione.

**ART. 4**

***DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI***

Ai fini dell'applicazione delle norme di cui agli articoli successivi si assumono le seguenti definizioni:

**A) Opere edilizie**

Costruzione: opera edilizia realizzata, fuori o entro terra, con l'impiego di qualsiasi materiale che, indipendentemente dalla durata e dalla modalità di installazione al suolo, non rientri espressamente nella categoria dei veicoli, così come definiti dal capo I del titolo III del D.L. 30 aprile 1992, n°285 e successive modificazioni ed integrazioni, e sia stabilmente collegata ad un servizio pubblico, puntuale o a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usi un



equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa settica, generatore elettrico, ecc.) quali:

- gli involucri mobili che insistono sul terreno quali baracche, prefabbricate o non, costituite da elementi componibili di qualunque materiale;
- le costruzioni leggere, anche prefabbricate;
- le strutture presso statiche e le tendostrutture;
- i tendoni ed i box prefabbricati, anche in lamiera metallica;
- le tettoie di protezione per mezzi meccanici, materie prime, semilavorati, o prodotti finiti, siano essi alla rinfusa od in confezioni, comunque realizzate;
- le roulotte, le case mobili e simili quando non siano utilizzate come mezzo di trasporto e si verifichi una delle seguenti condizioni:
  - siano collegate al terreno in modo fisso;
  - siano stabilmente collegate ad un pubblico servizio, puntuale od a rete (fognatura, acquedotto, energia elettrica, telefono, ecc.) od usino un equivalente servizio in modo autonomo (pozzo, fossa settica, generatore elettrico, ecc.);
  - abbiano carattere d'insediamento continuativo o stagionale;
  - vengano utilizzate come abitazioni od ambienti di lavoro con presenza prolungata di persone, oppure siano stabilmente destinati a funzioni complementari, come depositi, magazzini, box, ecc..

Unità immobiliare: insieme di locali e vani accessori (od anche un solo vano utile) situati in una costruzione che abbiano autonomia funzionale ed ingresso indipendente da spazio pubblico o comune, pertinenziale della costruzione.

Stanza o vano utile: locale coperto interno ad una costruzione marginato da pareti che vanno, di norma, da pavimento a soffitto, con luce naturale ed aria diretta.

Vano accessorio: locali destinati a servizi di una unità immobiliare o disimpegni che consentano di raggiungere o distribuiscano funzionalmente le stanze di una unità immobiliare.

Porticato: spazio coperto, aperto almeno su di un lato, che abbia relazione diretta con lo spazio esterno ubicato allo stesso livello.



**Loggia:** spazio coperto, ad uso esclusivo di una unità immobiliare, aperto almeno su di un lato, contiguo ad una delle pareti esterne di una costruzione costituente estensione e pertinenza dell'unità immobiliare stessa.

**Fronte:** proiezione ortogonale sul piano verticale, relativa alle pareti esterne di una costruzione, con esclusione di sporgenze di qualsiasi tipo che abbiano esclusivamente funzioni ornamentali o protettive.

**Piano:** spazio, racchiuso o meno da pareti perimetrali, compreso tra due solai, limitato rispettivamente dal pavimento (estradosso del solaio inferiore, piano di calpestio) e dal soffitto (intradosso del solaio superiore), che può presentarsi orizzontale, inclinato o curvo, ed in particolare:

- a) piano terra e piano in elevazione: piano, o parti di esso, di una costruzione il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale a una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante, così come risulta modificato dalle opere di sistemazione previste;
- b) piano seminterrato: piano di una costruzione il cui pavimento abbia, una quota di calpestio inferiore, al più, di cm 120 rispetto alla quota media del terreno circostante;
- c) piano interrato: piano di una costruzione il cui pavimento abbia, una quota di calpestio superiore di cm 120 rispetto alla quota media del terreno circostante;.

**Lastrico solare:** è la copertura di un volume edilizio delimitato da fronti esterni di una costruzione.

**Numero dei piani:** denota il numero dei piani fuori terra compreso l'eventuale piano in ritiro (attico), il piano terra ed il piano seminterrato, se dichiarato abitabile o agibile.

**Soppalco:** struttura orizzontale parziale realizzata in posizione intermedia tra due strutture orizzontali consecutive all'interno di una medesima unità immobiliare e che copra, al più, il 70% della superficie dell'ambiente sottostante.

**Volumi tecnici:** sono i volumi necessari a contenere ed a consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici a servizio della costruzione (idrico, termico, elevatori meccanici, telefonico, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, ecc.) che, per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi o per limiti imposti dalle norme tecniche vigenti, non possono trovare sistemazione entro il corpo della costruzione.



I volumi tecnici devono essere proporzionati alle caratteristiche ed all'entità delle costruzioni cui si riferiscono e la loro sistemazione non deve costituire pregiudizio alle soluzioni architettoniche d'insieme delle costruzioni che servono. Sono assimilabili a volumi tecnici: i bucatai, gli stenditoi coperti, i locali di sgombero e simili, i locali relativi ad autorimesse, cantine o altre pertinenze residenziali ricavate in elevazione tra cui i cavedii impiantistici.

Spazi interni scoperti: aree scoperte limitate da fronti della costruzione ed in particolare:

- a) Corte: area libera scoperta, limitata per almeno il 70% del perimetro, da fronti della costruzione nei quali la normale minima libera dinanzi ad ogni finestra sia superiore a tre volte l'altezza della parete prospiciente. Nei loro confronti devono essere rispettate le norme sui distacchi tra gli edifici o dai confini previste dallo strumento urbanistico.
- b) Cortile : L'area dei cortili, in genere, deve essere superiore alla quinta parte della somma delle superfici dei muri che la recingono, misurati questi in ogni caso dal pavimento del piano terreno alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali o della gronda. L'altezza massima di ciascun muro, prospiciente sui cortili non deve essere superiore ad una volta e mezzo la distanza tra il muro e la parete opposta. La larghezza minima dei cortili e la lunghezza della normale minima, condotta da ciascuna finestra di ambiente di abitazione al muro opposto deve essere di almeno m. 6,00. Le rientranze nei perimetri nei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di esse aperto sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alla norme fissate per le chiostrine medesime. Per i muri di fabbrica in arretrato, rispetto ad uno o più lati del cortile è consentita una maggiore altezza, pari alla profondità dell'arretramento. Nei cortili destinati ad illuminare ed aerare civili abitazioni è vietato aprire finestre di luce o bocche d'aria di locali nei quali vengono esercitate attività che possono essere causa di insalubrità o disturbare gli inquilini stessi. L'ampiezza dei cortili chiusi da tutti i lati da fabbricati deve



essere di almeno 1/4 della superficie dei muri che li delimitano, con un minimo di 48 m2.

- c) Patio: area libera scoperta di una costruzione ad un solo piano in elevazione, o ubicata all'ultimo piano di un edificio a più piani, limitata per l'intero perimetro da fronti della costruzione stessa, con altezza non superiore a mt 4,00 e normali minime non inferiori a m 4,00.
- d) Chiostrina: È permessa la costruzione di chiostrine allo scopo di dare luce ed aria solo alle scale o ai servizi descritti in cat. B, punto 5.1, del Regolamento Edilizio (oltre gli angoli cottura). La superficie minima delle chiostrine dovrà essere 1/20 della somma delle superfici delle pareti che la recingono, con un lato non inferiore a m. 2,50. Le chiostrine devono essere facilmente accessibili per la pulizia. Nelle chiostrine non sono permesse rientranze nei perimetri. Non vi possono sfociare condotti di aerazione e/o espulsione di aria viziata, né l'aria calda proveniente dagli impianti di condizionamento.
- e) Cavedio: volume tecnico di una costruzione costituito da un'area libera scoperta di superficie inferiore a quella minima della chiostrina e comunque superiore a mq 0,60, realizzato per consentire il passaggio, lungo tutta l'altezza della costruzione, di canalizzazioni impiantistiche e tecnologiche a servizio della costruzione stessa e sul quale non devono aprire luci o finestre relative a locali abitabili o agibili. Ogni cavedio deve essere percorribile per tutta la sua altezza con scala alla marinara ed avere aerazione naturale.

Elementi aggettanti aperti: elementi orizzontali sorretti da strutture autonome (tettoie) o realizzate a sbalzo (balconi, pensiline, cornicioni e simili), aperte su almeno tre lati e costituenti parti pertinenziali di spazi scoperti di una costruzione o di un'unità immobiliare.

Barriere architettoniche: Elementi urbani od edilizi che costituiscono ostacolo alla vita di relazione ed alla fruizione di spazi e di costruzioni da parte di minorati fisici e motulesi.

Chiosco: costruzione, temporanea o non, di superficie coperta non superiore a 6 mq e di altezza non superiore a m 2,50, priva di servizi igienici, destinata ad attività non residenziali (guardiania, commercio al minuto, deposito).



**Immobile vincolato:** costruzione o area soggetta a particolari forme di salvaguardia, o di limitazioni d'uso, in base a leggi, Regolamenti Edilizi o altri regolamenti vigenti; per tali immobili il rilascio di provvedimenti autorizzativi all'esecuzione di opere finalizzate alla trasformazione dello stato di fatto è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte degli Enti preposti alla tutela dell'immobile stesso.

