

COMUNE DI S. STEFANO DEL SOLE (Av)

ELABORATO GRAFICO ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE
DI ADOZIONE N° 142 DEL 22.11.1986 DELLA QUALE COSTI-
TUISCE PARTE INTEGRANTE E CONTESTUALE.

I L S I N D I A C O
(Avv. G. MALLONARDO)

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. ssa R. GRASSO)

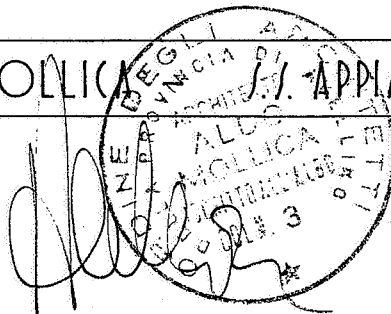


COMUNE DI
S. STEFANO DEL SOLE

P. R. G.
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOTT. ARCH. ALDO MOLLI CA

APP. 7 - PAROLISE (AV.)



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SCHEMA

ART.1= DISPOSIZIONI GENERALI

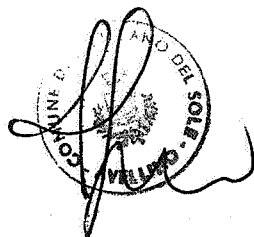
- I - 1. Validità
- I - 2. Programmi e tempi di attuazione
- I - 3. Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

ART.2= STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- 2 - 1. Generalità
- 2 - 2. Descrizione
- 2 - 3. Disposizioni
- 2 - 4. Contenute degli strumenti di attuazione

ART.3= ZONIZZAZIONE

- 3 - 1. Descrizione, elenco
- 3 - 2. Zona A-B centro storico e urbana di completamento
- 3 - 3. Zona C e di espansione
- 3 - 4. Zona F' a verde pubblico attrezzato
- 3 - 5. Zona F per attrezzature pubbliche
- 3 - 6. Zona E agricola
- 3 - 7. Zona G industriale ed artigianale
- 3 - 8. Zona H per insediamenti turistici
- 3 - 9. Zone vincolate
- 3 - 10. Zona a vincolo cimiteriale



ART.I= DISPOSIZIONI GENERALI

I.I Validità

a) Estensione del piano regolatore generale

Il piano regolatore generale regola le destinazioni d'uso dell'intero territorio comunale di S.Stefano del Sole e disciplina ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia di tale territorio, attraverso le presenti norme e le indicazioni contenute nelle tavole del presente piano regolatore generale redatte in base agli articoli 7 e 8 della Legge n.II50 del 17 Agosto 1942 ed alle successive modificazioni ed integrazioni, in particolare delle Leggi n.765/67, 865/71, 10/77, 457/78 ed alle leggi regionali della Campania.

b) Elaborati del P.R.G.

IL P.R.G. di S.Stefano del Sole (AV) é costituito dai seguenti elaborati:

1) Relazione illustrativa

I.1) Analisi demografiche e socio-economiche

I.2) Dati quantitativi relativi alle previsioni di nuovi insediamenti ed al reperimento di aree per servizi ed attrezzature.

2) Allegati tecnici

2.1) Caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche del territorio comunale

2.2) Studio geognostico delle aree destinate alla edificazione

2.3) Carta dell'uso del suolo ai fini agricoli e forestali

2.4) Insediamenti esistenti e relativi vincoli

3) Tavole di piano comprendenti:

3.1) Tav.I - Planimetria sintetica del Comune di S.Stefano del Sole e dei comuni limitrofi RAPP. I/25.000

3.2) Tav.2 - Piano regolatore generale RAPP. I/5.000



destinazioni di zona e con i parametri urbanistici del piano, possono subire trasformazioni e modifiche soltanto per essere adeguati alle presenti norme. Possono consentirsi in tali edifici solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

f) Nei piani particolareggiati di esecuzione del P.R.G. devono essere precisate, per ogni singolo lotto e comparto edificabile, le destinazioni d'uso compatibili con quelle previste del piano regolatore generale. Le destinazioni d'uso di ogni singolo lotto fabbricato deve risultare da atto di vincolo trascritto, cui è subordinato il rilascio delle concessioni edilizie, abitabilità ed agibilità di esercizio. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alle autorizzazioni della variante da parte della amministrazione comunale.

g) Nelle zone residenziali comunque sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che provochino rumori molesti ed esalazioni nocive ed odori sgradevoli.

Nei casi in cui, a norma di quanto specificato nei successivi articoli, le costruzioni vengono accentrate in parte del lotto e dei lotti, il rilascio della concessione, deve essere subordinato alla trascrizione di vincolo "non edificandi" sulla restante parte del lotto asservita al volume di fabbricato autorizzato in relazione all'indice di utilizzazione fondiaria consentite nella zona in cui esse ricade.

h) Tra pareti finestrate di edifici reciprocamente antistanti è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale distanza si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore ai ml. 12.

Per edifici di nuova costruzione in tutte le zone è comunque prescritta una distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

i) La distanza minima tra fabbricati -tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici) -deve corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml.4,00 per lato, per il centro urbano

ml.6,00 per lato, per le zone di espansione

Qualora la distanza tra fabbricati, come sopra computate, risulti inferiore all'altezza del fabbricato più alto, la distanza stessa sarà maggiorata fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati e lottizzazioni convenzionate con previsioni planimetriche.

1) Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse devono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore al metro quadrato per ogni venti metri cubi di costruzione. Tali aree riservate a parcheggio non possono computarsi ai fini del decreto ministeriale I444 del 2 Aprile 1968.

-2 Programmi e tempi di attuazione

Le finalità del P.R.G. sono realizzate nel tempo attraverso un programma pluriennale di attuazione ai sensi dell'art.13 della legge n.10 del 28 Gennaio 1977.

Il programma pluriennale di attuazione (P.P.A.) è il principale mezzo di gestione del piano regolatore generale ed è destinato a promuovere ed a coordinare i maggiori interventi pubblici e privati ed a condizionare tutti gli altri interventi in coerenza con la programmazione ed il bilancio del comune.

