

# Comune di Casalciprano

(Provincia di Campobasso)



## PROGRAMMA di FABBRICAZIONE

**Variante 2007**

### 2 / NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

---

**Committenza:**

Amministrazione Comunale

**Redazione:**

Architetti Anna DEL ROSSO e Antonio GEREMIA

**Edizione:**

Novembre 2007 - Integrazione 2014

---

Arch. Anna DEL ROSSO / C.da Selva n.46 / 86010 Campodipietra (Cb) / tel. 0874441018 / cell. 3333875750

Arch. Antonio GEREMIA / Via IV Novembre n.29 / 86100 Campobasso / tel. 0874481518 / cell. 3200322791

---

## INDICE

### **TITOLO I :DISPOSIZIONI GENERALI**

---

- art.1.1** Natura ed elaborati del P.d.F.  
**art.1.2** Norme comuni a tutte le zone omogenee
- Vincoli
  - Standard urbanistici
  - Caratteristiche delle aree a parcheggio
  - Strutture a destinazione turistica
  - Insediamenti commerciali
  - Mutamento d'uso
  - Ambiti di strumento attuativo
  - Interventi di nuova edificazione
  - Edifici di particolare interesse storico-ambientale
  - Conversione d'uso
  - Abolizione norme pregresse

### **TITOLO II: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "A" – CENTRO STORICO**

---

- art.2.1** Destinazioni d'uso ammissibili  
**art.2.2** Disciplina degli interventi edilizi  
**art.2.3** Criteri generali d'intervento  
**art.2.4** Categorie di intervento
- Restauro e risanamento conservativo
  - Ristrutturazione edilizia
  - Demolizione e ricostruzione
  - Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004
  - Spazi scoperti di uso privato
  - Riqualificazione dello spazio pubblico

### **TITOLO III: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "B" – CITTA' CONSOLIDATA**

---

- art.3.1** Destinazioni d'uso ammissibili  
**art.3.2** Disciplina degli interventi edilizi  
**art.3.3** Criteri generali d'intervento
- Sottozona B1: completamento intensivo
  - Sottozona B2: completamento estensivo
  - Sottozona B3: accessori per le residenze
- art.3.1** Categorie di intervento
- Ristrutturazione
  - Ampliamenti

### **TITOLO IV: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "C" – NUOVI COMPLESSI INSEDIATIVI**

---

- art.4.1** Destinazioni d'uso ammissibili  
**art.4.2** Disciplina degli interventi edilizi  
**art.4.3** Criteri generali d'intervento

### **TITOLO V: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "D" – INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' ARTIGIANALI**

---

- art.5.1** Destinazioni d'uso ammissibili  
**art.5.2** Disciplina degli interventi edilizi  
**art.5.3** Criteri generali d'intervento
- Sottozona D1: aree interne al centro urbano
  - Sottozona D2: aree esterne al centro urbano
- art.5.4** Prescrizioni di carattere generale

### **TITOLO VI: ZONA TERRITORIALE OMOGENEA "E" – INSEDIAMENTI PER ATTIVITA' AGRICOLE**

---

- art.6.1** Destinazioni d'uso ammissibili

- art.6.2** Disciplina degli interventi edilizi  
**art.6.3** Criteri generali d'intervento
- Sottozona E1
  - Sottozona E2
  - Sottozona E3
  - Sottozona E4
  - Sottozona E5
- art.6.4** Prescrizioni di carattere generale
- Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali
  - Unità di intervento
  - Edificabilità per le residenze
  - Edificabilità per annessi rustici
  - Allevamenti intensivi
  - Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti
  - Trasformazioni d'uso di fabbricati residenziali e annessi rustici
  - Recinzioni
- art.6.5** Tutela del paesaggio e dell'ambiente
- Ambiti di valorizzazione del territorio rurale a fini ricreativi
  - Strade agrarie e sentieri
  - Linee di intervento per la tutela del paesaggio agricolo

## **TITOLO VII: ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE**

---

- art.7.1** Aree per l'istruzione – I  
**art.7.2** Parcheggi – P  
**art.7.3** Servizi di interesse comune – S  
**art.7.4** Insediamenti per attività turistiche - T  
**art.7.5** Verde d'arredo – Va  
**art.7.6** Verde pubblico attrezzato– Vpa  
**art.7.7** Verde privato – Vpr  
**art.7.8** Fascia di rispetto area cimiteriale

## **SCHEMI GRAFICI**

---

# TITOLO I: Disposizioni Generali

## 1.1 – Natura ed elaborati del P.d.F.

Il Programma di Fabbricazione:

- regola l'edificabilità delle zone omogenee, ai sensi della L.n.1150/42, con l'indicazione dei limiti di ciascuna zona, dei tipi edilizi, e le eventuali direttrici di espansione;
- predispone la tutela e la valorizzazione dei beni storici, culturali, artistici e ambientali, ai sensi del D.Lgs.n.42/04.

Gli elaborati componenti il P.d.F. sono:

- a) RELAZIONE GENERALE
- b) ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO
- c) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

In caso di non corrispondenza tra tavole e Norme Tecniche di Attuazione prevalgono le Norme.

## 1.2 - Norme comuni alle zone territoriali omogenee.

### Vincoli

Entrano in vigore da subito i vincoli previsti da leggi statali o regionali.

### Caratteristiche delle aree a parcheggio

Le aree pubbliche a parcheggio da conferire ai sensi del DM n.1444/68 devono intendersi al netto delle sedi viarie di adduzione/distribuzione.

#### *Aree private a parcheggio per gli insediamenti residenziali:*

- mq 1,00 di superficie da destinare a parcheggio privato ogni mc 10,00 di volume residenziale realizzato, da ricavare nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza, da intendersi come dotazione minima di un posto macchina per alloggio (art.2 comma 2, art.9 - L n.122/89).

Il comune, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse.

La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale siano previsti:

- a) la durata della concessione del diritto di superficie per un periodo non superiore a novanta anni;
- b) il dimensionamento dell'opera e il piano economico-finanziario previsti per la sua realizzazione;
- c) i tempi previsti per la progettazione esecutiva, la messa a disposizione delle aree necessarie e la esecuzione dei lavori;
- d) i tempi e le modalità per la verifica dello stato di attuazione nonché le sanzioni previste per gli eventuali inadempimenti.

I parcheggi realizzati ai sensi del presente comma non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati da vincolo pertinenziale. I relativi atti di cessione sono nulli.

#### *Aree a parcheggio per gli insediamenti produttivi:*

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o a essi assimilabili compresi nella zona D) la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti(art.5 DM n.1444/68);

- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui alla legge n.122/89); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative (art.5 DM n.1444/68);
- mq 1,00 di superficie da destinare a parcheggio privato ogni mc 10,00 di volume realizzato (L n.122/89).

#### Strutture a destinazione turistica

Per le strutture con destinazione turistica, escluse quelle situate nelle Z.T.O.- **A** e **B**, la dotazione dei parcheggi di pertinenza è calcolata come quella prevista per gli insediamenti di carattere produttivo compresi nella zona D.

#### Insediamenti commerciali

L'ampliamento o la realizzazione di nuovi insediamenti commerciali sono condizionati al reperimento di spazi destinati a parcheggio di cui ai commi precedenti (*Aree a parcheggio per gli insediamenti produttivi*).

Nel caso le attività commerciali siano ubicate in un unico complesso edilizio previsto da strumento attuativo o richiesto con permesso di costruire, la quantità di parcheggi di cui sopra va considerata con riferimento al totale della superficie di calpestio dell'intero complesso (comprendente accessori, magazzini ed altri vani con destinazione commerciale anche se non destinati alla vendita) e non al singolo esercizio commerciale.

I nuovi standard si applicano agli edifici di nuova costruzione, oppure che siano oggetto di ristrutturazione, ampliamento o di cambio di destinazione d'uso in riferimento alla sola parte dell'edificio oggetto dell'intervento.

L'apertura, il trasferimento, l'ampliamento o la riattivazione di attività commerciali in nuovi edifici comportano l'applicazione delle disposizioni di cui al DLgs n.114/98, al DL n.223/06, alle norme programmatiche regionali e comunali, e loro modifiche e integrazioni.

#### Ambiti di strumento attuativo

Ambiti di strumento attuativo quali i comprensori urbanistici o i comparti urbanistici di attuazione, per la realizzazione degli strumenti urbanistici di dettaglio previsti al titolo IV del R.E., potranno essere proposti dai privati a dall'A.C..

#### Interventi di nuova edificazione

Tutti gli interventi di nuova edificazione, o quelli ad essa assimilabili, dovranno essere preceduti da indagini geologiche, geotecniche e idrogeologiche riferite all'area interessata e a un adeguato intorno geomorfologico; in attesa dei risultati della microzonazione sismica, qualora l'area abbia le caratteristiche di terreno "pessimo", su di essa non sarà consentita alcuna nuova edificazione.

#### Edifici di particolare interesse storico – ambientale

E' confermato il vincolo conservativo, contenuto nella definizione di Z.T.O.- **A** di cui all'art.2 del DM n.1444/68, sia per gli edifici ricadenti nel centro storico, sia per gli edifici ricadenti in altre Z.T.O. ma aventi simili caratteristiche: pertanto sugli immobili di particolare interesse storico-ambientale, inclusi in qualsiasi Z.T.O., sono vietati gli interventi di sola demolizione.

Gli interventi ammessi sono quelli previsti dalle lettere a, b, c dell'art.3 del DPR n.380/2001; gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono consentiti se compresi in un progetto edilizio dell'intero complesso nel rispetto dei limiti inderogabili previsti dagli artt.7, 8 e 9 del DM 1444/68, riguardanti la densità edilizia, le altezze degli edifici e le distanze tra i fabbricati.