**Superficie illuminante:** è la superficie dei vani ricavati nelle pareti che delimitano un ambiente e risultino apribili ed esposte verso l'esterno dell'edificio.

## **B) Opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione si distinguono in primarie e secondarie.

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- a) Le strade pubbliche del tipo interquartiere, di quartiere e locali, nonché quelle private interne ai singoli insediamenti;
- b) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblico;
- c) la rete idrica;
- d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- e) la rete di pubblica illuminazione;
- f) la rete di distribuzione del gas (ove esista);
- g) la rete telefonica e/o telematica;
- h) la rete fognante o, nel caso di edifici ubicati in insediamenti isolati, equivalenti sistemi di smaltimento delle acque di scarico comprensivi di impianti per il loro trattamento;
- i) verde attrezzato;

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- a) le attrezzature scolastiche e le relative pertinenze destinate alla realizzazione di asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
- b) le attrezzature di interesse comune rivolte ad una utenza locale quali quelle amministrative, sociali, culturali, sanitarie ed assistenziali, religiose, annonarie e commerciali, quelle specializzate per lo spettacolo e simili;
- c) le aree verdi di quartiere, libere o attrezzate, le attrezzature per lo sport ed il tempo libero;
- d) le opere ed attrezzature di interesse comprensoriale e/o sovracomunale





quali: gli istituti per l'istruzione media superiore e le strutture universitarie; le sedi di istituzioni pubbliche di ogni tipo; le strutture amministrative, giudiziarie e le sedi della forza pubblica; gli ospedali; le sedi di istituzioni culturali d'interesse regionale e nazionale; gli impianti sportivi e le strutture per il tempo libero principali; gli impianti igienico-sanitario; le attrezzature annonarie principali; i terminali e gli impianti delle infrastrutture di trasporto; i parchi urbani e territoriali.

## C) Parametri urbanistici

**Superficie territoriale:** è la superficie complessiva, espressa in metri quadrati, di un territorio interessato da insediamenti urbanistici unitari o comunque perimetrato, comprensivo di tutte le aree fondiarie e demaniali, private o pubbliche, anche se sottoposte a vincoli di qualsiasi natura.

**Superficie fondiaria :** è la superficie, espressa in metri quadrati, della parte di superficie territoriale effettivamente utilizzabile per insediamenti, al netto delle aree occupate o destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di quelle da cedere a qualsiasi titolo al Comune.

Tale superficie può essere suddivisa in più lotti edificatori ovvero in unità minime di intervento.

Per le costruzioni esistenti, la superficie fondiaria comprende le aree coperte o scoperte pertinenti delle costruzioni stesse. Eventuali compravendite o frazionamenti di fondi intervenuti successivamente al momento della costituzione della pertinenza urbanistica non incidono sulla loro natura pertinente.

**Superficie fondiaria massima:** è la quota massima della superficie territoriale di un ambito circoscritto utilizzabile per la formazione di lotti edificatori di cui alla superficie fondiaria; è espressa in percentuale, in rapporto alla superficie territoriale dell'ambito stesso.

**Superficie minima spazi pubblici:** è la quota minima della superficie territoriale di un ambito circoscritto da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e di attrezzature pubbliche; è espressa in percentuale, in rapporto alla superficie territoriale dell'ambito stesso.

**Unità minima di intervento:** è costituita da un'area planimetricamente individuata e relativa alla superficie fondiaria minima necessaria per predisporre ed attuare un intervento urbanistico esecutivo unitario.



**Superficie minima del lotto:** espressa in metri quadrati, definisce la minima superficie ammessa per consentire l'applicazione su di un lotto dell'indice di fabbricabilità fondiaria.

**Indice di fabbricabilità territoriale:** è il rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume complessivo esistente o realizzabile in un ambito territoriale comunque perimetrato, e la superficie territoriale dell'ambito stesso. Si applica esclusivamente in sede di attuazione dello strumento urbanistico generale nell'ambito degli insediamenti unitari da esso definiti.

**Indice di fabbricabilità fondiaria:** è il rapporto, espresso in mc/mq, tra il volume complessivo esistente o realizzabile in un ambito territoriale comunque perimetrato, e la superficie fondiaria dell'ambito stesso.

**Rapporto di copertura:** è il rapporto, espresso in mq/mq, fra la superficie coperta o copribile da costruzioni e la superficie fondiaria del lotto.

**Destinazione d'uso:** è l'insieme degli usi e delle funzioni cui può essere adibita ogni singola costruzione o area libera da costruzioni, ricadente in una specifica zona omogenea individuata dagli strumenti urbanistici.

**Attrezzature pubbliche:** costruzioni o aree di proprietà pubblica destinate a soddisfare le seguenti

esigenze della popolazione e quelle ad esse assimilabili: istruzione, educazione e culturali; sanitarie, assistenziali e previdenziali; religiose e di culto; sportive, di gioco e per il tempo libero; gestione, amministrazione e manutenzione di servizi e strutture di uso comune; protezione civile, pubblica sicurezza e difesa.

**Dotazione minima attrezzature pubbliche:** è la superficie minima di attrezzature pubbliche da prevedersi all'interno di un ambito territoriale circoscritto; è espressa in mq in rapporto agli abitanti insediabili nell'ambito territoriale stesso.

**Attrezzature di uso pubblico:** costruzioni o aree private la cui destinazione, permanente e continuativa, persegue un interesse pubblico, corrispondente a fini propri dello Stato o di altri Enti pubblici.

**Dotazione minima spazi pubblici per attività produttive:** rappresenta la superficie minima di attrezzature di uso pubblico da prevedersi all'interno di un ambito territoriale circoscritto; è espressa in mq/mq in relazione alla superficie lorda di pavimento delle costruzioni previste nell'ambito territoriale stesso.

**Dotazione minima parcheggi pubblici:** rappresenta la superficie minima di parcheggio di uso pubblico, coperta o scoperta, da prevedersi all'interno di ogni



nuovo insediamento a carattere commerciale o direzionale; è espressa in mq/mq in relazione alla superficie lorda di pavimento delle costruzioni previste nell'insediamento stesso. E' fissato un minimo di mq 40 ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento.

**Superficie minima parcheggi privati:** è la superficie minima di parcheggio di uso privato, coperta o scoperta, da prevedersi all'interno di ogni lotto edificatorio; è espressa in mq/mc in relazione al volume totale dell'edificio cui si riferisce. Per le zone a prevalente destinazione residenziale è fissato un minimo di mq 1 per ogni mc 10 di costruzione.

**Fasce di rispetto:** espresse in metri lineari, sono le distanze minime inedificabili da rispettarsi per la realizzazione di opere edilizie, con qualunque destinazione d'uso, in fregio ad assi infrastrutturali, stradali e ferroviari, o a particolari reti energetiche.

**Indice di piantumazione:** espresso in alb/ha, indica il numero degli alberi d'alto fusto da piantumare per ogni ettaro di superficie scoperta del lotto edificatorio, con l'eventuale specificazione delle essenze.

**Perimetro del centro abitato:** è quello di cui all'art.1 del D.M. 2 aprile 1968, n° 1444.

## D) Parametri edilizi

**Superficie lorda di pavimento:** espressa in metri quadrati, è la somma delle superfici lorde di tutti gli impalcati fuori ed entro terra di un fabbricato, comprese le scale, con esclusione: degli elementi aggettanti aperti; delle superfici adibite ad autorimesse, a cantine ed all'installazione d'impianti tecnologici; dei cavedii impiantistici verticali e dei vani ascensori.

**Superficie utile:** espressa in metri quadrati, è la superficie di pavimento di una unità immobiliare, residenziale o non residenziale, misurata al netto delle murature, dei pilastri, dei tramezzi, degli sguinci e dei vani di porte e finestre nonché delle superfici non residenziali o delle superfici accessorie.

**Superficie non residenziale:** espressa in metri quadrati, è la superficie utile di una unità immobiliare destinata ad usi accessori alla residenza quali:

- a) cantinole, depositi e lavatoi ubicati in sottotetti, purché praticabili;
- b) balconi, terrazzi, logge, ballatoi, lastrici solari di uso esclusivo, nella misura massima della loro somma pari al 20% della superficie utile;
- c) tettoie, porticati, pensiline e spazi coperti, di uso esclusivo, nella



misura massima del 25% della superficie utile;

- d) Locali e cunicoli orizzontali per impianti tecnologici quali: locali macchine ascensori, centrali termiche, elettriche, idriche, antincendio ecc., nella misura massima del 15% della superficie utile;
- e) Vani e androni d'ingresso, porticati, locali di deposito e di servizio, comuni a più unità abitative;
- f) Parcheggi e autorimesse, singole o comuni, realizzati entro e fuori terra, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.2 della legge 24 marzo 1989, n°122, nella misura massima del 50% della superficie utile;
- g) Cantine, dispense e locali accessori singoli o comuni, realizzati entro e fuori terra, purché di pertinenza delle unità immobiliari, nella misura massima del 20% della superficie utile;

Le superfici non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti rientrano nella superficie utile dell'unità immobiliare.