-3 Destinazioni d'uso e parametri urbanistici

Le destinazioni d'uso del territorio comunale è interamente vincolate alle destinazioni d'uso del piano.

Esiste una netta distinzione tra le zone più urbanisticamente



Impegnate, che si identificano con gli agglomerati urbani e sub-urbani delle frazioni comunali esistenti, e le zone agricole ed a vocazione agricola.

L'attività edilizia in tutte le zone é vincolata all'approvazione degli strumenti di attuazione del piano, di cui all'articolo seguente, con esclusione delle zone agricole.

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale é regolata dai seguenti indici:

1) Superficie territoriale ((ST) Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT) e di utilizzazione territoriale (UT) si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento di cui al seguente punto 5 comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al netto delle zone destinate alla viabilità del P.R.G., delle strade pubbliche e parcheggi esistenti perimetralmente all'area.

2) Superficie fondiaria (SF) Per superficie fondiaria sulla quale si applicano gli indici di fabbricabilità ed utilizzazione fondiaria i_f e u_f , si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta dalla superficie territoriale (ST) deducendo le superfici per opere di urbanizzazione primaria $S1$, e, quando richieste, secondaria $S2$.

La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento.

- Il lotto minimo di intervento (S_m) é rappresentato dalla minima superficie ammissibile per gli interventi edilizi ed urbanistici nelle diverse zone del territorio comunale ed é specificamente richiesta dalle presenti norme tecniche di attuazione per gli interventi edilizi diretti, oppure determinati graficamente nelle tavole del P.R.G. come comparto di attuazione per gli in-

terventi urbanistici preventivi.

- L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) esprime il volume massimo in mc. costruibili per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mc/mq)

- L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) esprime in mq. la massima superficie costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf (mq/mq)

- L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) esprime in mq. la massima superficie utile costruibile per ogni ettare di superficie territoriale St (mq/ha).

- La superficie utile (SU) è la somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro la terra ad esclusione delle auterimesse nella misura non superiore ad 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, dei servizi tecnici del fabbricato (centrale termica ed elettrica, di condizionamento, etc.) dei porticati di uso pubblico e dei balconi incassati.

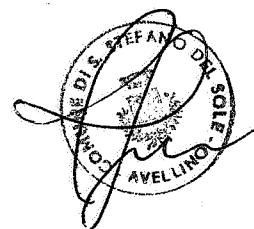
Negli edifici esistenti prima dell'adozione del piano regolatore generale sono escluse pure dal compute della superficie utile da calcolare per la ricostruzione: le superfetazioni, i locali ricavati dalla copertura di cortili, le tettoie e le logge murate, le costruzioni provvisorie e le costruzioni precarie.

- La superficie coperta (SC) è l'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori la terra, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e pensiline.

- Il rapporto massimo di copertura (Q) rappresenta il rapporto percentuale tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, riferite a tutte le opere edificate.

- Distanza tra fabbricati (DF) è la distanza minima ammessa tra i perimetri delle superfici coperte degli edifici.

- La distanza dei confini (DC) è la minima distanza ammessa tra il perimetro della superficie coperta degli edifici ed i confini



del lotto.

- La distanza dal ciglio stradale (DS) é la minima distanza ammessa tra il ciglio stradale e la proiezione a terra di ogni getto e sporgenza del fabbricato che si trovi ad altezza inferiore a mt.4,50.

- L'altezza massima degli edifici (H) esprime in mt.l'altezza massima a cui può arrivare un fabbricato.

Il distacco dal filo stradale é la distanza minima che deve essere conservata l'edificazione dal ciglio delle strade principali a protezione dei nastri e degli incroci stradali.All'interno dei centri edificati tale distanza deve essere specificatamente individuata in relazione alla situazione orografica e di impianto urbanistico di ogni singola zona.

All'esterno dei centri edificati non deve, comunque, essere inferiore a quella disposta dal decreto ministeriale n.1444/68, al fine di garantire la visibilità, gli adeguamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.5 della Legge n.10/77, e dall'applicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla Legge n.865/71 la definizione delle superfici per le opere di urbanizzazione é specificata come appresso indicate:

la superficie per opere di urbanizzazione primaria comprende le aree destinate a:

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non;
- b) spazi di sosta e di parcheggio a livelle di quartiere;
- c) sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- d) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- e) rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti solidi
- f) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizza-



zione per il telefono;

- g) spazi di verde pubblico attrezzato di nucleo residenziale;
- h) rete di impianto di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alle a), b), c);

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria comprende le aree destinate a:

Asili nido e scuole materne;

-scuole dell'obbligo e relative attrezzature;

-mercati di quartiere;

-delegazioni comunali;

-chiese ed altri edifici per servizi religiosi;

-impianti sportivi di quartiere;

-centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;

-aree verdi di quartiere;

al fine "Volumi tecnici"

5° dell'epipriaci in= e l' Sono da considerare "volumi tecnici" i volumi strettamente necessari a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici dell'edificio (impianto idrico, telefono, elevatorie, etc.) che possono essere comprese, per esigenze tecniche funzionali, entro il corpo dell'edificio stesso, quale sarebbe realizzabile secondo i limiti imposti dalle norme urbanistiche vigenti.

"Barriere architettoniche"

le le e per in= Sono da considerare "barriere architettoniche" tutti gli ostacoli che intralciano individui con difficoltà motoria nel muoversi nell'ambito degli spazi urbani nei percorsi e negli edifici (gradini, risalti, dislivelli, scale, strette, cabine per ascensori, aperture di porte).

in= ulla base di quanto contenuto e prescritto dagli articoli 27 e 8 della Legge 30 Marzo 1971, n. II 8 e dal regolamento di attuazione della medesima approvate con decreto del Presidente della Repubblica dell'Aprile 1978, n. 384 per tutti gli edifici e d in

izza=

particolare per quelli pubblici e di interesse pubblico, dovranno
essere usati particolari accorgimenti nella progettazione onde
evitare le cosiddette "barriere architettoniche".