#### Conversione d'uso

Per tutti i fabbricati preesistenti e inclusi nel perimetro del centro urbano e precisamente nelle zone classificate come A, B e C, nell'ottica di una riqualificazione turistico-culturale dell'intero territorio comunale, potrà essere consentito l'uso ricettivo, di accoglienza e di ristoro, purché rispondenti ai

requisiti tecnico-sanitari previsti dalla normativa vigente per le singole attività, e sempre che la nuova destinazione non risulti in contrasto con le disposizioni legislative nazionali e regionali.

Abolizione norme pregresse

Con l'entrata in vigore del nuovo R.E. e del P.d.F. ad esso allegato si intende abolita tutta la strumentazione urbanistica in vigore, comprese le modifiche adottate con il provvedimento del Consiglio Comunale identificato come "Intercalare 1" (Deliberazione C.C. n.7 del 05/04/03).

## **TITOLO II: Z.t.o. A – centro storico**

E' classificata Z.T.O.- **A** la formazione più antica del centro abitato comprese le prime aree di espansione con caratteristiche analoghe al nucleo primitivo.

### **2.1 – Destinazioni d'uso ammissibili.**

Nella Z.T.O.- **A**, al fine di conservare la prevalente destinazione d'uso residenziale, i mutamenti d'uso da residenziale ad altra destinazione sono ammessi solo al piano terra degli edifici; ai piani interrati degli edifici, possono essere ricavati vani accessori a servizio delle attività principali insediate nei piani sovrastanti. Per il reperimento delle aree da destinare a parcheggio, laddove non sia possibile provvedere, si procederà alla compensazione mediante l'istituto della monetizzazione.

Gli usi ammissibili sono:

- residenziali (1/ a, b); R.E.: art.164;
- sociali (2/ b, c); R.E.: art.165;
- terziari diffusi (3/ a, b, c); R.E.: art.166;
- terziari specializzati (4/ c, d); R.E.: art.167;
- speciali (7/a, b, h); R.E.: art.170.

### **2.2 - Disciplina degli interventi edilizi.**

All'interno della Z.T.O.- **A** sono ammessi i seguenti tipi e livelli di intervento:

- a) interventi diretti, relativi alle singole costruzioni esistenti e regolarmente assentite, di:
  - manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - risanamento e restauro conservativo;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - miglioramento e adeguamento antisismico;
  - recupero abitativo dei sottotetti;
  - ristrutturazione edilizia;
  - adeguamento igienico funzionale;
  - eliminazione delle barriere architettoniche,
  - costruzione di parcheggi pertinenziali interrati;
- b) interventi consistenti, di ristrutturazione urbanistica e di demolizione con recupero dell'area di sedime, previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata, nel rispetto degli articoli nn.7, 8 e 9 (limiti di densità edilizi previsti per la zona A) del DM n.1444/68.

Al fine di un'efficace regolamentazione di processi futuri, sono stati individuati degli "ambiti di strumento attuativo" che potranno essere attivati su iniziativa sia pubblica che privata. Il ricorso al Piano Attuativo è sempre ammesso purché nel rispetto dei criteri generali di intervento, e delle prescrizioni delle presenti norme. Qualora si ricorra al Piano Attuativo, è necessario che lo stesso sia esteso a uno degli ambiti individuati dal P.d.F., o su parere della C.E.I., almeno all'intero complesso edilizio in cui è situata l'unità minima di intervento, comprese le aree scoperte. Nel caso il complesso edilizio appartenga a ditte diverse la progettazione dovrà essere informata a criteri di uniformità: sono invero necessari un accurato rilievo dell'esistente e un'esauriente documentazione fotografica per evidenziare le caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Ai sensi del DPR n.380/2001 - art.23-bis, comma 4 - è stata perimetrata l'area all'interno della quale non è applicabile la Segnalazione Certificata di Inizio attività per interventi di demolizione e

ricostruzione, o per varianti a permessi di costruire, comportanti modifiche della sagoma.

### **2.3 - Criteri generali d'intervento.**

Ogni intervento deve essere preceduto da un'analisi degli elementi tipologici, formali e strutturali, volta a definire i caratteri originali dell'organismo architettonico, adeguatamente documentata e approfondita, in relazione alla qualità del fabbricato.

Le parti incongrue dell'edificio, o quelle su cui si è intervenuto in precedenza con materiali e soluzioni architettoniche non coerenti con le caratteristiche dello stesso compromettendone pesantemente le qualità, possono essere oggetto di interventi effettuati, ove consentito dalle presenti norme, con tecnologie e materiali nuovi, accostati agli elementi originari esistenti.

Il progetto di intervento deve essere tale che l'impianto planivolumetrico dell'edificio originario rimanga leggibile.

Sono ammesse, nella generalità dei casi e sentito il parere della C.E.I., nuove aperture, progettate in armonia con la tipologia del fabbricato e con il suo contesto.

Deve essere posta particolare cura nel trattamento delle superfici con obbligo di mantenimento di risalti di intonaco, mensole, davanzali in pietra ed ogni altro elemento originario presente nella facciata; nel caso che manomissioni ed interventi successivi abbiano variato i materiali e le forme di pregio, è fatto obbligo il loro ripristino.

Gli adeguamenti statici (irrigidimento o sostituzione dei solai, consolidamento delle murature, realizzazione di cordoli, ecc.) così come gli interventi di adeguamento tecnologico (inserimento di impianti tecnologici, igienico-sanitari, ecc.), devono essere eseguiti nel rispetto del profilo originario dell'edificio: gli eventuali irrigidimenti devono essere contenuti all'interno delle murature originarie e le finiture esterne devono essere realizzate in continuità e analogia con quelle esistenti.

Negli spazi esterni di immediata pertinenza (corti, giardini, ecc.) devono essere mantenuti e recuperati gli elementi funzionali e decorativi originari (arredi, partiture degli spazi, ecc.).

Gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere progettati in armonia con il contesto generale conservando il verde di pregio esistente, con il suo disegno qualora presente.

Sono ammessi, nella generalità dei casi e sentito il parere della C.E.I., limitati volumi interrati di servizio al fabbricato principale; per la costruzione delle autorimesse sono fatte salve le disposizioni previste dalle specifiche norme in materia.

L'impatto di rampe, scale, muri di sostegno, protezioni dovrà essere contenuto nella maggior misura possibile.

Qualora si preveda un mutamento d'uso degli immobili, nei limiti previsti dai precedenti articoli, o in occasione di lavori che comportino la sostituzione di elementi costitutivi (solai, scale, ecc.) degli edifici, potranno essere mantenute le altezze esistenti dei locali anche se difformi da quelle dettate dalla normativa vigente, in deroga alle disposizioni del R.E..

Non sono consentiti sulle aree pubbliche, o su quelle private aperte al pubblico transito, gli aggetti superiori a cm 15 fino all'altezza di m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva, e gli infissi che si aprono verso l'esterno ad un'altezza inferiore a m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi; e di m 4,30 se la strada ne è priva. In tutti i casi, comunque, gli aggetti saranno contenuti entro i cm 80.



## **2.4 - Categorie di intervento.**

### Restauro e Risanamento Conservativo

#### *Edifici storici di rilievo con livello buono di conservazione*

Gli interventi devono essere diretti alla conservazione dell'edificio nel suo complesso, nonché di tutti gli elementi funzionali o decorativi che lo compongono, sia interni che esterni.

Ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originari dell'edificio, documentati nell'analisi, salvo per le parti di cui all'art.2.3 comma 2:

- fatte salve le opere necessarie per la statica dell'edificio e delle sue componenti strutturali, le murature perimetrali e di spina debbono essere conservate;
- le parti da sostituire o integrare per ragioni di degrado debbono essere realizzate con gli stessi materiali;
- non sono modificabili la posizione delle strutture orizzontali (solai, scale principali, copertura), e la pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo i casi di ripristino delle condizioni originarie, o comunque storiche, documentate;
- il manto di copertura deve essere risanato ed integrato con materiale possibilmente originario;
- non sono ammesse nuove sovrastrutture o terrazze;
- è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con superficie vetrata non superiore al 3% della superficie della singola falda;
- è ammessa la realizzazione di abbaini purché abbiano la larghezza massima di una finestra tradizionale, siano in armonia con la facciata sottostante e rispettino la distanza dai confini prevista dall'art.905 del C.C.; la realizzazione degli abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume;
- in facciata deve essere recuperato l'assetto delle aperture qualora sia stato incongruamente alterato nel tempo;
- non è ammessa l'apertura di nuovi fori sul fronte principale;
- ogni adeguamento igienico e tecnologico deve essere operato alterando nella minor misura possibile i caratteri distributivi dell'edificio;
- negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- non è ammesso alcun aumento di volume.

#### *Edifici di valore storico rimaneggiati*

Nel caso di edifici in cui, pur conservando volumetrie e paramenti murari esterni in tutto o in parte originari, si accerti, sulla base di attenta analisi documentata, che hanno subito rimaneggiamenti di rilievo nell'organizzazione interna, gli interventi sono orientati al recupero, anche parziale, delle partizioni e degli spazi originari documentati.

Nelle parti rimaneggiate il progetto di restauro potrà adottare anche tecnologie e materiali nuovi secondo i criteri di cui all'art.2.3 comma 2.

Sono sostituibili le parti e le strutture che hanno subito trasformazioni significative mentre sono da conservare quelle appartenenti all'organismo originario.

L'eventuale inserimento di ascensori o montacarichi dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi dell'edificio.