**Superficie accessoria** : espressa in metri quadrati, è la superficie utile destinata a servizi accessori a servizio delle unità immobiliari non residenziali (produttive, turistico-ricettive, terziarie, commerciali, ecc.) quali:

- a) spazi e locali di cui alle lettere b), c), d), e f) della superficie non residenziale;
- b) parcheggi ed autorimesse per le sole superfici eccedenti la misura minima di cui all'art.5, punti 1) e 2) del D.M. 2 aprile 1968, n°1444;
- c) depositi, magazzini, archivi e locali assimilabili, purché interrati.

Le superfici non rientranti nelle categorie o nelle quantità di cui ai punti precedenti rientrano nella superficie utile dell'unità immobiliare.

**Superficie complessiva** : espressa in metri quadrati, è la superficie risultante dalla somma:

- A. Della superficie utile;
- B. Del 60% del totale della superficie non residenziale, per le costruzioni a prevalente destinazione residenziale;
- C. Del 60% del totale della superficie accessoria, per le costruzioni a prevalente destinazione turistico-ricettive e di ristorazione;
- D. Del 40% del totale della superficie accessoria, per le costruzioni a prevalente destinazione produttiva;



La superficie complessiva si utilizza anche ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio.

Non rientrano nel calcolo della superficie complessiva:

- a) I locali o porzioni di loro con altezza utile inferiore a mt 2,00;
- b) Le coperture piane ed i lastrici solari non praticabili;
- c) Gli spazi per parcheggi pertinenziali, purché di pertinenza delle unità immobiliari, per le sole superfici rientranti nei limiti di legge

Superficie coperta di un edificio: espressa in metri quadrati, è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale della superficie lorda del piano fuori terra di maggiore estensione della costruzione, con esclusione dei soli elementi aggettanti aperti.

Altezza dei fronti: espressa in metri lineari, è l'altezza di ciascuna parete esterna di un edificio (costituita da ogni superficie esterna con inclinazione superiore al 100%) costituita dalla distanza misurata verticalmente tra la linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna adiacente alla parete) e la sommità dell'edificio; si assume come riferimento alla sommità del fabbricato l'incontro dell'intradosso della copertura con il piano della facciata, sia nel caso di copertura inclinata che nel caso di copertura piana.

Nel caso di copertura arretrata rispetto alla facciata principale, l'altezza dell'edificio viene ottenuta riportando l'andamento teorico della falda di copertura più elevata fino all'intersezione con il piano di facciata.

Nel caso in cui la pendenza delle coperture superi il 35%, il riferimento in sommità dell'edificio, ai fini del calcolo dell'altezza viene determinato riportando la linea teorica del 35% a partire dal punto più alto della copertura fino all'intersezione col piano della facciata principale.

Altezza massima di un edificio: espressa in metri lineari, è l'altezza maggiore tra tutte quelle relative alle fronti esterne dell'edificio.

Altezza netta interna di un locale: espressa in metri lineari, è la distanza misurata verticalmente dall'estradosso della struttura orizzontale di calpestio all'intradosso della struttura orizzontale di copertura dello stesso locale ovvero, nei casi di copertura voltata, al piano di imposta della struttura voltata stessa.

Volume di un edificio: espresso in metri cubi, è la somma dei prodotti delle superfici complessive di ogni piano, ad esclusione delle superfici e dei volumi di



cui ai successivi punti a, b, c, d, e, f, g, h, i, J, per le relative altezze lorde, misurate da pavimento a pavimento.

Sono esclusi dal calcolo del volume:

- a) i volumi dei locali entroterra, seminterrati o al piano terra se costituiti da superfici non residenziali, da superfici accessorie o da parcheggi pertinenziali;
- b) i porticati, le tettoie e le pensiline se di uso pubblico, se di uso esclusivo, nei limiti indicati al precedente punto "superfici non residenziali";
- c) le logge, i balconi, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale;
- d) i volumi tecnici strettamente necessari alla installazione di apparecchiature tecnologiche a servizio dell'intero edificio, ivi compresi i cavedii impiantistici che si sviluppino per tutta l'altezza del fabbricato ed i vani ascensori;
- e) i volumi dei vani scala a servizio dell'intero edificio, per la sola parte emergente dalla linea di copertura della costruzione. Per la parte compresa nei sottotetti con altezza media < 2.00 mt. e con inclinazione delle falde < / = del 35% - altezza interna alla linea di colmo < 3.00 mt.;
- f) i sottotetti aventi altezza media utile minore ovvero uguale a mt. 2.00;
- g) i volumi determinati al piano terra per l'abbassamento del solaio di calpestio al fine di rispondere a norme di sicurezza, igiene, antincendio o per l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- h) i vani scala a servizio di piani destinati a garages e cantine;
- i) i volumi tecnologici come dalla *L.R. del 08/11/2002*;

**Distanza tra gli edifici:** espressa in metri lineari, è la distanza fra le proiezioni verticali di due fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza, ivi compresi gli spigoli dei fabbricati stessi nonché gli elementi aggettanti aperti, con sporti eccedenti i cm 120.

**Distanza dai confini:** è la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, ivi compresi gli spigoli dei fabbricati stessi nonché gli elementi aggettanti aperti con sporti eccedenti i cm 120, e la linea di confine del lotto edificatorio.



**Distanza dal ciglio stradale:** è la distanza, espressa in metri lineari, fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza, ivi compresi gli spigoli dei fabbricati stessi nonché gli elementi aggettanti aperti con sporti eccedenti i cm 120, ed il ciglio di strade pubbliche o di uso pubblico adiacenti.

**Costruzione in aderenza** al confine di proprietà: è la condizione che si verifica quando la distanza dai confini consentita per la realizzazione di una costruzione è ridotta alla metà del giunto strutturale necessario alla realizzazione di due corpi di fabbrica limitrofi di altezza pari alla massima ammessa nella zona dagli strumenti urbanistici, ovvero, qualora l'edificio confinante preesista, alla larghezza per intero del giunto strutturale stesso.

**Coefficiente di illuminamento:** è il rapporto tra la superficie utile di un ambiente e la superficie illuminante relativa allo stesso ambiente.

## **ART. 5**

### **MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.F.**

Il P.d.F. si attua attraverso permessi a costruire diretti o interventi urbanistici preventivi, in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano.

Le prescrizioni del P.d.F. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quelle della dichiarazione di pubblica utilità, di urgenza e indifferibilità, di cui, rispettivamente, alle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971, n. 457/1978, n. 167/1962, parte integrante del presente piano.

## **ART. 6**

### **INTERVENTI URBANISTICI PREVENTIVI**

Gli interventi urbanistici preventivi sono quelli disposti per l'attuazione del Piano di Fabbricazione, in base alle previsioni del relativo Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.), quando esistente, mediante gli strumenti attuativi di dettaglio e cioè:

- a) Piani per gli insediamenti Produttivi (P.I.P.);
- b) Piani Particolareggiati di iniziativa pubblica o privata (P.P.);
- c) Piani di Recupero di iniziativa pubblica o privata (P.R.);
- d) Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.);
- e) Programmi di recupero urbano (P.R.U.);





**f) Disegno unitario di comparto (D.U.C.)**

I contenuti dei piani di cui al comma precedente, i loro elaborati costitutivi, le relative procedure di formazione ed approvazione, ed i tempi di attuazione, sono stabiliti dalla legislazione urbanistica regionale e nazionale così come integrata dal P.d.F.

All'interno delle aree destinate a piani attuativi, i lotti di terreno, che alla data di adozione del presente piano urbanistico risultano asserviti ai fabbricati esistenti (aree campite e non campite nei grafici di Piano) sono considerate soggette a norme particolari diverse da quelle delle aree libere. L'individuazione delle aree asservite dovrà risultare da documentazione autentica trascritta al competente ufficio della Conservatoria Immobiliare da riportare su apposita mappa catastale a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

**ART. 7**

***PERIMETRI DEI COMPRESORI URBANISTICI DI ATTUAZIONE***

I perimetri dei comprensori urbanistici di attuazione entro i quali si applica un atto di pianificazione urbanistica attuativo, sono graficamente individuati dal P.d.F.

In sede di elaborazione del progetto relativo al comprensorio, qualora le indicazioni grafiche del P.d.F., riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità e comunque non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comprensorio vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.d.F. .

**ART.8**

***UNITA' MINIMA D' INTERVENTO URBANISTICO***

I comprensori urbanistici di attuazione individuati dal P.d.F. ai fini dell'intervento urbanistico preventivo, debbono essere considerati unità minime di intervento. Per la loro attuazione, e' di norma prescritta l'elaborazione e





l'approvazione di un progetto completo ed unitario, che garantisca comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero comprensorio mediante forme di convenzionamento con i privati.

Sulla base del progetto approvato, i comprensori possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della Convenzione tra Comune e soggetto attuatore.

In caso di inerzia dei privati, ove il Comune intendesse realizzare direttamente la viabilità di piano, può procedere all'acquisizione delle aree relative.