Pertanto, alle scopo di eliminare al massimo tali ostacoli nelle
progettazioni, in special modo per quante concerne le attrezza-
ture e gli edifici ad uso pubblico, nonché per tutte le opere di
urbanizzazione (spazi di percorso carrabile e pedonale, spazi di
verde attrezzate, parcheggi, etc.) devono essere evitati percorsi
che presentino siffatti inconvenienti, ovvero siano previsti per-
corsi appositi, eventualmente in alternativa, che facilitino l'uso
e la fruizione degli edifici e degli spazi stessi anche alle per-
sone anziane ed a quelle handicappate.

Sarà indispensabile, perciò, tener conto di quante indicate nella
circolare del ministero dei LL.PP. n. 4809 del 19 Giugno 1968.

ranne
nde

ART.2= STRUMENTI DI ATTUAZIONE

elle
za=
e di
i di
rsi

2.1 Generalità

Nel Comune il P.R.G. si attua attraverso gli "strumenti di attuazione".

Tali strumenti sono:

- Piano Particolareggiato (PP);
- Piani di lottizzazione;
- Piani di intervento statale (lg.I67 - 865);
- Edificazione diretta (licenze singole).

per=
l'uso
e per

2.2 Descrizione

Nelle aree scelte l'edificazione avviene per piani di utilizzazione edilizia ad iniziativa pubblica e privata; nei primi rientrano ovviamente le iniziative atte ad incentivare gli interventi per l'Edilizia Economica e Popolare, legati soprattutto alla I67.

I PP vengono premessi per iniziativa dell'Amministrazione Comunale ed affidati a professionisti privati con una collaborazione dell'Ufficio Tecnico Comunale, non appena giunto il decreto che rende il P.R.G. strumento operante. ^{PER I COMUNI OBBLIGATI} In assenza di PPA (Programma Pluriennale di Attuazione), è vietato procedere a lottizzazione ed a piani di infrastrutture.

Per l'edificazione diretta si rimanda a quanto stabilito nell'art.1 parag.1-3 delle presenti norme ed alla normativa della zona A-B

ella
}.
e per

3 Disposizioni

Gli strumenti di attuazione stabiliscono la normativa attraverso dettagli quali:

- la rete della viabilità minore;
- la distribuzione degli insediamenti residenziali;
- i loro parametri urbanistico-edilizi;
- l'individuazione delle aree pubbliche, dei servizi e dei vincoli in base al D.M.I444/68.



Gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione ter-
ritoriale si applicano nei casi in cui é richiesto intervento ur-
banistico preventivo ai sensi delle presenti norme. 2.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria e di utilizzazione fonda-
ria si applicano per l'edificazione nei singoli lotti netti edi-
ficabili.

Sia nei casi di intervento edilizio diretto, sia nei casi di at-
tuazione di piano particolareggiato e di lottizzazione, il volume
e/o la superficie utile complessiva risultante dall'applicazione
dell'indice di fabbricabilità fondiaria e/o di utilizzazione fonda-
riaria alla superficie dei lotti netti edificabile non dovrà ri-
sultare comunque superiore al volume e/o alla superficie utile
risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità terri-
toriale e/o di utilizzazione territoriale sulla superficie ter-
ritoriale di intervento.

Nei casi di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria é
quella del lotto netto edificabile con esclusione delle parti des-
tinate o da destinarsi a strade di uso pubblico e a destinazioni
d'uso indicate dal piano regolatore.

Tutti i parametri urbanistici sono operanti dalla data di adozio-
ne delle presenti norme tecniche di attuazione del P.R.G.

Pertanto, indipendente da qualsiasi frazionamento e passaggio di
proprietà, l'utilizzo integrale delle possibilità edificatorie pre-
viste dagli strumenti urbanistici del piano regolatore generale
esclude, salvo i casi di ricostruzione e di restauro, il successivo
rilascio di altre concessioni di costruzione sulle superfici stesse.
Sia nel caso di attuazione attraverso l'intervento edilizio diret-
to che attraverso intervento urbanistico preventivo, i volumi e le
superfici esistenti all'interno dei lotti e dei comparti, a meno
che non siano demoliti, vengono detratti dal compute effettuato sul-
la superficie fondiaria territoriale.



ter=
ur=
ndia=
edi=
at=
lume
ione
fen=
ri=
le
erri=
ter=
aria é
ti des
zioni
dozie=
e di
ie pro
rale
essive
i stes
diret
i e lo
mene
to sul

2.4 Contenuto degli strumenti di attuazione

Piano Particolareggiato

Il piano particolareggiato di esecuzione di iniziativa pubblica viene redatto, adottato ed approvato ai sensi degli articoli 13-14-15-16-17 della Legge 17 Agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

L'adozione del piano particolareggiato é obbligatoria nel caso di trasformazione d'uso di complessi insediativi di dimensioni notevoli. Il piano particolareggiato, tra l'altro, deve prevedere:

-la delimitazione del perimetro della zona interessata;

-l'individuazione delle aree da sottoporre a speciali cure ai fini della difesa del suolo e della tutela dell'ambiente;

-l'individuazione degli immobili già espropriati e da espropriare al fine di:

realizzare le attrezzature e gli impianti pubblici di interesse generale con particolare riguardo alle sedi viarie, piazze, parcheggi, servizi stradali e verde di arredo stradale;

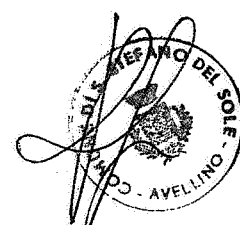
attuare direttamente opere e servizi pubblici di interesse strettamente locale;

precisare le destinazioni d'uso delle singole aree e individuare le unità di intervento da attuare mediante piani convenzionati e quelle da attuare mediante concessione edilizia singola con indicazione delle opere di urbanizzazione primaria e della quota di urbanizzazione secondaria ad esse relative.