### Ristrutturazione edilizia

#### *Edifici integrati nel contesto e di valore documentale*

Ogni operazione deve essere effettuata con tecnologie e materiali coerenti con quelli costitutivi i caratteri originari dell'edificio, con eventuale ricorso, per le parti non originarie, anche ai criteri di cui all'art.2.3 comma 2:

- fatte salve le opere indispensabili per la statica dell'edificio e dei suoi componenti strutturali, non possono essere variate né sostituite le murature perimetrali;
- è possibile sostituire la parte strutturale dei solai e del tetto;
- è vietata qualsiasi variazione della pendenza delle falde e della linea di imposta del tetto, salvo nei casi di ripristino delle condizioni originarie, o comunque storiche, documentate; il manto di copertura deve essere risanato ed integrato con materiale possibilmente originario;
- è ammesso l'inserimento di lucernari a filo del manto di copertura con superficie vetrata non superiore al 3% della superficie della singola falda;
- è ammessa la realizzazione di abbaini purché abbiano la larghezza massima di una finestra tradizionale, siano in armonia con la facciata sottostante e rispettino la distanza dai confini prevista dall'art.905 del C.C.; la realizzazione degli abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume;
- in facciata deve essere recuperato l'assetto delle aperture qualora sia stato incongruamente alterato nel tempo;
- per ragioni igienico-sanitarie, così come nel caso in cui quelle originarie siano state modificate, sono ammesse nuove aperture su pareti non prospettanti su spazi pubblici;
- ogni operazione deve essere effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni in quanto nell'accezione di "ristrutturazione" è compreso unicamente il concetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente;
- negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- non è ammesso alcun aumento di volume.

#### *Edifici integrati nel contesto con alto grado di trasformabilità*

Ogni intervento può essere effettuato con tecnologie e materiali nuovi:

- possono essere variate o sostituite le murature con conservazione di quelle perimetrali;
- sono ammesse nuove aperture in armonia con il contesto;
- sono sostituibili e modificabili i solai, le scale, il tetto;
- è ammessa la realizzazione di abbaini purché abbiano la larghezza massima di una finestra tradizionale, siano in armonia con la facciata sottostante e rispettino la distanza dai confini prevista dall'art.905 del C.C.; la realizzazione di abbaini, fino al raggiungimento del rapporto di aero-illuminazione richiesto dalla vigente normativa, non costituisce aumento di volume;
- ogni operazione deve essere effettuata in modo da evitare crolli o demolizioni in quanto nell'accezione di "ristrutturazione" è compreso unicamente il concetto di demolizione e ricostruzione di un fabbricato identico a quello preesistente.
- negli spazi esterni di pertinenza non è consentita la realizzazione di alcun volume, anche accessorio;
- non è ammesso alcun aumento di volume.

Nel caso sia necessario rendere più organico e coerente il tessuto edilizio, è ammessa la demolizione con ricostruzione di fabbricati. L'intervento dovrà essere convenientemente documentato e motivato ed essere proposto con uno strumento attuativo esteso ad un ambito comprendente più unità minime d'intervento. Qualora si ricorra al Piano Attuativo, è necessario che lo stesso sia esteso a uno degli ambiti individuati dal P.d.F., o su parere della C.E.I., almeno all'intero complesso edilizio in cui è situata l'unità minima di intervento, comprese le aree scoperte.

#### Demolizione e ricostruzione

##### *In sito*

E' consentita la demolizione con ricostruzione in sito nel rispetto delle norme che seguono:

- a) nel caso di cortine, deve essere rispettato l'allineamento su strade e spazi pubblici; è consentito il recupero del volume demolito;

- b) sono considerati tra i volumi demoliti anche edifici parzialmente distrutti ma esattamente rilevabili attraverso documentazioni grafiche e iconografiche; la localizzazione e la configurazione dei nuovi volumi in ricostruzione sono previste e definite dal progetto con previsioni planivolumetriche;
- c) non é ammesso alcun aumento di volume.

#### *Entro un Piano di Recupero*

La formazione di un Piano Attuativo ha finalità di recupero della qualità insediativa estesa ad un intero ambito e agli edifici che ne fanno parte. L'ambito può comprendere anche edifici che necessitano di interventi diversi, nonché spazi privati e pubblici che rientrano, nel loro complesso, in un ambito unitario di progettazione.

Devono essere rispettate le norme che seguono:

- a) è consentito il recupero dell'intero volume demolito; la localizzazione e la configurazione dei nuovi volumi in ricostruzione sono previste e definite dal piano con previsioni planivolumetriche;
- b) entro il perimetro sottoposto a Piano Attuativo sono ammessi volumi interrati, con caratteristiche di vani accessori, anche per funzioni diverse dalle autorimesse, in corrispondenza delle aree scoperte e/o dei volumi ricostruiti.

#### Immobili soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. n.42/2004

Per gli interventi sugli immobili sottoposti a vincolo ministeriale ai sensi del D.Lgs. n.42/2004, e subordinati al parere delle competenti Soprintendenze, nel caso in cui le prescrizioni imposte dalle stesse in sede di parere presentino elementi di contraddizione con le prescrizioni delle presenti norme, sono da considerare prevalenti le prescrizioni ministeriali su quelle comunali.

#### Spazi scoperti di uso privato

Le aree scoperte e a verde privato devono essere conservate in buono stato di manutenzione, con riferimento sia alle parti pavimentate che a quelle a giardino.

Gli interventi di trasformazione del verde esistente e quelli di nuovo impianto devono essere progettati in armonia con il contesto generale; per gli interventi di riqualificazione, anche funzionale, sono necessarie analisi estese all'intero contesto.

Per la costruzione di autorimesse interrate sono fatte salve le disposizioni previste dalle specifiche norme in materia.

#### Riqualificazione dello spazio pubblico

Per gli spazi pubblici (strade e piazze minori) vanno predisposte specifiche soluzioni progettuali che riguardano:

- a) il trattamento delle superfici pubbliche (pavimentazioni);
- b) i principali elementi di arredo urbano.

## **TITOLO III: Z.t.o. B – città consolidata**

La Z.T.O.- **B** riguarda la città consolidata, essa comprende le aree, edificate e non, situate immediatamente a ridosso del nucleo più antico del paese.

### **3.1 – Destinazioni d'uso ammissibili.**

Gli usi ammissibili sono:

- residenziali (1/ a, b); R.E.: art.164;
- sociali (2/ b); R.E.: art.165;
- terziari diffusi (3/ a, b, c); R.E.: art.166;
- terziari specializzati (4/ d); R.E.: art.167;
- speciali (7/a, b, h); R.E.: art.170.

### **3.2 - Disciplina degli interventi edilizi.**

All'interno della Z.T.O.- **B** sono ammessi i seguenti tipi e livelli di intervento:

- a) interventi diretti relativi alle singole costruzioni esistenti regolarmente assentite di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - risanamento e restauro conservativo;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - miglioramento e adeguamento antisismico;
  - recupero abitativo dei sottotetti;
  - ristrutturazione edilizia;
  - ristrutturazione edilizia con modifiche sostanziali;
  - demolizione e ricostruzione in sito nel rispetto degli articoli nn.7, 8 e 9 (limiti di densità edilizi previsti per la zona B) del DM n.1444/68;
  - adeguamento igienico funzionale;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - costruzione di parcheggi pertinenziali interrati;
  - demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato;
  - ampliamento di edificio esistente;
  - nuovo impianto edilizio;
  - costruzione di pertinenze con o senza aumento di volume;
- b) interventi consistenti, di ristrutturazione urbanistica e di demolizione con recupero dell'area di sedime, previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata nel rispetto degli articoli nn.7, 8 e 9 (limiti di densità edilizi previsti per la zona B) del DM n.1444/68.

E' sempre ammesso il ricorso al Piano Attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa dell'A.C., nel rispetto dei criteri generali di intervento, nonché delle prescrizioni contenute nelle presenti norme. Qualora si ricorra al Piano Attuativo, è necessario che lo stesso sia esteso all'intero complesso edilizio in cui è situata l'unità minima di intervento, comprese le aree scoperte. Nel caso il complesso edilizio appartenga a ditte diverse la progettazione dovrà essere informata a criteri di uniformità: sono invero necessari un accurato rilievo dell'esistente e un'esauriente documentazione fotografica per evidenziare le caratteristiche tipologiche e architettoniche. Nella redazione di piani attuativi estesi a più lotti edificati, per procedere a operazioni di ristrutturazione urbanistica con definizione planivolumetrica degli interventi, si osserverà l'indice di fabbricabilità fondiaria specifico della zona applicato al netto della viabilità esistente.

### 3.3 - Criteri generali d'intervento.

Sono definite tre sottozone per le quali si riportano le prescrizioni generali e il repertorio urbanistico.

#### Sottozona B1: completamento intensivo

Con B1 sono individuate le aree, a confine con la zona A, in buona parte già edificate destinate al completamento e/o all'ampliamento delle costruzioni esistenti.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 3,00;
- sagome degli edifici contenute entro i limiti delle fasce edificabili riportate in planimetria nel caso di nuovo impianto;
- altezza del fronte a monte non superiore a m 6,50;
- altezza del fronte a valle in funzione delle pendenze del terreno;
- distanza delle nuove costruzioni strade e confini non inferiore a m 5,00;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti non inferiore a m 10,00;
- deroga delle distanze da strade e confini, per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti intesi come completamento delle quinte edilizie realizzati all'interno delle fasce edificabili appositamente individuate, concessa, su conforme parere della C.E.I., nel rispetto di allineamenti preesistenti (lotto intercluso);
- costruzione sul confine (condizione di aderenza) ammessa previa presentazione di progetto unitario assentito dai proprietari interessati;
- fronte parallelo all'asse stradale;
- caratteristiche formali degli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione, intesi come completamento della quinta edilizia, rispettose del linguaggio degli edifici limitrofi;
- previsione di varchi nella quinta edilizia, al piano strada, per l'accesso a fondi comuni (orti);
- interruzione della quinta con rispetto della distanza tra i due corpi di fabbrica di almeno m 7,00 in caso di fronti ciechi e m 10,00 in caso di fronti finestrati;
- ampliamento della sagoma edilizia esistente mediante semplice aggregazione, o demolizione con ricostruzione del nuovo fabbricato, nel rispetto dell'indice fondiario;
- aggetti consentiti sulle aree pubbliche, o private aperte al pubblico transito, inferiori a cm 15 fino all'altezza di m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva; infissi che si aprono verso l'esterno consentiti ad un'altezza superiore a m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva; aggetti, contenuti in tutti i casi entro i cm 80, e entro i cm 100 se sporgono su aree private o su spazi pedonali;

*Nella precedente versione del P.d.F. erano state indicate le sagome (piante e prospetti) per la realizzazione dei due interventi denominati B1.1 e B1.2.*

*L'edificio B1.2 è, alla data di scrittura delle presenti N.T.A., in fase di ultimazione, mentre non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo a costruire per l'edificio B1.1; pertanto con l'entrata in vigore delle presenti N.T.A., pur confermando la volumetria ammissibile prevista, si intendono cancellati tutti i vincoli formali e dimensionali precedentemente previsti per l'intervento B1.1.*

#### Sottozona B2: completamento estensivo

E' individuata come B2 l'area che si sviluppa da piazza Maddalena alla strada provinciale "diramazione Cipranese".