#### **ART. 9**

##### ***AREE DESTINATE AGLI STANDARDS URBANISTICI***

Rientrano in questo ambito le aree destinate a standards per le rispettive zone di piano ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/68 e in ottemperanza alla normativa e strumentazione regionale in materia, nelle quantità minime indicate.

#### **ART. 10**

##### ***INIZIATIVA DEI PROPRIETARI***

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

#### **ART. 11**

##### ***INDIVIDUAZIONE DEI PROVVEDIMENTI***

Per l'individuazione planimetrica dei provvedimenti del Piano di Fabbricazione, si fa riferimento agli allegati grafici.

#### **ART. 12**

##### ***NORME RELATIVE AI PIANI PARTICOLAREGGIATI***

Nelle zone per le quali il P.d.F. indica, quali strumenti di attuazione, il Piano particolareggiato di esecuzione, la lottizzazione convenzionata, il Piano di recupero o il Piano per gli insediamenti produttivi od ogni altro strumento urbanistico particolareggiato, il rilascio delle concessioni edilizie è consentito solo dopo l'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi da parte delle autorità



competenti.

La progettazione dei Piani urbanistici particolareggiati deve avere carattere unitario e deve essere realizzata per comprensori compatti. Per l'individuazione degli ambiti territoriali da sottoporre a Piani particolareggiati di esecuzione si fa riferimento alle tavole di piano.

Entro tali insediamenti deve essere assicurata la disponibilità di aree pubbliche di cui agli standards urbanistici del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 nella misura minima stabilita dalla presente normativa e devono essere rispettati gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria nonché gli altri parametri edilizi stabiliti dalla presente normativa.

All'interno dei piani attuativi d'iniziativa privata, le aree pubbliche devono essere preferibilmente accorpate in un'unica zona.

Non è consentita l'approvazione di quei piani attuativi che, pur raggiungendo la superficie minima prevista, determinano lotti residuali inferiori a tale estensione, pertanto tali lotti devono obbligatoriamente accorparsi all'originaria minima superficie dell'intervento.

Gli strumenti urbanistici attuativi devono definire le destinazioni d'uso consentite nell'ambito delle singole unità minime di intervento da essi individuate, Il rilascio del permesso a costruire è subordinato al rispetto di tali destinazioni d'uso.

I proprietari delle aree che ricadono negli insediamenti unitari sottoposti a Piani particolareggiati d'esecuzione si obbligano, con la stipula della convenzione di cui all'art.8 della legge 28 gennaio 1977 n° 10, alla cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché all'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (per intero) e di una quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

In tutte le zone per le quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico particolareggiato, nelle more di tale approvazione, sulle costruzioni esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi tesi alla manutenzione ordinaria ed al consolidamento statico dei fabbricati o alla costruzione di opere meramente accessorie, che non comportino alcun aumento del volume e della superficie utile delle costruzioni medesime, né mutamento delle attuali destinazioni d'uso.

Sulle aree in cui il rilascio delle singole concessioni edilizie è sottoposto alla preventiva approvazione di strumenti urbanistici esecutivi e loro varianti nonché



sulle aree ricadenti all'interno di ciascun "Ambito di progettazione unitaria", devono essere effettuati opportuni accertamenti al fine di verificare la fattibilità delle opere previste, secondo le modalità prescritte dalla Legge Regionale 6 giugno 1996, n. 20, dal DGR n. 3073 del 5 agosto 1996 e dalla normativa di cui alle Indagini geologiche, geomorfologiche ed idrologiche che formano parte integrante del presente Piano di Fabbricazione.

### **ART. 13**

#### ***DISEGNO UNITARIO DI COMPARTO***

IL (D.U.C) disegno unitario del comparto, costituisce ambiti territoriali più ridotti rispetto ai comprensori individuati per l'attuazione dei piani particolareggiati.

I suddetti ambiti, alcuni già individuati nella cartografia di piano, comprendono aree prevalentemente inedificate o con qualche edificio degradato e/o dismesso. Fermo restando le esigenze di razionalità ed efficacia dell'attività amministrativa, possono essere individuati, anche successivamente all'approvazione del presente piano urbanistico, tramite richiesta dei proprietari che si propongano come attuatori (interventi privati) o dal Comune (interventi pubblici).

L'attuazione del D.U.C, segue tutte le norme prescritte per i Piani particolareggiati di cui all'articolo precedente e costituisce parametro vincolante per il rilascio dei permessi a costruire.

Qualora il D.U.C. è riferito ad interventi dove il dimensionamento e la localizzazione delle aree pubbliche sono già previste dal P.d.F. sulla cartografia di Piano, l'approvazione si esaurisce con la deliberazione della Giunta comunale.

### **ART. 14**

#### ***TRACCIATI STRADALI E INFRASTRUTTURE PRIMARIE***

I tracciati delle principali sedi stradali e delle altre infrastrutture a rete previste dal Piano di Fabbricazione o esistenti da modificare secondo le previsioni di Piano, sono da considerarsi vincolanti. In sede d'attuazione delle previsioni, in conformità di progetti esecutivi, le infrastrutture primarie potranno subire perfezionamenti d'ordine tecnico, conseguentemente risulteranno modificate anche le rispettive fasce di rispetto.



## **CAPO II -NORME PARTICOLARI**

### **ART. 15**

#### **ZONA-A1 – Primitivo nucleo urbano**

Ogni intervento edilizio si conformerà alle indicazioni espresse negli elaborati del Piano di Dettaglio (Azzonamento Centro antico) del vigente P. di F. e del Piano del Colore.

In assenza dei Piani di Recupero sui fabbricati esistenti, sono comunque ammessi gli interventi di cui all'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. lettere a) – b) – c) e d) previo ottenimento del titolo edilizio abilitativo necessario e nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato, esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato.

L'eventuale cambio di destinazione è consentito previa verifica dell'art. 5, punto 2 del D.M. 1444/68 e legge 122/89.

Sulle aree inedificate vige il divieto di realizzare nuove costruzioni ed installazioni di qualsiasi tipo aventi anche carattere temporaneo.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** con riferimento alla vigente normativa nello specifico attuabile;

#### **ZONA-A2 – Zona di risanamento residenziale**

Ogni intervento edilizio o di modificazione dello stato attuale dei luoghi o del patrimonio vegetale esistente è subordinato all'approvazione di Piani di recupero, d'iniziativa pubblica o privata, da elaborare ai sensi del titolo IV della legge 5 agosto 1978 n° 457.

Gli ambiti per la redazione dei Piani di Recupero, che saranno definiti successivamente all'entrata in vigore del P.d.F. tramite apposita delibera



di Consiglio Comunale dovranno riguardare l'entità minima dell'ISOLATO, (insieme di fabbricati e aree libere delimitati da strade pubbliche e/o private). La superficie dell'ISOLATO è incrementata delle aree relative alle semisedi stradali che lo perimetrano.

L'intervento tramite i Piani di Recupero, esteso alla unità minima d'intervento "ISOLATO", è regolato dai limiti imposti dal D.M. del 02- 40- 1968 n° 1444.

Sui fabbricati esistenti, sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a), b), c), d) che non comportino incremento dei volumi esistenti, nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica nonché la variazione dell'attuale destinazione d'uso del fabbricato.

Sulle aree inedificate, o che si dovessero rendere tali a seguito di ristrutturazione urbanistica, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettera e), possono essere realizzate nuove edificazioni nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica, anche per quanto attiene alle altezze massime e i fronti degli edifici.

In assenza dei Piani di Recupero sui fabbricati esistenti, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e allaccio alle opere d'urbanizzazione come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a), b), c) e d) previo rilascio Permesso a Costruire e nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Sono consentiti, oltre alle residenze, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n°. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, attività di artigianato, che non comporti inquinamento ambientale anche di carattere acustico.

L'eventuale cambio di destinazione è consentito previa verifica dell'art. 5, punto 2 del D.M. 1444/68 e legge 122/89.

Sulle aree inedificate, vige il divieto di realizzare nuove costruzioni ed installazioni di qualsiasi tipo aventi anche carattere temporaneo.



**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** con riferimento alla vigente normativa nello specifico attuabile;

## **ART. 16**

### **ZONA-B1 – Residenziale intensivo (centro urbano)**

L'attività edilizia in tale ambito è rivolta alla conservazione, ristrutturazione, sopraelevazione, sostituzione edilizia a parità di volume o integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti.

Per gli interventi di conservazione e ristrutturazione dei fabbricati esistenti si fa riferimento alle lettere a), b), c) e d) del D.P.R. 380/2001 art. 3.

Gli interventi d'integrazione volumetrica sono consentiti nella misura massima del 30% dell'intera superficie coperta.

Le sopraelevazioni sono consentite fino a raggiungere l'allineamento definito dal profilo urbanistico della schiera di cui fanno parte. Il profilo urbanistico è definito dal piano stradale e dalla linea parallela ad esso passante per l'estradosso della gronda del fabbricato più elevato in altezza, comunque non superiore a mt. 10.00.

Per quanto riguarda gli ampliamenti di fabbricati non allineati su allineamenti già precostituiti (solo su strade pubbliche) è possibile derogare alle indicazioni del punto precedente (superamento del 30%).