Piano di Lottizzazione Convenzionata

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della Legge n. 765 del 6 Agosto 1967, la lottizzazione dei terreni a scopo edilizio é autorizzata dal sindaco subordinatamente alla stipula di una convenzione che prevede tra l'altro l'assunzione da parte del lottizzante dei seguenti obblighi nei confronti del comune:

-la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;



qualora le opere di urbanizzazione secondaria fossero definite dal P.R.G. al di fuori della proprietà di lottizzazione, si dovrà versare al Comune le somme necessarie a procedere all'esproprio delle aree previste dal piano regolatore generale come relative alla specifica lottizzazione;

-l'assunzione di tutti gli oneri relativi all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti la lottizzazione nonché alla quota parte necessaria alla realizzazione degli allacciamenti alle urbanizzazioni primarie esterne alla zona di intervento, quota parte che viene definita dal comune in sede di formazione del P.P.A;

-l'assunzione degli oneri relativi ad una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria tramite versamento delle somme previste seconde tabelle parametriche comunali.

La convenzione dovrà inoltre prevedere:

-i tempi di realizzazione delle successive fasi di intervento;
-congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivante dalla convenzione;

-il rimborso delle spese di progettazione nel caso che il piano di lottizzazione sia stato compilato d'ufficio.

Alla convenzione devono essere allegati:

-una planimetria catastale indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;

-i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e eventualmente di quelle di urbanizzazione secondaria a carico del lottizzante, completi di preventive di spesa;

Il piano di lottizzazione deve rispettare le destinazioni di **zone** previste nelle tavole del piano regolatore generale nonché gli indici urbanistici e tutte le prescrizioni previste per ciascuna zona.

Il progetto di piano di lottizzazione deve contenere in particolare i seguenti elaborati tecnici:

-il piano quotato del terreno in scala 1:500 con l'indicazione



dei caposaldi di riferimento;

- estratto della tavola e dei vincoli del piano regolatore gen.;
- schemi planimetrici in scala 1:500 delle opere di urbanizzazione primaria (strade, spazi di sosta e di parcheggio, rete di illuminazione, distribuzione di corrente elettrica e del gas per uso domestico) con l'indicazione dei relativi allacciamenti alle reti di distribuzione esistenti;
- tabella dei dati di progetto nella quale devono essere indicati:
 - superficie totale e le superfici corrispondenti alle diverse destinazioni d'uso e le relative percentuali, il volume edificabile, il rapporto di copertura di ogni singola lotte e gli indici di fabbricabilità territoriale e fondiaria;
 - schemi planimetrici in scala 1:500 dei tipi edilizi previsti dal piano particolareggiato;
 - norme di attuazione, contenenti anche prescrizioni di massima sui materiali esterni da impiegare sui tipi di recinzione, sulle essenze degli alberi da impiantare nelle aree verdi, ecc;
- relazione illustrativa del progetto, contenente anche un programma di attuazione coordinate degli edifici e delle opere di urbanizzazione.

Il progetto dovrà essere infine corredato dai seguenti atti:

- estratto e certificato catastale dei terreni inclusi nel piano;
- planimetria su base catastale riportante i limiti delle proprietà, le destinazioni d'uso del suolo previste dal presente piano;
- proposta di convenzione, stesa in base alle prescrizioni sopra indicate.

Piano di Edilizia Economica e Popolare

Il piano viene redatto ai sensi della Legge 167 del 18 Aprile 1962, della Legge 865/71 e della Legge n.10 del 1977.

Esso va dimensionato ai sensi dell'art.2 della Legge n.10/77 in misura compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel decennio nel quale è predisposto.



Può essere attuato per stralci regolati da uno specifico programma di attuazione.

Piano per insediamenti produttivi

Il PIP é un particolare piano particolareggiato relativo alle aree produttive da redigersi ai sensi dell'art.27 della Legge 865 del 1971 previa autorizzazione regionale su proposta del consiglio comunale.

Intervento edilizio diretto

L'intervento edilizio diretto consiste nella edificazione delle opere edilizie e di urbanizzazione e si realizza mediante: l'approvazione e l'esecuzione di opere pubbliche comunali e degli edifici pubblici nei modi e nelle forme previsti dalle leggi in materia.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di una concessione per edificare deve essere corredato da una tavola che riproduca l'isolato interessato dalla richiesta, mettendo in risalto a tratto marcato i confini dell'area asservita ed a campitura piena il profilo planimetrico del nuovo edificio, la larghezza delle strade adiacenti, l'altezza degli edifici circostanti e le distanze rispetto ad essi, gli estremi catastali dell'immobile e lo stato di diritti rispetto a servitù attive e passive.

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

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

-I Le destinazioni d'usò del territorio pianificate sono soggette alla normativa delle zone omogenee. Esse sono distinte in "zone" secondo la seguente classificazione:

- Zone residenziali

A-Centro storico e urbano

B-Centro urbano di completamento a saturazione

C-Nuove zone edilizie-Espansione

-Zone di uso pubblico

F-Zone per attrezzature pubbliche

F₁-Zone destinate a verde "pubblico" o di uso pubblico

F₂-Zone destinate a verde privato vincolato

-Zone produttive

E-Zone rurali

G-Zone ad uso industriale-artigianale

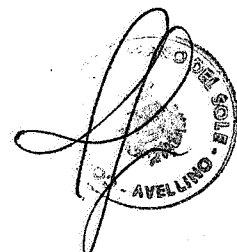
H-insediamenti turistici

-Zone a vincolo speciale

I-Zone con vincolo cimiteriale

Zone residenziali urbane nel centro storico (A)

2 Le zone urbane sono destinate prevalentemente alla residenza e riguarda i nuclei abitativi di S. Stefano del Sele e sue frazioni. Da tali zone sono, quindi, escluse: le industrie, laboratori di artigianato con macchinario che produca rumori ed odori molesti, depositi e magazzini di merce all'ingresso, macelli, stalle e scuderie, sanatori, ospedali, palazzi interamente adibiti ad uffici. Sono invece consentiti edifici a destinazione mista: al piano terra potranno essere consentite le seguenti destinazioni: negozi, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali, ma-



gazzini e depositi per materiali di cui è consentita la conservazione nell'abitato e a diretto servizio dei negozi, laboratori artigiani (con più di 5 dipendenti) con macchinari che non producono rumori od odori molesti, stazioni di servizio e riparazioni autoveicoli (purché serviti da superficie di parcheggio pari ad almeno tre volte la superficie utile dell'officina). Sono consentite nelle zone residenziali attrezzature pubbliche quali: mercati rionali, centri culturali, alberghi e pensioni, cinematografi, luoghi di riunione, e svago, ristoranti, ecc. con attrezzature pertinenti proporzionate (parcheggi, verde, etc.). Esso riguarda sia il nucleo abitato antico di S. Stefano del Sole che quelle parti urbane di aree ancora in minima parte non edificate.