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) per gli interventi di ampliamento e completamento, quelli validi per le zone B1, ad eccezione:
  - indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 2,00;
  - rapporto di copertura pari a mq/mq 0,50;

- aggetti consentiti sulle aree pubbliche, o private aperte al pubblico transito, inferiori a cm 15 fino all'altezza di m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m.4,30 se la strada ne è priva; infissi che si aprono verso l'esterno consentiti ad un'altezza superiore a m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva; aggetti, contenuti in tutti i casi entro i cm 80, e entro i cm 120 se sporgono su aree private o su spazi pedonali.
- b) per gli interventi di nuovo impianto:
- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 2,00;
  - rapporto di copertura pari a mq/mq 0,50;

- altezza del fronte a monte non superiore a m 6,50;
- altezza del fronte a valle in funzione delle pendenze del terreno;
- distanza delle nuove costruzioni da strade e confini non inferiore a m 5,00;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti non inferiore a m 10,00;
- balconi ammessi solo nelle costruzioni prospettanti su spazi larghi almeno m 12,00; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,30 dal piano stradale (ove non è previsto marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; la sporgenza dei balconi non dovrà superare 1/10 della larghezza stradale.

*Gli ingombri riportati negli elaborati grafici devono essere intesi solo come indicazione generale dello sviluppo planimetrico dei nuovi edifici.*

#### Sottozona B3: servizi per le residenze

Con B3 sono individuate alcune fasce di terreno, situate lungo la strada provinciale "diramazione Cipranese", destinate alla realizzazione di costruzioni a servizio delle residenze poste a monte e utilizzabili come autorimesse, cantine, rimesse.

Le costruzioni consisteranno in schiere di box, arretrate di m 2,50 dal ciglio della strada, profonde m 6,00, e con altezza in gronda non superiore a m 2,50. Le coperture saranno del tipo a tetto con manto di coppi in argilla; oppure, se il manufatto risulterà interrato, del tipo piano a giardino.

### **3.4 - Categorie di intervento.**

#### Ristrutturazione

Interventi di ristrutturazione, di ampliamento o di demolizione con ricostruzione sono consentiti se compresi in un progetto edilizio di recupero dell'intero complesso; il progetto non dovrà eccedere il volume e la superficie coperta esistenti; nel caso il complesso edilizio appartenga a ditte diverse, la progettazione dovrà comunque comprendere l'intero edificio con caratteristiche unitarie.

La progettazione dovrà essere preceduta da un accurato rilievo dell'esistente e da un'esauriente documentazione fotografica per evidenziare le caratteristiche tipologiche ed i particolari architettonici dell'edificio esistente.

#### Ampliamenti

Al fine di migliorare la condizione abitativa per gli edifici residenziali esistenti che non raggiungono, alla data di approvazione della presente variante al P.d.F., la densità fondiaria del lotto di pertinenza, è ammesso l'ampliamento nella misura consentita dall'Indice di fabbricabilità fondiaria relativo all'area di pertinenza stessa. In ogni caso resta fermo il rispetto dei parametri prescritti per la zona (distanze, altezza massima, rapporto di copertura).

E' ammessa la costruzione in aderenza.

Nel caso di edifici a schiera o binati, eseguiti sulla base di un progetto unitario, l'eventuale domanda di ampliamento dovrà essere prodotta da tutti i proprietari.

Gli interventi di ampliamento sopra descritti devono essere compatibili con le caratteristiche dell'edificio esistente, mentre gli interventi di demolizione e ricostruzione, previa analisi storico documentale finalizzata a tutelare le parti o gli elementi originari e significativi di ogni fabbricato, possono essere concessi solo per motivi statici o per risanare situazioni di degrado; sono vietati gli interventi di sola demolizione.

## **TITOLO IV: Z.t.o. C – nuovi complessi insediativi**

La Z.T.O.- **C** comprende le aree non edificate per le quali si prevede una radicale trasformazione con l'edificazione di nuovi complessi insediativi.

### **4.1 – Destinazioni d'uso ammissibili.**

Le attività non residenziali devono avere tipologia ed estensione tali da non alterare il carattere residenziale della zona.

Gli usi ammissibili sono:

- residenziali (1/ a, b); R.E.: art.164;
- sociali (2/ b): R.E.: art.165;
- terziari diffusi (3/ a, b, c); art.166;
- terziari specializzati (4/ d); art.167;
- speciali (7/ a, b, h); art.170.

### **4.2 - Disciplina degli interventi edilizi.**

All'interno della Z.T.O.- **C** sono ammessi i seguenti tipi e livelli di intervento:

- a) interventi diretti relativi alle singole costruzioni esistenti regolarmente assentite di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - ristrutturazione edilizia;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - nuovo impianto edilizio;
  - costruzione di pertinenze con o senza aumento di volume;
  - costruzione di parcheggi pertinenziali interrati.

E' sempre ammesso il ricorso al Piano Attuativo, su richiesta degli interessati o su iniziativa dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto dei criteri generali di intervento, nonché delle prescrizioni contenute nelle presenti norme. Nel caso di redazione di piani attuativi estesi a più lotti edificabili, per procedere a operazioni di realizzazione di interventi di nuovo impianto edilizio, si osserverà l'indice di fabbricabilità fondiaria specifico della zona applicato al netto della viabilità, eventualmente esistente.

### **4.3 – Criteri generali di intervento.**

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 1.00;
- rapporto di copertura pari a mq/mq 0,25;
- altezza media consentita pari a m 8,00;
- altezza massima consentita del fronte più basso pari a m 7,00;
- distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti pari almeno all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00;
- distanza minima di m 5,00 dalle strade principali;
- allineamento degli edifici, rispetto alla viabilità, ove riportato sulle tavole di P.d.F.;
- balconi ammessi solo nelle costruzioni prospettanti su spazi larghi almeno m 12,00; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,30 dal piano stradale (ove non è previsto marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; la sporgenza dei balconi non dovrà superare 1/10 della



larghezza stradale;

- per le nuove costruzioni deve essere prevista la superficie da destinare a parcheggio privato, pari a mq 1,00 ogni mc 10,00 di volume residenziale realizzato, da ricavare nelle nuove costruzioni e/o nelle aree di pertinenza, da intendersi come dotazione minima di un posto macchina per alloggio così come previsto dalla L n.122/89.

*Sono abolite le sagome planimetriche di ingombro massimo previste nella tavola di zonizzazione della versione finora vigente del P.d.F.*

*Gli ingombri riportati sugli elaborati grafici devono essere intesi solo come indicazione generale dello sviluppo planimetrico dei nuovi edifici, sempre nel rispetto di tutte le norme vigenti.*

## **TITOLO V: Z.t.o. D – insediamenti per attività artigianali**

La Z.T.O.- **D** comprende le aree da destinare alle attività produttive: artigianali, piccolo-industriali, commerciali, sportivo-ricreative, direzionali e di servizio ad esse.

### **5.1 – Destinazioni d'uso ammissibili.**

Gli usi ammissibili sono:

- terziari specializzati (4/ b); R.E. art.167;
- produttivi (5/ a, b); R.E.: art.168;
- speciali (7/ a, b, d, h); R.E.: art.170.

Possono essere localizzate nella Z.T.O.- **D** anche le medie e grandi strutture di vendita ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. n.114 del 31.03.98.

### **5.2 - Disciplina degli interventi edilizi.**

All'interno della Z.T.O.- **D** sono ammessi i seguenti tipi e livelli di intervento:

- a) interventi diretti relativi alle singole costruzioni esistenti regolarmente assentite di:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - cambio di destinazione d'uso;
  - ristrutturazione edilizia;
  - adeguamento igienico funzionale;
  - eliminazione delle barriere architettoniche;
  - installazione di impianti tecnologici a servizio di edifici esistenti;
  - costruzione di parcheggi pertinenziali interrati;
  - ampliamento di edificio esistente;
  - nuovo impianto edilizio;
  - costruzione di pertinenze con o senza aumento di volume;
  - depositi a cielo aperto;
  - costruzioni temporanee.