In tutti i casi di integrazione volumetrica e di sopraelevazione l'attività edilizia è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:	5 mc./mq.
Altezza massima degli edifici:	ml. 10,00
Distacco minimo dai confini:	pari a ml. 5,00 o in aderenza
Distacco minimo dagli edifici:	pari a ml. 10,00 o in aderenza
Superficie minima parcheggi privati:	1mq/10mc. (L. 122/89)

Gli interventi nell'ambito B1 dovranno conservare le caratteristiche tipologiche e costruttive della zona ed in particolare saranno osservate le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio, dal Piano del Colore e dalla normativa tecnica per l'edilizia antisismica.



In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato, esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato. L'eventuale cambio di destinazione è consentito previa verifica dell'art. 5, punto due del D.M. 1444/68 e legge 122/89.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso a Costruire – D.I.A.

## **ZONA-B2 – Residenziale semintensivo (centro urbano)**

Per gli interventi sui fabbricati esistenti si fa riferimento a tutti i casi previsti per l'ambito B1.

L'edificazione di nuove costruzioni su aree libere non pertinenti di fabbricati esistenti.

L'attività edilizia è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

Indice di fabbricabilità fondiaria massimo:	3 mc./mq.
Altezza massima degli edifici:	ml. 10.00
Rapporto massima di copertura:	50% della sup.fondiaria
Distacco minimo dai confini:	pari a ml. 5,00 o in aderenza
Distacco minimo dai fabbricati:	pari a ml. 10,00 o in aderenza
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq/10 mc (L. 122/89)

Possono considerarsi "aree libere" anche quelle derivanti dalla totale demolizione di fabbricati esistenti.

Gli interventi nella zona B2 dovranno conservare le caratteristiche tipologiche e costruttive della zona ed in particolare saranno osservate le prescrizioni previste dal Regolamento Edilizio e dalla normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, di servizio ed attività d'artigianato.



L'eventuale cambio di destinazione è consentito previa verifica dell'art. 5, punto 2 del D.M. 1444/68 e legge 122/89.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso a Costruire – D.I.A.

## **ZONA-B3 – Completamento della lottizzazione esistente (centro urbano)**

Per il completamento della lottizzazione denominata "Paventi", già assentita con deliberazione del consiglio comunale n° 19 del 21-03-81 e successiva variante, è consentito, previa verifica della validità della convenzione, il rilascio di permesso a costruire nel rispetto delle prescrizioni e dei parametri urbanistici convenuti con gli stessi provvedimenti autorizzativi.

Gli interventi dovranno conservare le caratteristiche tipologiche e costruttive previste dalla stessa lottizzazione.

In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività di artigianato.

L'eventuale cambio di destinazione è consentito previa verifica dell'art. 5, punto due del D.M. 1444/68 e legge 122/89.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Convenzione e Permesso a Costruire

## **ZONA-B4 – Orti e simili (centro urbano)**

Vista la particolare orografia del terreno è classificato ambito B4 l'insieme di tutte le aree, in pratica inedificabili, (orti e simili) comprese nel perimetro del centro urbano, non occupato da costruzioni e distinte in planimetria da apposita campitura.

Su tali aree possono trovare ubicazione solo modesti interventi edilizi destinati esclusivamente a dotare il fondo di proprietà di un adeguato presidio e ricovero, regolati dalla seguente tabella:



# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



---

Superficie coperta:	0,10 mq./mq.- max. 40mq.
Altezza massima degli edifici:	ml. 3,50
Pendenza falde di copertura:	max 35%
Distacco minimo dai confini e da pareti cieche:	ml. 5,00 o a confine
Distacco minimo pareti infestate:	ml. 10,00

Tali manufatti avranno le seguenti destinazioni d'uso: tettoie, depositi, legnaie, ect.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso a Costruire – DIA

## **ART. 17**

### **ZONA C1- Completamento intensivo (centro urbano)**

Nelle Zone C1 l'attività edilizia è rivolta al completamento dei lotti fondiari e delle opere d'urbanizzazione già previste dal vigente P.d.F.

La richiesta di permesso a costruire su uno o più lotti è subordinata all'approvazione di un disegno unitario di comparto (D.U.C.) nel quale dovranno essere riportate le aree fondiari e quelle di interesse pubblico già dimensionate e localizzate nella cartografia di Piano.

Con la stipula della convenzione i proprietari si obbligano alla cessione gratuita delle aree occorrenti per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, nonché all'assunzione degli oneri relativi alla realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria (per intero) e della quota parte degli oneri relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria.

L'attività edilizia per i singoli comparti o riuniti in consorzio è regolata dai seguenti parametri urbanistici:

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



AMBITO DI PROGETTAZIONE - CENTRO URBANO - ZONA OMOGENEA C1													
LOTTI		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Superficie Coperta max.	mq./mq.	810,00	1020,00	576,00	576,00	412,00	495,00	576,00	432,00	756,00	1104,00	480,00	960,00
Altezza max.	mt.	7,50	7,50	10,50	10,50	10,50	10,50	7,50	7,50	10,50	7,50	7,50	7,50
Distacco dai confini	mt.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco ciglio stradale	mt.	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
Distacco pareti finestrate	mt.	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Sup. min. parch. privati	1 mq. /10 mc.												
Indice di piantumazione	n. alb/ha = 50												

Le superfici coperte dei singoli lotti sono desunte dal vigente P.d.F.

In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato.

Per le nuove costruzioni si possono realizzare tipologie a schiera, isolate o in linea nel rispetto dalla normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** D.U.C., Convenzione e Permesso a Costruire

## ZONA C2- Espansione semintensiva (centro urbano)

Tale zona il rilascio del permesso a costruire è subordinato all'approvazione, da parte del Consiglio Comunale, di un piano di lottizzazione convenzionata d'iniziativa pubblica o privata esteso a ciascuno dei comparti individuati nella cartografia di piano.

Per la zona C2, ubicata a monte della sottozona B2d, già presente vigente P.d.F. e riconfermata nel nuovo piano urbanistico, la viabilità pubblica, individuata nella cartografia di piano è da ritenersi vincolante mentre, le aree di riserva pubblica potranno essere dislocate preferibilmente nelle sue adiacenze.

Per la zona C2, ubicata a valle della viabilità Galdina e confinante a Nord- Est con la zona C1, a Ovest con la zona F, e a Sud con la Strada Comunale, già presente nel vigente P.d.F. e riconfermata nel nuovo piano urbanistico, le aree di riserva pubblica potranno essere dislocate preferibilmente in adiacenza della viabilità prevista nella zona C1.



Per la nuova zona C2, ubicata in prossimità della sottozona B2a, l'area di riserva pubblica individuata nella cartografia di piano è da ritenersi vincolante.

I piani d'attuazione nelle suddette zone devono attenersi alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indice territoriale:	1,50 mc./mq.
Indice fondiario:	2,50 mc./mq.
Superficie fondiaria max.:	60% della sup.territoriale
Superficie min. spazi pubblici:	40% della sup.territoriale
Rapporto max. di copertura:	35% sup. fondiaria
Altezza max. fabbricati:	ml. 10,50
Distacco minimo dai confini	½ di h con min. ml. 5,00
Distacco minimo dal ciglio stradale:	ml. 7,50
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato.

Per le nuove costruzioni si possono realizzare tipologie a schiera, isolate o in linea nel rispetto dalla normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

## STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Lottizzazione convenzionata

### **ZONA C3- Espansione estensiva interna ed esterna al centro urbano**

In tale zona l'attuazione degli interventi è riferita ai singoli nuclei o più nuclei territoriali riuniti in consorzio che includono nei loro ambiti, sia le aree libere sia le aree asservite e/o di pertinenza dei fabbricati esistenti.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio comunale di un Piano di Lottizzazione esteso ai singoli nuclei o più nuclei territoriali riuniti in consorzio definito nella cartografia di piano nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indice territoriale:	0,50 mc./mq.
Superficie fondiaria max.:	80% della sup.territoriale
Superficie min. spazi pubblici:	20% della sup.territoriale
Rapporto max. di copertura:	30% sup. fondiaria
Altezza max. fabbricati:	ml. 7,50
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dal ciglio stradale:	vedi tavole di piano
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

Le volumetrie esistenti e comunque assentite, alla data di adozione del presente P.d.F. concorrono alla formazione della volumetria Max realizzabile per i Piani di Lottizzazione .

Sui fabbricati esistenti che non concorrono alla formazione dei Piani di Lottizzazione sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e allaccio alle opere di urbanizzazione come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a), b, c, d) nonché la variazione dell'attuale destinazione d'uso del fabbricato, previo rilascio titolo autorizzativo e nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Sono ammessi inoltre interventi di adeguamento delle volumetrie esistenti destinate alla residenza od alle attività commerciali, artigianali, turistiche, ricettive, ristorative, nel rispetto dell'indice fondiario 0.60 mc/mq. e con i parametri della: superficie coperta, distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade conformi a quelli previsti dalla tabella di cui sopra.