In questa ottica il piano tende ad incentivare ogni iniziativa diretta alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel rispetto di alcuni vincoli ritenuti indispensabili per un corretto riassetto della zona al fine di salvaguardare sia gli interessi collettivi che la sicurezza nei confronti del rischio sismico.

In particolare gli interventi in detta zona saranno così disciplinati:

A) Manutenzione ordinaria:

Quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Le operazioni ammesse sono:

- Rifacimento e/o riparazione di intonaci esterni e interni.
- Tinteggiatura e pitturazioni interne e/o esterne.
- Sostituzione di pavimenti e rivestimenti interni.
- Riparazione o/e rifacimento di impianti tecnologici riferiti sia alle singole unità immobiliari che all'intero complesso edilizio.
- sostituzione o riparazione di grondaie, pluviali, ringhiere, cancelli, recinzioni e manti di coperture.

B) Interventi di manutenzione straordinaria

Riguardano opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi delle singole unità immobiliari e delle parti comuni.

Essi prevedono, oltre a quelle definite al punto A:

- Tutte le opere di adeguamento antisismico delle strutture portanti
- Consolidamento e/o sostituzioni parziali o totali di elementi strutturali portanti verticali e/o orizzontali, che non comportino variazioni delle quote di estradosso delle strutture orizzontali e aumenti di volume.
- Consolidamento e/o sostituzione parziale o totale delle strutture di copertura
- Il ripristino e/o la ridistribuzione totale o parziale dei vani di aperture interne ed esterni, nonché delle tramezzature interne, motivati da esigenze di risanamento igienico degli edifici, di recupero degli ambienti e della loro funzione abitativa con incremento max del 15% della cubatura
- Il ripristino degli elementi architettonici di pregio esistenti
- Eliminazione e collocazione in altra posizione dei gabinetti in aggetto su spazi pubblici e privati

C) Restauro e risanamento conservativo

Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Le opere possibili consistono nel consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, nell'inserimento di elementi accessori e di impianti necessari alla nuova destinazione.



Quindi si possono effettuare: opere di consolidamento e risanamento delle strutture portanti e restauro degli elementi architettonici sia interni che esterni o di parti fatiscenti dell'edificio nonché l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e incompatibili con i motivi architettonici esistenti.

D) Ristrutturazione Edilizia

Riguarda interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi prevedono una vasta gamma di opere che vanno dalla semplice manutenzione ordinaria alla sostituzione parziale e totale del preesistente complesso edilizio, ottenuta mediante demolizione e ricostruzione delle strutture dello stesso, siano esse verticali che orizzontali.

Con riferimento a queste ultime, sono possibili traslazioni verticali che consentono di adeguare le altezze utili interne alla quota minima di metri 2,70 (due e settanta).

Sono altresì possibili aggregazioni e disaggregazioni di unità abitativa sia in verticale che in orizzontale e/o accorpamento di vani con destinazione attuale diversa da quella abitativa.

La ristrutturazione in argomento dovrà inoltre prevedere il rispetto:

- 1) delle quote preesistenti di imposta delle falde del tetto
- 2) delle sagome planimetriche esistenti definite dal perimetro esterno del fabbricato oggetto dell'intervento;
- 3) degli allineamenti sugli spazi pubblici;
- 4) del volume v.p.p. preesistente *con un incremento max del 15% per risanamento igienico-sanitario*

In sede di strumento urbanistico particolareggiato si procederà alla definizione della destinazione d'uso di ciascun manufatto.



Zone residenziali urbane di completamento (B)

Per le aree di completamento e saturazione si tratterà, in ogni caso, di ricucire e riqualificare un tessuto urbano nato spontaneamente e scarsamente condizionato dalla legge-ponte per ciò che riguarda le licenze nelle perimetrazioni urbane e a quelle dell'anno di deroga dell'art.17.

Nell'ambito di tale zona è consentito l'intervento diretto applicando gli indici fondiari previsti

Comprende le aree dove l'edilizia esistente ha bisogno, per senescenza o per immediata spinta economica, di essere sostituita con l'altra più funzionale e più decorosa, ma dove nel contempo crea problemi di unitarietà e soprattutto di necessità di spazio; nonché zone ancora inedificate ad immediato contatto con l'area urbana.

Tali aree sono destinate ad attrezzature direzionali, commerciali e residenziali. In tali aree è consentita la realizzazione di edifici a destinazione mista.

In tali zone vanno osservate le seguenti norme:

- * distacco minimo tra i fabbricati - ml 8,00 salvo quanto stabilito dal decreto ministeriale 2 aprile 1968 (è consentita la costruzione in aderenza previa convenzione con i confinanti);
- * distanza minima dalle strade: rispetto degli allineamenti stradali esistenti; E' consentita la costruzione anche su strade aventi larghezza inferiore a m.5,00 a condizione che il nuovo corpo di fabbrica risulti arretrato rispetto all'asse stradale in maniera tale che il rapporto altezza edificio distanza dall'asse stradale risulti uguale a due.
- * distanza minima dai confini - ml.4,00
- * altezza massima m.10,40 con un numero massimo di tre piani;
- * parcheggio 5 mq./100 mc. costruiti.
- * lotto minimo - non inferiore alla media dei lotti già edificati e compresi nell'isolato di appartenenza;
- * indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,00$ mc/mq
- * In caso di ricostruzione e restauro del fabbricato esistente



nte è consentita la conservazione della cubatura esistente per gli edifici che al momento dell'adozione delle presenti norme, risultino di densità volumetrica superiore a quella fissata.

Modalità di attuazione tramite concessione singola.