### **5.3 – Criteri generali di intervento.**

Sono state individuati due ambiti di intervento D1 e D2 entrambe interne al centro urbano. Gli interventi previsti dovranno essere proposti all'interno di piani attuativi, uno per ogni singolo ambito di intervento.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie minima di intervento per edifici produttivi isolati non inferiore a mq 1.000;
- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 2,00;
- rapporto di copertura non superiore a mq/mq 0,30;
- ai piani superiori è ammessa la costruzione dell'abitazione del custode o del proprietario, la quale non potrà superare mc 500,00 e dovrà costituire un tutt'uno col fabbricato produttivo; su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario;
- altezza massima complessiva non superiore a m 9,00 dal piano di campagna;
- è ammessa la realizzazione di un eventuale piano interrato;
- è ammessa la realizzazione di un piano superiore oltre al p.t.;
- piano terra vincolato ad attività artigianali o commerciali;
- distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà;

- distanza minima tra gli edifici di progetto e gli edifici esistenti pari a m 10,00;
- distanza minima di m 5,00 dalle strade principali;
- copertura a tetto a falde inclinate dei volumi residenziali;

*Sono abolite le sagome planimetriche di ingombro massimo previste nella tavola di zonizzazione della versione finora vigente del P.d.F.*

#### **5.4 – Prescrizioni di carattere generale.**

Nelle Z.T.O.- **D**:

- qualsiasi attività industriale, artigianale e commerciale deve assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti idrici, atmosferici, acustici;
- per tutte le strutture deve essere garantita la realizzazione di accessi e di uscite tali da ridurre al minimo le interferenze con la viabilità ordinaria; nel caso di medie strutture di vendita, la richiesta per rilascio di nuova autorizzazione, trasferimento o ampliamento, dovrà essere corredata da uno studio sulla mobilità, con parere vincolante dell'Ufficio Tecnico Comunale;
- tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
- nel caso di edifici esistenti, per i quali è previsto un ampliamento, è ammessa la costruzione in aderenza su un solo lato del fabbricato, quello non prospiciente la strada o gli spazi pubblici;
- non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici; sugli altri lati sono realizzabili se contenute entro la sagoma della costruzione;
- per le nuove costruzioni, all'atto della richiesta di permesso a costruire dovrà essere dimostrato il soddisfacimento della quota di spazi pubblici, attività collettive o a parcheggi, in ragione del 10% della superficie del lotto secondo quanto previsto dall'art.5 del DM n.1444/68; lo spazio destinato a parcheggio dovrà essere agevolmente raggiungibile dalla pubblica via ed essere ubicato preferibilmente in prossimità degli edifici.
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di edifici previsti deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, in aggiunta a quelli di cui all'art.2 comma 2 della L 122/89 pari a mq 1,00 di superficie da destinare a parcheggio ogni mc.10,00 di volume realizzato.

## TITOLO VI: Z.t.o E - insediamenti per attività agricole

Sono definite Z.T.O.- **E** ai sensi del DM n.1444/68 le parti di territorio destinate all'uso agricolo e forestale.

Per tali zone il P.d.F. regola e disciplina gli interventi che comportano trasformazioni urbanistiche o edilizie che incidono sul patrimonio ambientale, naturalistico e culturale del territorio.

Il P.d.F. indica, con apposito elaborato grafico, le parti di territorio riservate agli usi agricoli e quelle interessate da boschi, le zone destinate ad altre funzioni (aree attrezzate per il tempo libero, zona cimiteriale, ecc.) e quelle individuate come contrade e nuclei rurali, e nel contempo disciplina i nuovi interventi ammessi nel rigoroso rispetto delle finalità proprie delle varie destinazioni d'uso del territorio, e favorisce il recupero del patrimonio edilizio esistente.

### 6.1 – Destinazioni d'uso ammissibili.

Ai fini delle presenti norme sono zone agricole quelle parti del territorio comunale costituite dallo spazio agricolo, destinabile alle coltivazioni agrarie e all'allevamento del bestiame, e dallo spazio fondiario non agricolo, ma recuperabile all'esercizio delle attività agricole, destinabile a attività compatibili e complementari al settore primario esercitate da abitanti in esso insediati.

Gli usi ammissibili sono:

- residenziali (1/ a); R.E. art.164;
- negozi e botteghe (3/a); R.R. art.166 – solo nella sottozona E3;
- terziari specializzati (4/ d, e); R.E.: art.167;
- produttivi agricoli (6/ a, b, c, d, e, f, g, h); R.E.: art.169;
- speciali (7/ a, b, e, h); R.E.: art.170.

La costruzione di residenze e pertinenze residenziali è ammessa per i seguenti soggetti:

- coltivatori diretti (proprietari o affittuari);
- conduttori in economia (proprietari o affittuari);
- proprietari concedenti (limitatamente agli interventi funzionali alle esigenze dell'azienda agricola dei coltivatori o dei conduttori interessati).

### 6.2 - Disciplina degli interventi edilizi.

All'interno della Z.T.O.- **E** sono ammessi i seguenti tipi e livelli di intervento:

a) interventi diretti relativi alle singole costruzioni esistenti regolarmente assentite di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria (*esclusa sottozona E4*);
- risanamento e restauro conservativo (*sottozona E4*);
- miglioramento e adeguamento antisismico (*nella sottozona E4 solo con limitati interventi*);
- recupero abitativo dei sottotetti (*esclusa sottozona E4*);
- ristrutturazione edilizia (*esclusa sottozona E4*);
- ristrutturazione edilizia con modifiche sostanziali (*esclusa sottozona E4*);
- demolizione e ricostruzione in sito (*esclusa sottozona E4*);
- adeguamento igienico funzionale (*nella sottozona E4 solo con limitati interventi interni*);
- eliminazione delle barriere architettoniche (*nella sottozona E4 solo con limitati interventi*);
- installazione di impianti tecnologici al servizio di edifici esistenti (*esclusa sottozona E4*);
- costruzione di parcheggi pertinenziali interrati (*esclusa sottozona E4*);
- demolizione e recupero del sedime (*esclusa sottozona E4*);
- demolizione e ricostruzione di diverso fabbricato (*esclusa sottozona E4*);
- ampliamento di edificio esistente (*esclusa sottozona E4*);

- nuovo impianto edilizio (*esclusa sottozona E4*);
- costruzione di pertinenze con o senza aumento di volume (*esclusa sottozona E4*);
- significativi movimenti di terra (*esclusa sottozona E4*);
- depositi a cielo aperto (*esclusa sottozona E4*);
- costruzioni temporanee (*esclusa sottozona E4*);
- campi per attività sportive e ricreative (*esclusa sottozona E4*);
- realizzazione di recinzioni, muri di cinta, cancellate, passi carrai;
- realizzazione di attività produttive all'aperto ove comportino modifiche permanenti al suolo non edificato (*esclusa sottozona E4*);.

b) interventi consistenti di ristrutturazione urbanistica e di demolizione con recupero dell'area di sedime, previa predisposizione di un piano urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata.

### 6.3 – Criteri generali d'intervento.

Sono state individuate cinque sottozone per le quali si riportano le prescrizioni generali e il repertorio urbanistico:

- E1** Aree collinari con discreta diffusione dell'attività agricola
- E2** Contrade
- E3** Nuclei rurali (con caratteristiche di zona assimilabili alla Z.T.O. - C)
- E4** Nuclei rurali di notevole importanza storico paesaggistica
- E5** Boschi

#### Sottozona E1

Si considerano tre tipologie di intervento edilizio a seconda della natura dell'opera da realizzare e del realizzatore dell'opera stessa:

- 1)** interventi, realizzati da conduttori agricoli/coltivatori diretti/proprietari, inerenti alla costruzione di strutture produttive legate all'attività agricola e all'allevamento di bestiame (quali ricoveri per animali, serre, depositi, rimesse di attrezzature, ecc.) con annesses residenze;
- 2)** interventi, realizzati da imprenditori agricoli in tutte le forme ammesse dalla normativa nazionale e regionale vigente, inerenti alla costruzione esclusiva di strutture produttive legate all'attività agricola e/o alla zootecnia quali capannoni per l'allevamento intensivo di bestiame, serre, piccole strutture artigianali per la trasformazione dei prodotti agricoli o da allevamento (sono assimilabili alle strutture produttive anche le costruzioni destinate a depositi di derrate agricole, rimesse o ricoveri di attrezzature e mezzi agricoli).

**1)** In considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà terriera è consentito l'accorpamento di lotti di terreno a quello destinato all'edificazione (particella più facilmente raggiungibile dalle infrastrutture a rete); le volumetrie consentite, riferite all'intera proprietà interessata dall'intervento edilizio, devono rispettare però i parametri previsti per il lotto scelto per l'edificazione.

Tutta l'estensione agricola, investita dal volume da realizzare per le strutture residenziali, con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,03, e per le strutture produttive, con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,07, deve essere vincolata con l'obbligo di trascrizione.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie minima di intervento (lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non inferiore a mq 3.000;
- indice di densità fondiaria complessivo non superiore a mc/mq 0,10;
- indice di densità fondiaria (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non superiore a mc/mq 0,50;
- rapporto di copertura non superiore a mq/mq 0,10 (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione);

- volume residenziale non superiore a mc 600;
- altezza massima complessiva non superiore a m 6,50 dal piano di campagna;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00 (dai confini o dal ciglio di strade interpoderali e/o vicinali);
- distanza tra i fabbricati non inferiore a m 10,00 (tra stalle e strutture produttive e le abitazioni afferenti alla stessa azienda);
- distanza dalle strade non inferiore a : m 10,00 (comunali)  
m 20,00 (non classificate - tipo F nel NCdS)  
m 30,00 (extraurbane secondarie - tipo C nel NCdS)

La concimaia dovrà essere posta alle medesime distanze minime previste per le stalle.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade, per le quali si rimanda alla normativa specifica vigente (DL n.285/92 e DL n.360/93 e al relativo regolamento), e dai corsi d'acqua previste dalla legge.

**2)** In considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà terriera è consentito l'accorpamento di lotti di terreno a quello destinato all'edificazione (particella più facilmente raggiungibile dalle infrastrutture a rete); le volumetrie consentite, riferite all'intera proprietà interessata dall'intervento edilizio, devono rispettare però i parametri previsti per il lotto scelto per l'edificazione.