Per le nuove costruzioni si possono realizzare tipologie a schiera, isolate o in linea nel rispetto della normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

In tale zona sono consentiti, oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Lottizzazione convenzionata, Permesso a Costruire

## **ZONA C4- Frazioni e contrade nell'ambito dei piani di recupero**

Tale zona comprende tre macro aree individuate nel territorio Comunale, ubicate in località "Cataniello-Selva", "Montevergine" e "Colle delle Querce".

Ogni macro area individuata è suddivisa in più comparti che includono sia le aree libere sia quelle asservite e/o di pertinenza dei fabbricati esistenti delimitate da apposita campitura.

Gli assi viari previsti all'interno di ogni zona sono da ritenersi vincolanti nell'ambito progettuale, ma suscettibili in fase realizzativa di piccole variazioni di tracciato debitamente giustificate, inoltre le aree di riserva pubblica dovranno preferibilmente essere dislocate nelle loro adiacenze.

L'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Piano di Recupero esteso a tutte le aree comprese nel comparto o più comparti contigui riuniti in consorzio definiti nella cartografia di piano, nel rispetto delle seguenti prescrizioni urbanistiche:

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Indice territoriale:	0,40 mc./mq.
Indice fondiario:	0,50 mc./mq.
Superficie fondiaria max.:	80% della sup.territoriale
Superficie min. spazi pubblici:	20% della sup.territoriale
Rapporto max. di copertura:	30% sup. fondiaria
Altezza max. fabbricati:	ml. 7,50
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dal ciglio stradale:	vedi tavole di piano
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

Le volumetrie esistenti, alla data di adozione del presente P.d.F. concorrono alla formazione della volumetria Max realizzabile per i Piani di Recupero.

Sui fabbricati esistenti, che non concorrono alla formazione dei Piani di Recupero, sono ammessi interventi di: manutenzione ordinaria, restauro e di risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e allaccio alle opere di urbanizzazione come definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a), b, c, d) nonché la variazione dell'attuale destinazione d'uso del fabbricato, previo rilascio di titolo autorizzativo e nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica. Sono ammessi inoltre interventi di adeguamento delle volumetrie esistenti destinate alla residenza od alle attività commerciali, artigianali, turistiche, ricettive, ristorative, nel rispetto dell'indice fondiario 0.60 mc/mq. e con i parametri della: superficie coperta, distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade conformi a quelli previsti per i Piani di Recupero.

Per i comparti n°. 20, 23, 28 l'attuazione degli interventi, limitata alle sole aree libere, è subordinata al rispetto dei parametri urbanistici di seguito riportati. Riguardo alla ubicazione delle aree pubbliche evidenziate nella cartografia di piano, è possibile anche una diversa ubicazione delle stesse previa approvazione del Consiglio Comunale

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Indice territoriale:	0,60 mc./mq.
Indice fondiario:	1,20 mc./mq.
Superficie fondiaria max.:	50% della sup.territoriale
Superficie min. spazi pubblici:	50% della sup.territoriale
Rapporto max. di copertura:	50% sup. fondiaria
Altezza max. fabbricati:	ml. 10,50
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dal ciglio stradale:	vedi tavole di piano
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

Le prescrizioni urbanistiche previste per i comparti n°. 20, 23, 28 sono estensibili anche alle aree libere dei singoli o più comparti riuniti in consorzio con superficie territoriale complessiva non inferiore a mq. 20.000.

Per le nuove costruzioni si possono realizzare tipologie a schiera, isolate o in linea nel rispetto dalla normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

In tale zona, sono consentiti oltre alle residenze, e purchè non comportino inquinamento ambientale anche di carattere acustico, uffici pubblici e privati, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999), esercizi turistico-ricettivi e di ristorazione, ed attività d'artigianato.

## MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.d.R.

Il P.d.R. si attua attraverso interventi urbanistici preventivi, in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano, (Disegno Unitario di Comparto – D.U.C.).

All'interno delle aree definite dai D.U.C., i lotti di terreno, che alla data di adozione della presente variante P. di F. risultano asserviti ai fabbricati esistenti (aree campite e non campite nei grafici di Piano) sono



considerate soggette a norme particolari diverse da quelle delle aree libere. L'individuazione delle aree asservite dovrà risultare da documentazione autentica trascritta al competente ufficio della Conservatoria Immobiliare da riportare su apposita mappa catastale a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

In sede di elaborazione del progetto relativo al comparto, qualora le indicazioni grafiche del P.d.R., riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne cadano in prossimità e comunque non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione del piano urbanistico di dettaglio del comprensorio vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.d.F.

I Piani attuativi di iniziativa privata, sono promossi solidalmente e pro-quota dai proprietari di almeno il 60% delle aree libere comprese nel relativo ambito attuativo, i quali propongono il progetto di Piano alla approvazione alla Amministrazione Comunale.

Il progetto di piano deve in ogni caso consentire l'accesso alla viabilità ed ai servizi alle aree marginali che non intendono partecipare al piano di recupero.

Sulla base del progetto approvato, i comparti possono essere attuati per parti, attraverso lotti funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto, ed inserito come parte integrante della Convenzione tra Comune e soggetto attuatore.

I proprietari delle aree che ricadono nei comparti sottoposti interventi attuativi si obbligano, con la stipula della convenzione di cui all'art.8 della legge 28 gennaio 1977 n° 10 e D.P.R. 380/2001 art. 18, alla cessione gratuita delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie; si obbligano inoltre all'assunzione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione ed al costo di costruzione.





In tutte le zone per le quali gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico particolareggiato, nelle more di tale approvazione, sulle costruzioni esistenti sono consentiti esclusivamente interventi edilizi tesi alla manutenzione ordinaria ed al consolidamento statico dei fabbricati o alla costruzione di opere meramente accessorie, che non comportino alcun aumento del volume e della superficie utile delle costruzioni medesime, né mutamento delle attuali destinazioni d'uso.

In caso di inerzia dei privati, ove il Comune intendesse realizzare direttamente la viabilità accessoria di piano, può procedere all'acquisizione delle aree relative.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Piani di recupero, Permesso a Costruire.

## **ART. 18**

### **ZONE D INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

Tali zone comprendono le aree destinate alle attività produttive quali: Artigianale, Commerciale, Sportivo, Turistico-Ricettive, Direzionale.

Nelle tavole di azionamento sono state distinte in due categorie: zone D1 che comprendono le aree già utilizzate e zone D2 che comprendono le aree libere.

I parametri urbanistici sono equivalenti.

In tali aree, per poter utilizzare al meglio gli spazi, e previo accordo tra le parti, regolarmente trascritto, è possibile anche la costruzione a confine.



## **ZONA-D1 - Insediamenti produttivi esistenti (Artigianale, commerciale, sportivo, turistico-ricettivo, direzionale).**

Tali zone, comprendono aree già individuate nel vigente P.d. F. ed alcune strutture presenti nel territorio, che nel passato sono già state utilizzate per attività artigianali e/o commerciali.

L'attività edilizia in queste aree è rivolta alla conservazione e riconversione delle attività esistenti, al loro adeguamento, alla ristrutturazione con incrementi volumetrici, nonché nuove attività.

Gli interventi che prevedono ampliamenti e nuovi volumi possono essere autorizzati alle seguenti condizioni:

- il progetto dell'intervento dovrà contenere adeguata documentazione tecnica necessaria a definire un piano di utilizzo dell'intera area d'intervento, con l'entità dei volumi esistenti e di previsione, la destinazione degli spazi, la dotazione di servizi ed infrastrutture;
- a conclusione delle opere di ampliamento, ristrutturazione o nuove attività siano verificate le seguenti prescrizioni urbanistiche:

Indice territoriale:	2,00 mc./mq.
Superficie min. spazi pubblici:	10% della sup. territoriale
Rapporto max. di copertura:	45% sup. territoriale
Superficie max. residenziale:	mq. 150,00
Altezza max. fabbricato misurato a monte	ml. 10,50
Distacco minimo dai confini	h max con min. ml. 10,00 o a confine
Distacco minimo dal ciglio stradale:	m. 15 dal ciglio bitumato delle S.S. e S.P., m. 10 dalle s. c.
Distacco minimo dagli edifici:	h max con min. ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

Le prescrizioni sopra riportate, saranno verificate per il volume complessivo dato dalla somma dei volumi per attività produttive esistenti e quelli previsti in ampliamento.



Le superfici previste per l'abitazione del proprietario o custode possono essere integrate fino ad una superficie massima di 150 mq, nel rispetto del DM 1975 Sanità.

E' ammessa la ristrutturazione e l'ampliamento di stabilimenti produttivi non inquinanti di tipo artigianale compatibili con la residenza, di strutture di commercio e stoccaggio prodotti, dei volumi tecnici necessari, degli uffici amministrativi e gestionali accessori, nonché di attrezzature per il ristoro nel rispetto della normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla L. 122/89: 1 mq./10 mc.)

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso di costruzione

## **ZONA-D2 - Nuovi Insediamenti produttivi (Industriale, artigianale, commerciale, sportivo, turistico-ricettivo, direzionale).**

In tali zone, l'attività edilizia è rivolta alla realizzazione di nuove strutture produttive per le attività: industriali, artigianali, commerciali, direzionali e turistico-ricettive nel rispetto della normativa tecnica per l'edilizia antisismica.