3.3 Zone di espansione urbana -C-

Comprendono aree per i nuovi quartieri di espansione, aree ancora libere e di dimensioni tali da permettere studi planovolumetrici funzionali per insediamenti unitari ed autosufficienti .

In tale zona il rilascio della concessione edilizia deve essere subordinato all'approvazione del relativo strumento urbanistico attuativo che dovrà comprendere ,tra l'altro, un'ampia relazione tecnico-geologica che garantisca la realizzazione di qualsiasi manufatto.

Fanno eccezione a tale obbligo di preventivo strumento urbanistico attuativo le piccole zone di espansione previste nelle frazioni già dotate delle infrastrutture primarie.

Il P.R.G. ha individuato le destinazioni di zona, in modo da assicurare il rapporto residenze - attrezzature di servizio secondo xxxxx



gli standards edilizi del 2-4-1968.

Qualora l'intervento urbanistico preventivo investa, nell'area minima di intervento, attrezzature pubbliche, queste devono essere rispettate secondo le destinazioni di zona, le tipologie prefissate e le norme specifiche, impegnandosi (qualora si provveda a mezzo di lottizzazioni private) i proprietari interessati alla realizzazione delle spese di urbanizzazione primaria (strade, fognature, rete di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, alberature) nonché a reperire, all'interno dell'area, nuclei elementari di verde attrezzate per i più piccoli e aree per il parcheggio secondo le percentuali fissate dagli art. 3 4 5 del d.m. del 2-4-1968. L'indice di fabbricabilità territoriale massima consentite è: $I_t = 1,45 \text{ mc/mq}$. In dette zone gli edifici devono corrispondere a schemi aperti; sono pertanto vietati i cortili. Sono eccezionalmente consentite soluzioni a grandi cortili chiusi, purché la superficie dei cortili sia sistemata a giardino e purché la normale libera di fronte ai corpi di fabbrica prospicienti sui cortili stessi sia il doppio dell'altezza di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima dei fabbricati rispetto alla larghezza della sede stradale su cui prospettano e destinate al traffico di veicoli, deve corrispondere alla larghezza stessa aumentata delle fasce di rispetto; pertanto per strade preesistenti, laddove si voglia raggiungere l'altezza massima consentita, sarà necessario arretrarsi rispetto all'asse stradale in maniera che il rapporto ^{distanza dall'asse} stradale-altezza edificio risulti uguale ad $1,00$. Per esse si applicano i seguenti indici di edificabilità: altezza massima consentita alla linea di gronda $m. 7,20$; in detta misura è consentito parzialmente l'utilizzo del piano sottotetto a mansarda; il volume relativo deve essere contenute nel volume massimo consentite dall'indice di fabbricabilità fondiaria pari a $I_f = 2,00$ il rapporto di copertura massima $Q = 0,35 \text{ mq/mq}$; lotte minime consentite $\text{mq } 370$; distacco minime dal confine $\text{ml. } 4,00$; distacco minime dal file stradale $\text{ml. } 4,00$



distacco minimo tra corpi di fabbr. ml. 6,00.

In queste zone, qualora sia ritenute opportune per un migliore adattamento delle costruzioni alla configurazione del terreno e per assicurare la conservazione della vegetazione esistente e per favorire l'impianto, potrà consentirsi la costruzione a schiera con muro a confine in comune e in aderenza per tutta e parte della profondità, fermo restando inalterato il rapporto di copertura.

Alle zone di espansione partecipano le zone per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) che vanno attuati unicamente tramite strumento di pianificazione particolareggiato. Per esse si applicano gli stessi indici di edificabilità dei comma precedenti.

Zone di uso pubblico

3.4 Zone destinate a verde pubblico attrezzate, posteggi e piazze

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione dei parchi e delle attrezzature sportive già esistenti al momento della entrata in vigore del P.R.G. e alla creazione di nuovi impianti nelle zone già urbanizzate e nelle zone di nuova espansione. In esse sono ammesse attrezzature per lo sport ed il tempo libero, con un indice di fabbricabilità territoriale massima $I_t = 0,2$ mc/mq, un'altezza massima di $H = 7,00$, aree private di uso pubblico (parcheggi) = 6 mq/100mq.

Le zone a verde si dividono:

F_I Zone attrezzate per giuochi ed impianti sportivi

Zone di posteggio e piazze

Le sistemazioni di verde attrezzate possono essere eseguite anche a cura di privati e società purché di uso pubblico. La concessione e l'autorizzazione relativa a queste opere é limitata nel tempo



Zone a parcheggi e piazze=i parcheggi previsti sono quelli connessi alle esigenze dirette della rete viaria principale.

La definizione esatta in posizione e dimensioni risulterà dal progetto esecutivo dell'opera. In essi non sono ammessi costruzioni di alcun tipo.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale; essi sono richiesti dalle presenti norme tra le opere di urbanizzazione primaria, ricavati marginalmente alla rete viaria e agli edifici in base al progetto edilizio diretto e previsti nella quantità richiesta dal Piano Particolareggiato urbanistico preventivo;

Per le zone ove si applicano gli indici di fabbricabilità If, le percentuali minime di aree destinate a parcheggi sono espresse in:

Edificio-Parcheggi di uso pubblico $1 \text{ mq}/20 \text{ mc}$;

Per le zone di espansione la quantità di spazio reperita ed ubicata da destinare ad aree per spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, ad esclusione delle fasce verdi lungo le strade,

,viene fissata in $5 \text{ mq}/\text{abitante}$;

per le aree di parcheggio (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'articolo 18 della Legge n.765) in $2,50 \text{ mq}/\text{abitante}$.

Zone per attrezzature -F-

Le zone per attrezzature sono destinate: alla conservazione dei servizi già esistenti interni al perimetro urbano attuale; alla creazione di attrezzature e servizi di uso pubblico e di interesse generale per le zone mal servite e di espansioni interne ed esterne al perimetro urbano attuale.

In dette zone, si tenderà ad ottenere un grado elevato urbano al fine di dotare di elementi caratterizzanti e qualificanti le diverse parti del tessuto residenziale, facendo salvi i requisiti specifici dell'ambiente residenziale stesso (assenza di rumori, percorsi pedonali, contatto con il verde).