Tutta l'estensione agricola, investita dal volume da realizzare per le strutture produttive, con indice di densità fondiaria di mc/mq 0,07, deve essere vincolata con l'obbligo di trascrizione.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie minima di intervento (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non inferiore a mq 5.000;
- indice di densità fondiaria complessivo non superiore a mc/mq 0,07;
- indice di densità fondiaria (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non superiore a mc/mq 0,45;
- rapporto di copertura non superiore a mq/mq 0,10 (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione);
- altezza massima complessiva non superiore a m 4,50 dal piano di campagna (esclusi i volumi tecnici quali silos);
- distanza dai confini non inferiore a m 10,00;
- distanza tra i fabbricati non inferiore a:  
m 30,00 tra stalle (< 30 capi) e le abitazioni non afferenti alla stessa azienda;  
m 50,00 tra stalle (> 30 capi) e le abitazioni non afferenti alla stessa azienda;
- distanza dalle strade non inferiore a : m 10,00 (comunali e vicinali)  
m 20,00 (non classificate - tipo F nel NCdS)  
m 30,00 (extraurbane secondarie - tipo C nel NCdS)

La concimaia dovrà essere posta alle medesime distanze minime previste per le stalle.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto delle distanze dalle strade, per le quali si rimanda alla normativa specifica vigente (DL n.285/92 e DL n.360/93 e al relativo regolamento), e dai corsi d'acqua previste dalla legge.

#### Sottozona E2

Come zona E2 sono state classificate sei contrade: Ponticello, Tedeschi, Mulinello, Foce, Foresta, Valle per le quali è permesso uno sviluppo edilizio, maggiore rispetto al resto del territorio comunale destinato all'agricoltura.

Nell'elaborato grafico allegato (4 - Zonizzazione territorio comunale) sono individuate le sei contrade con una retinatura circolare; le norme tecniche citate in questo paragrafo valgono per tutte quelle particelle catastali i cui confini sono intersecati dalla linea tratteggiata che circonda i sistemi individuati di contrade.

Si considera una tipologia di intervento edilizio:

interventi, realizzati da conduttori agricoli/coltivatori diretti/proprietari, inerenti alla costruzione di strutture produttive legate all'attività agricola e all'allevamento di bestiame (quali ricoveri per animali, serre, depositi, rimesse di attrezzature, ecc.) con annesse residenze;

In considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà terriera è consentito l'accorpamento di lotti di terreno a quello destinato all'edificazione (particella più facilmente raggiungibile dalle infrastrutture a rete e più vicina al nucleo esistente); le volumetrie consentite, riferite all'intera proprietà interessata dall'intervento edilizio, devono rispettare però i parametri previsti per il lotto scelto per l'edificazione.

Tutta l'estensione agricola, investita dal volume da realizzare per le strutture residenziali, con indice di densità di mc/mq 0,03, e per le strutture produttive, con indice di densità di mc/mq 0,07, deve essere vincolata con l'obbligo di trascrizione.

In assenza dei piani particolareggiati di recupero, nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- superficie minima di intervento (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non inferiore a mq 1.500;
- indice di densità fondiaria complessivo non superiore a mc/mq 0,10;
- indice di densità fondiaria (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione) non superiore a mc/mq 0,65;
- rapporto di copertura non superiore a mq/mq 0,10 (riferito al lotto di terreno sul quale insiste la costruzione);
- volume residenziale non superiore a mc 500;
- altezza massima complessiva non superiore a m 6,50 dal piano di campagna;
- distanza dai confini non inferiore a m 5,00 (dai confini o dal ciglio di strade interpoderali e/o vicinali);
- distanza tra i fabbricati non inferiore a m 10,00 (tra stalle e strutture produttive e le abitazioni afferenti alla stessa azienda);
- distanza dalle strade non inferiore a : m 10,00 (comunali)  
m 20,00 (non classificate - tipo F nel NCdS)  
m 30,00 (extraurbane secondarie - tipo C nel NCdS)

Per tali zone, individuate sull'apposito elaborato grafico, sono autorizzati gli interventi indicati nell'elenco dell'art.6.2.

Inoltre tutte le strutture esistenti potranno essere sopraelevate sino ad un'altezza massima, misurata alla linea di gronda, di mt.6,50; tali sopraelevazioni dovranno conformarsi, per caratteristiche formali e tipologiche, alla struttura preesistente e dovranno essere rispettosi del contesto, e dei parametri descritti.

### Sottozona E3

Come zona E3 sono stati classificati i nuclei rurali CESE e VALLI, uno in prossimità dell'area cimiteriale e l'altro sulla viabilità per Sant'Elena Sannita – Frosolone; nei due borghi, così come perimetrati nell'apposito elaborato grafico, fatti salvi i vincoli di altra natura, potrà essere proposta l'edificazione di volumi abitativi e/o di annessi agricoli (rimesse di attrezzi e macchine, con l'esclusione di allevamenti e stalle).

Le zone E3 sono assimilate alle zone C.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- a) per gli interventi di ampliamento e completamento:
- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 1,00;
  - rapporto di copertura pari a mq/mq 0,50;

- sagome degli edifici contenute entro i limiti delle fasce edificabili riportate in planimetria nel caso di nuovo impianto;
- altezza del fronte a monte non superiore a m 6,50;
- altezza del fronte a valle in funzione delle pendenze del terreno;
- distanza delle nuove costruzioni strade e confini non inferiore a m 5,00;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti non inferiore a m 10,00;
- deroga delle distanze da strade e confini, per le nuove costruzioni e per gli ampliamenti intesi come completamento delle quinte edilizie realizzati all'interno delle fasce edificabili appositamente individuate, concessa, su conforme parere della C.E.I., nel rispetto di allineamenti preesistenti;
- costruzione sul confine (condizione di aderenza) ammessa previa presentazione di progetto unitario assentito dai proprietari interessati;
- fronte parallelo all'asse stradale;
- caratteristiche formali degli interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova edificazione, intesi come completamento della quinta edilizia, rispettose del linguaggio degli edifici limitrofi;
- previsione di varchi nella quinta edilizia, al piano strada, per l'accesso a fondi comuni (orti);
- interruzione della quinta con rispetto della distanza tra i due corpi di fabbrica di almeno m 7,00 in caso di fronti ciechi e m 10,00 in caso di fronti finestrati;
- ampliamento della sagoma edilizia esistente mediante semplice aggregazione, o demolizione con ricostruzione del nuovo fabbricato, nel rispetto dell'indice fondiario;
- aggetti consentiti sulle aree pubbliche, o private aperte al pubblico transito, inferiori a cm 15 fino all'altezza di m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva; infissi che si aprono verso l'esterno consentiti ad un'altezza superiore a m 2,80 dal piano stradale se la strada è munita di marciapiedi, e di m 4,30 se la strada ne è priva; aggetti, contenuti in tutti i casi entro i cm 80, e entro i cm 100 se sporgono su aree private o su spazi pedonali;

b) per gli interventi di nuovo impianto:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 1,00;
- indice di copertura non superiore a mq/mq 0,25;
- altezza massima non superiore a mt 6,50;
- distanza delle nuove costruzioni da strade e confini non inferiore a m 5,00;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti non inferiore a m 10,00;
- balconi ammessi solo nelle costruzioni prospettanti su spazi larghi almeno m 12,00; l'aggetto dovrà essere spiccato ad almeno m 3,60 dal piano del marciapiede o ad almeno m 4,30 dal piano stradale (ove non è previsto marciapiede), misurando tali altezze in corrispondenza del punto più basso del profilo dell'aggetto; la sporgenza dei balconi non dovrà superare 1/10 della larghezza stradale.

Sono ammessi volumi interrati, purché sia dedicata particolare cura alla progettazione e realizzazione delle rampe di accesso, al fine di contenerne l'impatto visivo.

I nuovi volumi saranno improntati a grande semplicità secondo quanto esposto nel successivo articolo 6.4.

#### Sottozona E4

Come zona E4 è stata individuata la borgata COLLE GUARDIA: gli interventi autorizzabili saranno riconducibili a operazioni di risanamento e restauro conservativo, pur ammettendo la possibilità della conversione d'uso dei vari immobili mediante limitati interventi di trasformazione interna.

Data la presenza di un'architettura rurale di notevole interesse storico-ambientale è auspicabile l'intervento dell'A.C. per la predisposizione di un piano di recupero degli edifici esistenti.

#### Sottozona E5



Nelle aree boschive , così come individuate nell'elaborato grafico, è esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, essendo altresì consentite le opere necessarie alla manutenzione, al consolidamento, all'adeguamento sismico ecc. degli edifici esistenti.

#### **6.4 – Prescrizioni di carattere generale.**

##### Interventi urbanistici ed edilizi nelle aree rurali

La costruzione di nuovi fabbricati, nonché gli ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati nel rispetto dell'organizzazione insediativa preesistente e dell'orografia circostante tenendo conto dei principi di soleggiamento sui quali è basato lo sviluppo dell'agglomerato.

Dovranno inoltre essere realizzati nel rispetto delle tipologie edilizie rurali specifiche del sito, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali.

Gli ampliamenti dovranno in ogni caso armonizzarsi con i fabbricati esistenti.

Al fine di mantenere l'unitarietà dello spazio che in ogni contrada era condiviso e vissuto in modo comune, è vietato qualsiasi tipo di recinzione di terreni con dette caratteristiche e posti sui fronti principali degli edifici. La norma si applica anche se lo spazio è di proprietà esclusiva.

Gli interventi edilizi dovranno essere improntati a grande semplicità; a tal fine i fabbricati rurali di nuova costruzione, escluse le strutture produttive, devono avere uno sviluppo planimetrico prevalentemente regolare, coperti a tetto con falda unica o doppia.