È previsto l'intervento diretto a condizione che le aree soddisfino le seguenti condizioni:

- Le aree dovranno avere accesso diretto da strade pubbliche o anche da strade private purchè di carreggiata minima pari a 6 metri e formate da cassonetto stradale adeguato a sopportare carichi pesanti.
- Contestualmente alla richiesta di concessione dovrà essere dimostrata la possibilità di allaccio ai servizi pubblici e la possibilità di installare l'impianto di smaltimento dei reflui conforme alle norme vigenti in materia e per tipo di attività insediata.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



- Dovrà essere specificatamente indicata la sistemazione delle aree non direttamente interessate all'intervento e l'individuazione con l'esatta estensione delle superfici destinate a piazzali ed a parcheggi.
- Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla l. 122/89: 1 mq./10 mc.).

È prevista la possibilità di realizzare l'abitazione del proprietario o custode con una superficie pari a quella delle attività produttive e comunque in misura massima di mq. 150, nel rispetto del DM 1975 Sanità. L'intervento edilizio dovrà rispettare i seguenti indici:

Indice territoriale:	2,00 mc./mq.
Superficie min. spazi pubblici:	10% della sup.territoriale
Superficie min. lotto:	mq. 1000,00
Rapporto max. di copertura:	45% sup. territoriale
Superficie max. residenziale pari a quella delle attività produttive sino ad un massimo	mq. 150,00
Altezza max. fabbricato misurata a monte	ml. 10,50
Distacco minimo dai confini	h max con min. ml. 10,00 o a confine
Distacco minimo dal ciglio stradale:	m. 15 dal ciglio bitumato delle S.S. e S.P., m. 10 dalle s. c.
Distacco minimo dagli edifici:	h max con min. ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	1 mq./10 mc. (L. 122/89)
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

Le eventuali volumetrie esistenti concorrono comunque alla formazione del volume max realizzabile sulla superficie fondiaria.

Eventuali strutture abitative già insistenti sul lotto oggetto di intervento concorreranno al computo della superficie massima realizzabile per l'abitazione del proprietario o del custode.

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a 100 mq. di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinate a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla l. 122/89: 1 mq./10 mc.).

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso a Costruire.

## **ART. 19**

### **zona E1 – Agricola**

Territorio in prevalenza destinato all'esercizio delle attività agricole di tipo intensivo.

Per i fabbricati esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia definiti dall'art. 3 del DPR 380/2001, lettere a), b, c, d).

Sono altresì ammesse la demolizione e le ricostruzioni dei fabbricati esistenti, nonché la realizzazione di nuove costruzioni destinate: alla residenza per la conduzione agricola dei terreni, agli impianti di strutture per gli allevamenti zootecnici e alla trasformazione e promozione dei prodotti.

Le costruzioni di nuova realizzazione e le ricostruzioni, eseguite da imprenditori agricoli a titolo principale, dovranno essere conformi alla vigente normativa antisismica e alle seguenti prescrizioni:

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353

e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



Lotto min. di intervento:	2.000 mq.
Indice fabbricabilità fondiaria:	0,03 mc./mq. Residenz.
	0,07 mc./mq. Pertin. Agric.
Volume max. edificabile (sul lotto min. compreso volumi esistenti):	25% della sup. lotto minimo
Volume max. residenziale:	mc. 500,00
Rapporto max. di copertura:	10% sup. lotto minimo
Altezza max. fabbricato:	ml. 7,50
n. piani fuori terra:	n. 2
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Distacco minimo dalle strade	ml. 10,00

Per le richieste di concessione fatte da soggetti diversi dall'agricoltore o imprenditore agricolo a titolo principale è ammesso il solo indice residenziale, (0.03 mc/mq).

Per le concessioni di cui sopra, in aggiunta alla struttura residenziale, è autorizzata una volumetria, da realizzare al piano terra o interrato o seminterrato, da destinare a pertinenze, pari al 100% di quella consentita per la residenza

Per le attività destinate alla costruzione di: stalle, porcili, pollai, magazzini per i prodotti agricoli, ricoveri per attrezzi e macchine agricole, essiccatoi, etc., è ammessa la realizzazione di volumi tecnici incrementali, non abitabili, con indice di fabbricabilità fondiario massimo pari a mc/mq 0,15 e lotto minimo non inferiore a mq 5000.

Per i manufatti destinati ad attività non residenziali è possibile derogare dal limite dell'altezza massima in presenza di particolari esigenze documentate.

Tutte le nuove costruzioni destinate ad impianti produttivi zootecnici dovranno osservare dal perimetro del centro urbano le seguenti distanze minime distinte per tipo ed impianto:

- > mt. 200 per il ricovero degli animali < 40,00 mq.;
- > mt. 1000 per le stalle di dimensioni rilevanti > 40,00 mq.



- > mt. 1500 per capannoni destinati ad impianti produttivi zootecnici industriali.

Sono altresì ammesse: l'utilizzazione a fini turistico-ricettivi dell'edilizia rurale, secondo le modalità e le prescrizioni di cui alla legge del 5-12-1985 n° 730 ed alla normativa regionale in materia di agriturismo, servizi commerciali di vicinato e medie strutture di vendita (di cui alla L.R. n. 33 del 27/09/1999).

Per la quantificazione delle cubature poste a base della richiesta di Permesso di Costruire è ammesso l'accorpamento di lotti di terreno non contigui e ricadenti nelle zone di tipo E, a condizione che:

- le aree asservite siano ubicate nel territorio comunale;
- il lotto per il quale si richiede il rilascio del permesso a costruire soddisfi alle dimensioni minime di cui al presente articolo;
- sulle aree asservite venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'ufficio tecnico Comunale;

In ogni caso l'asservimento per i soli volumi residenziali non potrà consentire volumi maggiori di mc. 500.

E' fatto obbligo di dotare ciascun manufatto di impianto di smaltimento dei reflui secondo la normativa vigente con esclusione di pozzi neri disperdenti.

Per i lotti di terreno di superficie inferiore a quella minima, e' consentita la realizzazione di piccole costruzioni rurali di presidio del fondo, regolati dalle seguenti tabella:

Rapporto max. di copertura:	10% sup. lotto min. - max. mq. 40,00
Altezza max. fabbricato:	ml. 3,50
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Distacco dalle strade:	min. ml. 10,00

Tali manufatti avranno le seguenti destinazioni d'uso: tettoie, legnaie, deposito attrezzi per la conduzione del fondo e/o per il ricovero di animali da cortile.



In tale zona e' fatto divieto di tagliare e sradicare alberi senza prevederne la sostituzione in numero uguale o superiore con essenze da frutto o d'alto fusto.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE:** Permesso a Costruire

## **zona E2 – AREE BOSCHIVE**

Comprende sia le aree destinate a bosco esistente, eventualmente da rinnovare con opere di sistemazione delle pendici e di riordino forestale sia le aree destinate a pascolo.

Tali aree sono destinate alla silvicoltura ed al consolidamento dei terreni geologicamente instabili.

In dette zone sono ammessi esclusivamente impianti per lo sport, tempo libero ed attività ricreative con pertinenze volumetriche per spogliatoi, servizi e locali di ristoro.

In ogni caso sono vietati interventi che possano ridurre la consistenza del patrimonio vegetale esistente o alterare in modo evidente la morfologia naturale dei luoghi; è invece consentita la realizzazione di manufatti necessari alla regolazione del regime idro-geologico delle aree ed al consolidamento dei versanti, di attrezzature ed arredi di uso pubblico che non comportino la formazione di stabili volumi fuori terra nonché di interventi necessari alla conduzione agricolo-forestale dei fondi.

Il dimensionamento degli interventi sarà valutato dall'Amministrazione comunale previo parere degli Enti preposti alla salvaguardia dei vincoli ambientali, forestali, etc.

## **zona E3 – ZONE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA GEOLOGICA**

Comprendono aree dissestate a causa di frane, cave non controllate e disboscamento.

In tali zone sono consentiti solo interventi idraulici tendenti al riassetto idrogeologico nonché interventi di rimboschimento e di • nurbamento.





Non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni, le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e ristrutturazione di cui all'art. 3 del DPR 380/2001

## **ART. 20**

### **ZONE – F – Spazi pubblici e/o di uso pubblico**

Tali zone, relative alle aree reperite ai sensi del D.M. 02-04-1968 n°1444 sono riservate alla realizzazione di attrezzature pubbliche.

Il piano prevede le seguenti Zone:

**ZONA-F1 – SPAZI PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO**

**ZONA-F2 – SPAZI PER L'ISTRUZIONE**

**ZONA-F3 – SPAZI PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE.**

**ZONA-F4 – SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICI.**

Le destinazioni delle singole aree hanno valore indicativo, possono essere modificate con delibera di consiglio comunale senza comportare varianti di piano, purché le aree siano utilizzate per servizi di interesse pubblico.

Nelle ZONE F, sino alla loro acquisizione sono ammesse solo opere di manutenzione e di adeguamento tecnologico su edifici o manufatti esistenti.