Nella previsione delle attrezzature si terrà conto della opportunità di realizzare, nell'ambito delle zone residenziali, ambienti esterni in corrispondenza dei quali siano raccolte attrezzature di carattere urbano di vario tipo, tali da creare animazioni ed occasioni di incontri e contatti in diverse ore del giorno.

Nei predetti spazi si avrà cura di attribuire prevalenza al transito ed alla sosta pedonale.

Per il proporzionamento vedasi la tabella riportata i cui dati sono indicativi e non vincolati, dipendendo essi dagli standards residenziali del servizio studi e programmazione del Ministero dei Lavori Pubblici, sempre soggetti, quindi, a variazioni e a miglioramenti? Tali servizi di uso pubblico sono di carattere:

scelastico

direzionale

amministrativo

sanitario-assistenziale

commerciale

religioso

culturale

turistico



Il proporzionamento é obbligatorio per le zone di nuova espansione.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico diretto,rispettando i seguenti indici:

- **If** = indice di fabbricabilità **fondiaro** 3,00 mc/mq
- Aree private d'uso pubblico (parcheggi) 2,50 mq/100mq
- Opere di urbanizzazione primaria: fognature, rete idrica etc.

Per le zone urbane

If = indice di fabbricabilità fondiaria 3,00 mc/mq.

$H_{max} = 8,50$

Le zone a carattere direzionale sono destinate alla costruzione di uffici pubblici (poste e telefoni, commissariato, etc.) filiali di Banche, uffici privati e professionali, cinema, centro civico, supermarket, negozi.

ZONE PRODUTTIVE

5.3 Zone rurali "E"

Tali zone comprendono tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare tale funzione.

In tali zone sono consentite soltanto le costruzioni necessarie per la conduzione agricola e per la residenza. La fabbricabilità fondiaria sarà articolata per:

- Aree seminate irrighe con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva - lotto minimo edificabile di mq. 4000
- Aree seminate ed a frutteto - lotto minimo edificabile mq. 4000
- Aree boschive, cedui - castagneti - lotto minimo edificabile mq. 10.000
- Aree boschive, pascolive ed incolte - lotto minimo edificabile: mq. 20.000
- Aree agricole ricadenti in zona vincolata dal P.R.G. per rischio di instabilità e acclività - lotto minimo edificabile: mq. 6000



Handwritten signature and official stamp of the Municipality of Belluno.

Il raggiungimento della superficie costituente il lotto minimo di intervento é ottenibile anche per accorpamento di più parti_u celle non contigue appartenenti allo stesso proprietario o asservite per atto pubblico allo stesso nell'ambito del territorio comunale.

In tal caso sarà necessario presentare ,unitamente al progetto individuato sulla particella catastale principale, l'atto di proprietà e di asservimento delle altre particelle che si intende accorpate per il raggiungimento della superficie del lotto minimo di intervento, unitamente ad una dichiarazione impegnativa di inedificabilità di queste ultime a vantaggio della particella sulla quale si richiede la concessione edilizia.

Non é possibile frazionare un lotto minimo con l'intento di costituire più lotti minimi raggiungibili accorpendo altre particelle non contigue.

In tali zone l'indice di fabbricabilità fondiaria sarà $I_f=0,03$ mc/mq per il volume attribuibile alla residenza e non maggiore di 0,12 per la cubatura di pertinenza agricola; quali:

-stalle ,silos, magazzini e locali per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli, per la raccolta e la lavorazione dei prodotti caseari, altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive.

In tali zone si osserveranno i seguenti limiti:

- altezza massima ml. (6,50)
- distanza dai confini ml. 5,00
- distanza fra edifici ml. 6,00
- distanza dal confine stradale: secondo quanto prescritto dal D.M. 1/4/68 n°1404.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, indipendentemente dai parametri imposti per tali zone, in caso di ricostruzione o riparazione (vedi legge 219), aumentare la cubatura esistente fino ad un massimo del 30%, purché questa venga direttamente utilizzata per la conduzione del fondo.

Nel caso in cui, per effetto del sisma del 1980, le costruzioni agricole non potessero essere riparate o ricostruite in sito, potranno essere ricostruite in altra zona "agricola" purché di proprietà dello stesso titolare del contributo e nell'ambito del territorio comunale (legge 219/81 art. 9 e art. 56 settimo comma). Ricorrendo alle ipotesi, la ricostruzione può avvenire fermo restando l'osservanza dei limiti di altezze, di distanze dai confini, dalle strade e da altri edifici e indipendentemente dall'osservanza del lotto minimo previsto per tali zone. L'area di sedime dello stabile terremotato e demolito resta di proprietà del titolare del fabbricato da ricostruire in altro sito.

Tutte le particelle catastali la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori (per accorpamento) restano vincolate alla inedificabilità e sono riportate ed aggiornate su mappe catastali tenute in pubblica visione, a cura dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, e proprietari imprenditori agricoli.

Nel caso si riscontrasse discordanza fra la certificazione della U.T.E. e la lettura di quanto riportato nella "CARTA DELL'USO AGRICOLA" fa fede quanto riportato nel certificato U.T.E.

Nel caso in cui la discordanza dovesse ricadere nella zona individuata dalle tavole di P.R.G. a verde "privato vincolato", non ha valore il tipo di coltura in quanto la edificabilità è consentita sempre applicando tutti i parametri per le zone agricole "E", per un lotto minimo di mq. 6000 e prescindere dalla coltura stessa.



3.7 Zona industriale -artigianale "G"

Le aree incluse nella zona sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali di nuova costruzione. E' ivi esclusa l'edificazione di qualsiasi manufatto che non sia di stretta attinenza con il processo di lavorazione e che non sia destinato alle attrezzature di servizio previste per tali attività, ad eccezione di un cubatura da destinare a residenza a servizi dell'industria o artigianale.

Le costruzioni dovranno essere dotate di adeguati spazi interni per le operazioni di carico e scarico, nonché del parcheggio degli automezzi del personale addetto.