Non sono consentiti elementi emergenti dalle falde quali abbaini, lucernai, ecc; l'eventuale illuminazione del piano sottotetto potrà essere garantita da finestre complanari alle falde per una superficie complessiva non superiore al 10% della superficie della falda, ovvero tagli delle stesse con piani verticali per uno sviluppo planimetrico contenuto entro il 25% della superficie complessiva della copertura.

Per gli elementi di finitura esterna sono previsti: la pietra locale, i mattoni a faccia vista, il calcestruzzo a faccia vista, l'intonaco colorato e legno.

Le pendenze delle falde di coperture devono essere contenute tra il 25 e il 35%.

##### Unità di intervento

Al fine dell'applicazione degli indici e delle prescrizioni di cui alle presenti norme l'unità di intervento urbanistico-edilizia è costituita dall'azienda agricola singola o associata, composta dai terreni in proprietà, in affitto o in possesso ad altro titolo, e sottoposti ad una gestione tecnico - economica unitaria.

Ai fini del dimensionamento dell'intervento vengono computate le superfici dei terreni in proprietà nonché i terreni in affitto risultanti da atto scritto avente data certa anteriore alla data di presentazione della domanda del titolo abilitativo a costruire.

Per i terreni in affitto il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato al consenso del proprietario, indispensabile per la trascrizione del vincolo.

Ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle presenti norme possono essere considerati oltre alle normali superfici comprese nella destinazione di zona agricola, anche le fasce di rispetto stradale, cimiteriale e dei corsi d'acqua, fatta eccezione per le zone dissestate e non coltivabili, le superfici destinate dalle previsioni di piano ad attività estrattive e tutte le superfici destinate ad utilizzazioni difformi rispetto alle funzioni agricole.

Le zone sottoposte a particolari vincoli di tutela o rispetto, anche se concorrono alla determinazione del carico urbanistico e edilizio dell'azienda ai fini dell'applicazione dei parametri edificatori, rimangono tuttavia soggette alle rispettive norme di tutela e di vincolo, ivi compresa l'inedificabilità assoluta in quanto prescritta.

##### Edificabilità per le residenze

Per la formazione del fondo rustico ai fini della applicazione dei parametri urbanistico-edilizi concorrono tutti i terreni descritti nel precedente comma e ricadenti in zona E.

E' possibile utilizzare per il raggiungimento della superficie richiesta come pertinenza urbanistica, anche i terreni siti in sottozone diverse costituenti il fondo rustico.

L'edificazione dovrà avvenire prioritariamente nell'annesso rustico esistente e non più funzionale alla conduzione del fondo; diversamente dovrà essere prodotta una relazione tecnica dimostrante l'impossibilità fisica e giuridica di soddisfare i fabbisogni edilizi con il riuso di fabbricati in proprietà. All'atto del permesso di costruire per le abitazioni realizzate viene istituito un vincolo di "non edificazione", trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, sul fondo di pertinenza dell'edificio individuato.

Per le abitazioni costruite come residenza dell'operatore agricolo dovrà essere trascritto nei Registri Immobiliari un vincolo per la non variazione della destinazione d'uso, la non alienazione e la non locazione a società, enti di qualsiasi genere e persone non appartenenti al nucleo familiare.

#### Edificabilità per annessi rustici

Gli annessi rustici sono costituiti dal complesso di strutture edilizie organicamente ordinate alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola singola o associata, ivi compresi gli allevamenti, le coltivazioni specializzate, con l'esclusione degli allevamenti zootecnico-intensivi.

La realizzazione di annessi rustici deve essere considerata un miglioramento fondiario e, in quanto tale, dovrà essere:

- a) conveniente da un punto di vista economico;
- b) proporzionata alle esigenze;
- c) idonea, dal punto di vista tecnico, a raggiungere gli scopi che si intendono perseguire.

Con riferimento alla realtà agricola del Comune tali condizioni vengono soddisfatte qualora:

- la superficie del fondo rustico sia almeno pari ad un ettaro;

Non rientrano nei limiti del presente articolo le tettoie destinate a legnaia realizzate in adiacenza o nei pressi del fabbricato principale, da considerarsi a servizio della residenza.

La costruzione di nuovi fabbricati dovrà essere realizzata nel rispetto delle tipologie edilizie rurali specifiche del sito, dei particolari costruttivi e dell'uso dei materiali, nel caso in cui per inderogabili esigenze di carattere tecnologico non sia possibile il rispetto delle tipologie edilizie tradizionali, si dovrà provvedere a mimetizzare il manufatto con la messa a dimora di siepi o di altre barriere vegetali

#### Allevamenti intensivi

L'edificazione di allevamenti zootecnico-intensivi è subordinata al rispetto delle norme e dei regolamenti nazionali e regionali vigenti ed è soggetta a verifica delle conseguenze sul territorio da valutarsi attraverso i seguenti elaborati predisposti da un professionista abilitato:

- la descrizione del progetto e delle sue caratteristiche, con speciale riguardo al sistema dello smaltimento dei rifiuti, dei liquami e dei residui dell'allevamento;
- l'illustrazione dei motivi alla localizzazione prescelta, in relazione alla consistenza e alle caratteristiche del fondo di pertinenza urbanistica dell'intervento;
- l'indicazione delle caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 400 metri e della direzione dei venti dominanti;
- l'analisi delle modificazioni che l'intervento comporterà nell'ambiente circostante, in relazione anche al sistema di smaltimento dei residui;
- qualora venga previsto che lo smaltimento dei rifiuti e dei liquami avvenga per spandimento, dovranno essere rispettate tutte le indicazioni delle norme nazionali e regionali vigenti (T.U. n.152/2006, Piano Nitrati Regione Molise) in materia di smaltimento di rifiuti; dovranno essere indicati i fondi destinati a ricevere i residui delle attività di allevamento non classificabili come tossici e nocivi con gli eventuali contratti di consorzio con le aziende agricole riceventi; dovranno essere comunicate all'ufficio comunale competente le modifiche del fondo destinato allo spargimento, e chiesti tutti i permessi e autorizzazioni previsti;
- qualora, in relazione alla consistenza del singolo intervento e alle risultanze degli elaborati di cui al primo punto, la C.E.I. ritenesse necessari altri accertamenti e verifiche (anche in ordine alle

caratteristiche dei suoli destinati allo spandimento) gli stessi saranno chiesti dal Sindaco alla ditta istante; tale richiesta non consente la maturazione del "silenzio-assenso".

- gli ampliamenti della superficie coperta volti ad incrementare il numero dei capi allevati potranno essere autorizzati nel rispetto della normativa posta dal presente articolo.

#### Demolizioni, ricostruzioni e ampliamenti dei fabbricati esistenti

Saranno ammesse la demolizione e la ricostruzione dei fabbricati privi di valenza storico-architettonica-ambientale o comunque non soggetti a vincolo monumentale e artistico.

#### Trasformazioni d'uso di fabbricati residenziali e annessi rustici

Il mutamento di destinazione d'uso potrà essere concesso solo per le destinazioni ammesse nella zona sempre nel rispetto del limite di compatibilità con le caratteristiche della stessa.

La destinazione di edifici ad attività turistiche (agriturismo e turismo rurale), per operatori a ciò autorizzati come indicato nella normativa nazionale e regionale, anche con opere di adattamento del fabbricato, non comporta mutamento di destinazione d'uso.

Gli annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, anche se di valenza storico-ambientale, possono in ogni caso essere trasformati in residenza.

#### Recinzioni

Sono vietate le recinzioni prefabbricate in cemento o in materiali plastici, dovranno essere usati materiali tradizionali, le recinzioni dovranno adeguarsi, sotto il profilo dell'altezza, a quelle limitrofe purché in sintonia con i luoghi.

La parte piena comunque non dovrà superare l'altezza di m 0,50, tale limite potrà essere derogato solo per manufatti costruiti in pietra.

## **6.5 - Tutela del paesaggio e dell'ambiente**

#### Ambiti di valorizzazione del territorio rurale a fini ricreativi

Al fine di favorire una migliore fruizione del verde in zona rurale da parte dei residenti, saranno individuati, nelle sottozone E1-2-3-4, ambiti che dovranno essere oggetto di interventi di valorizzazione ricreativa. Tali interventi consisteranno essenzialmente nella definizione di piste pedonali o ciclabili, di piccole aree attrezzate per lo svolgimento di attività ginniche, nella sistemazione di piazzole di sosta attrezzate per picnic e in generale in tutti quegli interventi di modesta entità che possono migliorare la fruizione delle zone agricole senza alterarne i caratteri e senza intralciare lo svolgimento delle attività agricole.

#### Strade agrarie e sentieri

Le strade agrarie e i sentieri esistenti nelle sottozone agricole ed anche quelli smarriti o caduti in disuetudine, potranno essere ripristinati come percorsi pedonali per il tempo libero e per l'agriturismo. A tale scopo, il Comune appronterà programmi di ripristino e di pubblicazione di tali strade e sentieri, per la cui attuazione i soggetti interessati potranno avvalersi di contributi diversi compresi quelli di fonte finanziaria comunitaria.

I sentieri e le strade agrarie ripristinati dovranno essere iscritti nello stradario comunale come "strade vicinali assoggettate a servitù pubblica", ai sensi dell'art.14 della L.12 febbraio 1958 n.126. Le eventuali recinzioni sui lati dei sentieri devono essere realizzate con elementi naturali (siepi, staccionate in legno, ed altro), o con reti metalliche purché mascherate da vegetazione arbustiva; ne è vietata l'asfaltatura.

Nelle fasce laterali ai sentieri il Comune può espropriare, in attuazione di un progetto di intervento relativo ad un intero percorso, aree da destinarsi alla creazione di spazi verdi attrezzati per la sosta ed il ristoro, alla realizzazione di punti di speciale fruizione panoramica, alla piantumazione di essenze arboree.