Le modalità di intervento nelle Zone sono le seguenti:

- Con progetto definitivo per gli interventi d'iniziativa pubblica;
- Con interventi convenzionati nel caso di partecipazione di altri enti o privati.

L'Amministrazione Comunale può concedere, per convenzione, interventi di iniziativa privata intesi:

- 1) Ad anticipare la realizzazione delle attrezzature pubbliche previste dal P.d. F.;
- 2) A realizzare attrezzature od impianti di pubblico interesse (parcheggi od impianti sportivi, ricreativi, di svago, di tempo libero, ecc.) senza pregiudizio per la destinazione finale dell'area.

La convenzione regola i termini temporali della concessione, gli oneri, le tariffe, il trasferimento all'Amministrazione Comunale delle opere



autorizzate o la rimessa in pristino dell'area, il regime dell'area, eventuali obblighi particolari.

Gli interventi nelle singole zone dovranno attenersi alle seguenti prescrizioni:

## ZONA-F1 – SPAZI PER IL VERDE PUBBLICO ATTREZZATO.

Tali zone, sono destinati alla conservazione ed alla creazione di parchi urbani ed alla pratica sportiva.

Nelle zone destinate a verde attrezzato, è consentita la realizzazione di strutture per il gioco dei bambini e l'installazione di arredi fissi nonché manufatti meramente accessori, anche a carattere provvisorio, necessari alla più completa fruizione collettiva delle aree. Tali manufatti, per i quali è vietata ogni destinazione residenziale non dovranno arrecare nessun alle alberature esistenti ed alle caratteristiche ambientali e panoramiche dei luoghi.

Nelle zone destinate ad impianti sportivi sono già presenti strutture idonee alla attività agonistica. In tali aree sono ammessi esclusivamente impianti ricreativo-sportivi, attrezzature per il tempo libero e chioschi.

Le aree indicate nella cartografia di piano "Risanamento Idrogeologico" sono destinate ad un processo di riqualificazione ambientale attraverso la piantumazione di essenze arboree e la realizzazione di manufatti finalizzati alla regolazione del regime idrogeologico delle aree.

## ZONA-F2– SPAZI PER L'ISTRUZIONE

Tali zone, comprendono le aree vincolate per l'insediamento delle strutture scolastiche per l'infanzia e per la scuola dell'obbligo nel rispetto del D.M. n° 1444 del 02- 04- 1968 d aree di servizio di pertinenza scolastica.

In dette aree sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica e delle seguenti prescrizioni:

# COMUNE di CAMPODIPIETRA

Piazza Rimembranza n° 1 - Tel. 0874-441100 - Fax 0874-441353  
e-mail: [comune@comune.campodipietra.cb.it](mailto:comune@comune.campodipietra.cb.it)



---

Indice fondiario:	2.00 mc./mq.
Rapporto max. di copertura:	50% sup. fondiaria
Altezza max. fabbricati:	ml. 10,50
Distacco minimo dai confini	ml. 5,00
Distacco minimo dagli edifici:	ml. 10,00
Superficie minima parcheggi privati:	10% della sup. fondiaria
Indice di piantumazione:	alb/Ha = 50

## ZONA-F3 – SPAZI PER LE ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Tali zone, comprendono le aree vincolate per l'insediamento delle attività sociali, culturali, assistenziali e sanitarie

In dette aree sono ammessi interventi edilizi diretti nel rispetto della vigente normativa tecnica per l'edilizia antisismica e delle prescrizioni della zona F1.

Nella zonizzazione è stata confermata l'area già individuata dal vigente P.d.F. destinata alla struttura per l'impianto di depurazione della rete fognante Comunale opportunamente dimensionata.

E' prevista una fascia di rispetto per l'eventuale ampliamento delle strutture esistenti pari a mt 200.

nella realizzazione di nuove opere dovrà essere prevista una barriera alberata necessaria alla minimizzazione degli impianti.

## ZONA-F4 – SPAZI PER PARCHEGGI PUBBLICI.

Dette aree , reperite ai sensi del D.M. n° 1444 del 02 – 04 – 1968 e opportunamente campite nella cartografia di Piano, sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità.

Per tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni, dovranno essere reperiti spazi destinati a parcheggi di uso pubblico nelle quantità previste dalla L. 122/89 e dal D.M. n° 1444/68.

Tali spazi potranno essere ricavati nelle stesse costruzioni, in aree esterne di pertinenza degli edifici, oppure promiscuamente, anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con



vincolo di destinazione per mezzo di atto da trascriversi a cura del proprietario.

## **ART. 21**

### **Zone-H1- Rispetto ambientale e vincoli di interesse Storico Artistico.**

Riguardano le aree poste a salvaguardia di elementi naturali (fiumi, torrenti ...) dove qualsiasi intervento è subordinato oltre alle norme del P.d.F. alle normative nazionali (legge GALASSO), regionali ed ai vincoli a tutela delle cose di interesse artistico e storico (ex legge 1.6.1939 n. 1089), a protezione delle bellezze naturali (ex legge 29.6.1939 n. 1497) ora D.lgt. 490/99 e legge n. 431/1985.

### **Zone-H2- rispetto stradale.**

Nelle fasce di rispetto poste a salvaguardia di strade è vietata qualsiasi attività edificatoria fatta eccezione per gli interventi di manutenzione ordinaria per i fabbricati esistenti. Per quanto riguarda le distanze da rispettare per i nuovi fabbricati si fa riferimento alle norme previste dal (Nuovo Codice della Strada) D.L. 3/441982 n. 285 e del D.P.R. 16/12/1992 n. 495. e dal D.M. n° 1444 del 02- 04- 1968

### **Zona-H3- rispetto cimiteriale**

Comprende il Cimitero Comunale e la fascia di terreno a ridosso di esso perimetrata ai sensi del (T.U. del 27.7.1938; leggi 4.12.1956 n. 983 e 17.10.1957 n. 1265), in cui è vietata ogni edificazione a scopo residenziale, possono essere autorizzati interventi connessi al miglioramento della struttura cimiteriale esistente.

La fascia di rispetto cimiteriale e' già stabilita dal vigente P.d.F.

Ai sensi del DPR del 10/09/1990 n. 285 ed in osservanza all'Art. 21 nel territorio comunale, è già presente una località destinata per la rimessa di



carri funebri autorizzata dal servizio di igiene pubblica ASL il 26/02/1994  
prot. n. 21

## **Zona-H4 - (sorgenti e depuratore)**

Nelle Zone, dove sono individuate le sorgenti, (vedi elaborati grafici allegati), come da D.Lgs. n. 152 del 11/05/1999 art. 6 e D.Lgs. n. 258 del 18/08/2000, è vietato realizzare nel raggio di 200,00 mt. di qualsiasi tipo di nuove costruzioni ad esclusione di quelle riservate ad impianti tecnologici per la captazione delle acque e la manutenzione ordinaria dei fabbricati preesistenti.

Per quanto riguarda l'impianto di depurazione, si fa riferimento alle prescrizioni contenute nel vigente P.d.F. in quanto, l'ubicazione della struttura è non è variata.

## **ART. 22**

### **NORMA AGGIUNTIVA GENERALE**

Qualunque manufatto, provvisorio, smontabile o mobile, baracca o prefabbricato, che non abbia alcuna caratteristica residenziale, può essere installato solo previa autorizzazione del Sindaco per un periodo massimo di mesi sei. Deve osservare le norme sulle distanze minime dagli edifici e da i confini.

Tali manufatti, per loro stessa natura, non costituiscono preesistenze ai fini di eventuali richieste di Permesso a Costruire per ristrutturazioni o sostituzioni mediante costruzioni permanenti.

## **ART. 23**

Per le attività produttive presenti nel territorio Comunale comunque assentite alla data di adozione del presente P.d.F. al di fuori delle zone specifiche, al fine di permettere l'adeguamento igienico, tecnologico e normativo delle attività, il Consiglio Comunale potrà individuare "isole" coincidenti con il lotto di pertinenza sul quale insiste il manufatto con gli indici urbanistici della zona D2 e il pieno soddisfacimento degli standards previsti dal D.M. del 02- 04- 1968 n° 1444



## **ART. 24**

Tutte le destinazioni d'uso previste dal Piano, nonché i relativi indici di utilizzazione, ai fini dell'effettiva realizzabilità delle previsioni, vanno verificati sulla scorta degli eventuali vincoli speciali cui le zone potrebbero essere assoggettate, risultando in questo caso condizionati all'approvazione da parte delle autorità preposte alla tutela dei vincoli stessi.

## **ART. 25**

Qualora un lotto edificatorio ricada in due o più zone omogenee, ovvero ricada 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 piano 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.

## **ART. 26**

Per tutte le costruzioni in zona agricola, autorizzate prima dell'entrata in vigore del vigente P.d.F. adottato il 29-11-1997 e non ancora completate, si fa riferimento alla delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 28-11-2007.

## **ART. 27**

Per quanto non espressamente citato nelle norme ai precedenti articoli, si fa riferimento alle Norme Regionali e Nazionali vigenti in materia.