In tali zone il Piano si attua per interventi preventivo applicando i seguenti valori:

- indice di fabbricabilità territoriale:

$I_t = 1,65 \text{ mc/mq}$ di cui 0,25 destinati a residenza

-altezza massima delle costruzioni:

$M = \text{mt. } 6,50$

- distanza minima :

5 ml dai confini interni

La superficie coperta dalla costruzioni non superiore al 0,20 della superficie fondiaria.

Fanno eccezione ai detti limiti di altezza le ciminiere, le torri d'acqua, le antenne e le apparecchiature speciali (piani di carico, ponti mobili, etc.) strettamente connessi alla funzionalità dello stabilimento.



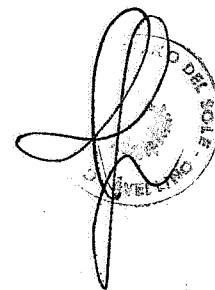
Le fasce di terreno sottoposte a vincolo di inedificabilità (distacco stradale) devono restare vincolate a verde

per tutto lo sviluppo del lotto fronteggiante la strada con idonei varchi per gli autoveicoli; in dette fasce, tuttavia, possono essere sistemate opportune aree al fine di consentire la sosta e la manovra degli autoveicoli.

Sono da escludere nella zona gli impianti industriali la cui attività provochi esalazioni nocive, o sia comunque in contrasto con le norme di carattere igienico-sanitarie previste dalle vigenti norme di legge.

8 Zone per insediamenti turistici "H"

E' stato previsto un insediamento ad uso turistico limitato alle sole attrezzature ricettive a rotazione d'uso (pensioni, alberghi, motels, stazioni di servizio turistiche, attrezzature per il tempo libero, edifici per il divertimento e lo svago). Il piano si attua per intervento diretto. L'indice di fabbricabilità fondiaria ricadente in tale zona non potrà, in alcun caso, superare 1,50 mc/mq ed il rapporto di copertura non potrà superare il 25% della superficie del lotto disponibile. Almeno il 70% delle superfici scoperte dovrà essere sistemate a verde ed opportunamente attrezzate, a servizio di ogni impianto; saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto-letto. Per tali parcheggi potrà essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde; in caso occorra una maggiore superficie, questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto purché asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio. In suddette zone il lotto minimo di intervento sarà di mq. 5000, ovvero entro il minimo consentito dalle vi-



genti leggi per poter godere delle facilitazioni previste alla realizzazione di tali organismi.

Le costruzioni dovranno essere realizzate nell'ambito del più rigoroso rispetto degli elementi naturali che lo circondano. All'uopo, ogni richiesta di licenza edilizia dovrà essere corredata, oltre degli elaborati necessari, del progetto esecutivo, e inoltre delle planimetrie dettagliate in scala non inferiore a 1:200 con particolare riferimento alla definizione dello spazio esterno. Saranno comunque vietati:

- muri di sostegno di altezza superiore a ml.4,50;
- costruzioni accessorie indecorose e non realizzate con criteri unitari rispetto all'edificio principale;
- recinzioni in muratura di altezza superiore a ml.0,60;
- l'abbattimento delle alberature preesistenti che comunque dovranno essere sostituite con altri di sufficiente grandezza, nel caso di necessità assoluta.

L'altezza massima consentita sarà di ml.9,70 misurati dalla linea di gronda alla linea di imposta del piano terreno. E' consentita l'utilizzazione del sottotetto con copertura a mansarda. Il volume ricavabile sarà conteggiato nel volume massimo consentite. Non sono consentite altezze, tra pavimento e soffitto inferiori a m 2,70. E' fatto obbligo, proporzionalmente al numero dei posti letto previsti, provvedere alla costruzione di un garage della capienza pari almeno alla sua ricettività che potrà essere ubicato in piano interrato. In piani interrati e seminterrati per almeno 2/3 dell'altezza di piano, potranno trovare sistemazione anche quei servizi annessi agli alberghi e ristoranti quali cantine, lavanderie, centrali termiche, cucine, servizi igienici, etc; in tal caso sono ammessi cavodi di areazione



ed il volume relativo rientrerà tra i volumi tecnici e non conteggiato nel volume massimo consentito.

E' obbligatorio, in caso di realizzazione in due o più tempi, presentare, all'esame della Commissione Edilizia, unitamente al progetto esecutivo generale anche il progetto stralcio.

Il sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, rilascerà regolare concessione al progetto stralcio a condizione che il medesimo risponda a tutti quei requisiti di completezza e finitura in ogni sua parte.

Zone vincolate

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale sono sottoposte ai seguenti vincoli:

fasce di rispetto comunque non inferiori a quelle disposte dal D.M. I/4/I968, n. I 404, devono essere previste a protezione dei

nastri stradali e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati esistenti per la salvaguardia della viabilità, per gli ampliamenti delle corsie e l'insediamento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle aree di espansione la distanza tra gli edifici ed il ciglio delle strade non deve essere inferiore a m. 4,00;

Nelle fasce di rispetto di cui ai punti precedenti non possono essere autorizzate nuove costruzioni ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale; dette fasce sono da ritenersi espropriabili per destinazioni di:

- ampliamenti sedi stradali
- percorsi pedonali e ciclabili
- piantumazioni e sistemazioni a verde

ovvero conservate da parte dei privati allo stato naturale di coltivazione agricola e di verde decorative.

Lo strumento urbanistico prevede che in dette fasce a titolo precario, possa essere concessa la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati. Per gli edifici rurali, ad uso residenziale e non (purché stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principali, da coloni, affittuari e mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, possono essere consentiti aumenti di volume non superiori al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno comunque avvenire sul lato opposto a quelle dell'infrastruttura da salvaguardare.

3.10 Zona a vincolo speciale

Le zone con vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed indicano il vincolo assoluto di inedificabilità, ad eccezione di piccole costruzioni per la vendita di fiori ed oggetti sacri (limitazioni stabilite dall'art. 338 del Testo Unico della Legge Sanitaria 27/7/1934 n.1265). La concessione e l'autorizzazione relativa alle piccole costruzioni di cui sopra è limitata nel tempo.

La fascia di rispetto cimiteriale è ridotta a ml.150.