#### Linee di intervento per la tutela del paesaggio agricolo

In tutte le zone assoggettate, o che lo saranno in futuro, a vincolo paesaggistico-ambientale l'A.C. promuoverà iniziative finalizzate alla tutela degli elementi tipici del paesaggio agrario e al

raggiungimento dei seguenti obiettivi, anche curando l'accesso a fondi specifici, impegnandosi a:

- migliorare l'inserimento delle opere ed infrastrutture esistenti, in particolare curando l'eliminazione dei tralicci in disuso, e provvedendo ad occultare, con apposite barriere vegetali, tutti gli elementi che deturpano il paesaggio;
- redigere il censimento degli alberi di alto fusto costituenti "quadri naturali" (anche se non del rilievo richiesto dalla legge n.1497/39) degni di tutela e di conservazione, prevedendo speciali forme di incentivazione del loro mantenimento, in collaborazione con i proprietari, prevedendo anche l'erogazione di contributi compensativi della perdita di prodotto derivante dalla loro conservazione;
- integrare il verde rurale delle aree adiacenti al centro urbano al fine di favorirne l'uso ricreativo;
- promuovere, in collaborazione con le altre Amministrazioni competenti, l'approntamento del piano di rimboschimento dei terreni vincolati e vocati alla coltivazione boschiva ai sensi dell'art.75 del R.D. n.3267/23, curando il coordinamento dei programmi al fine di conseguire ogni contributo anche di fonte comunitaria;
- prevedere la messa a dimora di essenze tipiche dell'orizzonte floristico locale, con previsione di fornire gratuitamente le essenze arboree previste;
- tutelare i pascoli con divieto di rimboschimenti delle aree relative.

## **TITOLO VII: Zone per attrezzature di interesse generale**

### **7.1 – Aree per l'istruzione - I**

E' classificata come zona I l'area già impegnata dagli edifici scolastici delle scuole elementare e materna; ai fini edificatori, tranne che nel caso di demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, potranno essere realizzate solo le nuove strutture di pertinenza e/o di completamento di quelle già presenti.

Gli usi ammissibili sono:

- sociali (2/ a, b); R.E.: art.165.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 1.00;
- rapporto di copertura pari a mq/mq 0,20;
- altezza media consentita pari a m 6,50;
- distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti pari almeno all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00.

### **7.2 - Parcheggi - P**

Sono state individuate le aree destinate a parcheggio pubblico atte a soddisfare gli standard urbanistici di cui all'art.3 del DM n.1444/68.

La progettazione e la realizzazione dei parcheggi, all'aperto, deve prevedere:

- a) l'installazione di manufatti per la custodia e la protezione delle autovetture in sosta, quali pensiline, recinzioni ecc.;
- b) la messa a dimora di alberature per l'ombreggiatura della maggior parte dei posti macchina;
- c) la delimitazione delle superfici destinate alla sosta da quelle delle corsie di distribuzione, delle strade di scorrimento, delle aree circostanti destinate ad altro uso, con l'utilizzazione di materiali diversi, la realizzazione di cordoli, o la messa a dimora di siepi.

### **7.3 - Servizi di Interesse Comune – S**

Le zone per interesse comune sia pubbliche che private, comprese le aree e gli impianti di pertinenza, devono essere destinate alla realizzazione, nel rispetto delle specifiche normative nazionali e regionali vigenti, di fabbricati e impianti da destinare a uffici comunali; servizi di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario, ecc.; piccoli impianti e attrezzature polivalenti per lo sport e per le strutture della protezione civile; nuovi edifici inerenti al culto.

Gli usi ammissibili sono:

- sociali (2/ b, c, d); R.E.: art.165;
- terziari specializzati (4/ a, c); R.E.: art.167.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 1.00;
- rapporto di copertura pari a mq/mq 0,20;
- altezza media consentita pari a m 6,50;
- distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti pari almeno all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00.

#### **7.4 – Insediamenti per attività turistiche – T**

Sono state individuate due aree destinate a servizi e attrezzature per il turismo e l'accoglienza:

- T1** una fascia pianeggiante posta a monte della riva sinistra del torrente Casalciprano, servita dalla strada comunale parallela alla strada provinciale Fresilia;
- T2** un'ampia area lungo il fiume Biferno servita dalla viabilità di collegamento fra la S.S.n.17 fondovalle del Biferno e il centro abitato di Casalciprano.

Gli usi ammissibili sono:

- terziari specializzati (4/ c, d, e); R.E.: art.167;
- speciali (7/ f); R.E.: art.170.

Per la realizzazione degli interventi previsti è obbligatoria la presentazione del piano attuativo.

##### Sottozona T1

Su tale area è prevista la realizzazione di piccole infrastrutture turistiche e per il tempo libero, quali ricoveri per la sosta dei cavalli da escursione, locali di ristoro e vendita di prodotti alimentari tipici, zone di sosta, aree per campeggi ecc.

Le opere edili saranno rivolte al recupero e all'ampliamento degli edifici preesistenti per l'adeguamento funzionale, all'infrastrutturazione dell'area, e alla costruzione di nuovi volumi di piccole dimensioni improntati all'estrema semplicità e tipologicamente compatibili con la tradizionale edilizia rurale della zona.

Nella realizzazione degli interventi edilizi si dovranno rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- indice di densità fondiaria non superiore a mc/mq 0,10;
- rapporto di copertura pari a mq/mq 0,10;
- altezza massima consentita pari a m 5,00;
- distanza minima di m 5,00 dai confini di proprietà;
- distanza tra le pareti finestrate degli edifici di progetto e quelle degli edifici esistenti pari almeno all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00.

##### Sottozona T2

in quest'area, in aggiunta a quanto detto per la sottozona T1, potrà essere proposta la realizzazione di un bacino in prossimità del fiume Biferno per l'attività di pesca sportiva, e un campo per minigolf o nella parte a monte della strada di collegamento col centro abitato.

#### **7.5 - Verde d'arredo - Va**

Sono destinate a verde d'arredo le aree poste all'interno del centro abitato.

Le aree non ancora arredate, previa acquisizione al patrimonio pubblico, dovranno essere attrezzate su articolata proposta progettuale con elementi di arredo urbano, quali chioschi, edicole, recinzioni e staccionate, percorsi pedonali, verde ecc..

Gli usi ammissibili sono:

- sociali (2/ d); R.E.: art.165;
- speciali (7/ c); R.E.: art.170.

#### **7.6 - Verde pubblico attrezzato – Vpa**

E' destinata a verde pubblico attrezzato l'area dell'Annunziata, in cui già sono state realizzate opere di carattere turistico e sportivo come: un campo di calcio con annessi depositi e spogliatoi, un campo da tennis e di un percorso vita; la sistemazione di un'area pic-nic e di percorsi naturalistici; il restauro della piccola chiesa dell'Annunziata con il recupero di un fabbricato rurale adiacente.

Gli usi ammissibili sono:

- sociali (2/ d); R.E.: art.165;
- terziari specializzati (4/ d, e); R.E.: art.167;
- speciali (7/ b, c); R.E.: art.170.

In questa zona, i futuri interventi a completamento di quelli esistenti, saranno disciplinati da piani particolareggiati redatti a cura dell'Amministrazione Comunale e dovranno prevedere:

- l'impianto di essenze vegetali del tipo autoctono;
- la realizzazione di strutture quali gazebo, pergole e staccionate;
- la realizzazione di piccole attrezzature sportive o ludiche;
- la realizzazione di infrastrutture quali vialetti e percorsi, strade di servizio, illuminazione;
- la posa in opera di elementi di arredo quali panchine, fontanelle, cartelli indicatori.

Per la realizzazione delle opere deve essere curato l'inserimento nell'ambiente circostante con l'uso di forme, materiali e colori, compatibili con la tradizione edilizia rurale.

Il dimensionamento delle opere verrà stabilito di volta in volta sulla base delle esigenze funzionali, e secondo le prescrizioni delle autorità competenti.

### **7.7 - Verde privato – Vpr (orti)**

Sono destinate a verde privato quelle aree non edificate all'interno del perimetro urbano, in cui, per la particolare orografia o per il degrado ambientale dei luoghi dovuto al dilavamento superficiale del terreno, è necessario impedire ogni tipo di attività edilizia.

Gli usi ammissibili sono:

- speciali (7/ c); R.E.: art.170.

Per la sistemazione del territorio sono consentite, prescritte per i terreni destinati alle colture orticole, le opere di ingegneria naturalistica atte a impedire l'ulteriore scivolamento del terreno verso valle, quali:

- la messa a dimora di idonee essenze arboree e arbustive per il consolidamento delle pendici;
- la regolarizzazione del terreno con scavi, risagomatura del pendio, terrazzamenti;
- la realizzazione di muretti in pietrame a secco (vivi o morti);
- la stabilizzazione delle aree più scoscese con la posa in opera di grate in tondame di salice, viminate, fascinate, palificate, ecc..

In queste zone non possono essere costruiti manufatti di alcun genere ad esclusione di staccionate in pali di legno, pergole o strutture di arredo da giardino in legno e di dimensioni contenute.

I mutamenti del verde e del terreno devono essere realizzati nel rispetto dei valori ambientali preesistenti.

### **7.8 – Fascia di rispetto area cimiteriale**

Entro i limiti della fascia di rispetto dell'area cimiteriale, di larghezza pari a m 50, così come individuata nell'elaborato grafico, è esclusa ogni possibilità di nuova edificazione, essendo altresì consentite le opere necessarie alla manutenzione, al consolidamento, all'adeguamento sismico ecc. degli edifici esistenti.

Nella zona cimiteriale sono consentite solo le opere edilizie relative alla costruzione e alla manutenzione delle strutture (colombari e cappelle gentilizie) destinate alla sepoltura dei defunti.

Gli usi ammissibili sono:

- speciali (7/ g); R.E.: art.170.