

COMUNE DI FAETO (FOGGIA)

Il 11-1-86
Il Segretario Comunale

COMUNE DI FAETO
PUBBLICATO ALL'ALBO PRETORIO
dal 16/2/86 al 12/2/86
Faeto, 26-7-86
IL MESSO

PIANO REGOLATORE GENERALE

TAV.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VISTO: Parere favorevole con riserva d'osservanza di quanto riportato nella relazione n. 31 in data 28/9/84
Settore Urbanistico Regionale
e Delib. G.R. n. 10942/8695 del 28/12/84
IL FUNZIONARIO DIRIGENTE RESPONSABILE 28/10/85



VISTO: IL COORDINATORE

rapporto:

il sindaco:

[Handwritten signature]

data:

18-12-1982

il progettista:

dott. arch. Giuseppe Nembrotte

[Handwritten signature]

GENERALITA'

Il territorio comunale di Faeto (Foggia) risulta suddiviso nelle seguenti zone territoriali omogenee:

- Zona A: comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche degli agglomerati stessi. Essa risulta individuata nelle tavole n. 10 (R.app.1:1000), na 9 (Rape. 1:2000) e n. 8 (Rapp.1:5000).
- Zona B: comprende le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona A. Essa risulta individuata nelle tavole n. 8-9-10.
- Zona C: comprende le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi. Risulta individuata nelle tavole 8-9-10.
- Zona D: comprende le parti del territorio destinate a nuovi insediamenti per impianti industriali o ad essi assimilati. E' individuata nelle tavole n. 8-9.
- Zona E: comprende le parti del territorio destinate ad usi agricoli.
Risulta parzialmente individuata nelle tavole n, 8-9, ed é da intendersi estesa all'intero territorio comunale non diversamente tipizzato.
- Zona F: comprendede le parti del territorio destinate a servizi ed attrezzature. E' individuata nelle tavole n. 8-9.

Qualunque intervento edilizio ricadente Nell'ambito del territorio comunale di Feto dovrà osservare la compatibilità con le presenti norme tecniche di attuazione, le quali vanno integrate con quanto contenuto nella allegata "Tabella dei tipi edilizi".

ZONA OMOGENEA "A"

Gli edifici ricadenti nella zona omogenea "A" sono destinati ad abitazioni, uffici pubblici e privati, attrezzature di interesse collettivo, attività commerciali e servizi connessi.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti nell'art. 31 della L. 5/8/1978 n. 457. Dopo l'approvazione dei Piani di recupero, i restanti interventi possono essere autorizzati con concessioni singole purchè vengano rispettate le disposizioni di cui al D.t.n.1444/68(artt.7-8 9) relative alle zone omogenee di tipo "A" che qui di seguito si trascrive

Le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico - artistico;

- Le altezze non debbono superare quelle degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazione aggiunte alle antiche strutture;

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

L'intera zona "A" ricade nell'ambito della perimetrazione delle "zone di recupero" di cui all'art. 27 L. 5/8/1978 n. 457 così come approvata in apposita deliberazione del Consiglio comunale di Faeto. E' pertanto consentito nella zona "A" di redarre specifici "piani di recupero".

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica di cui al punto e art. 31 L. 457/78, sono consentiti soltanto previa redazione di apposito piano di recupero o piano particolareggiato di attuazione.

ZONA OMOGENEA "B"

Gli edifici ricadenti nella zona omogenea "B" sono destinati ad abitazioni, uffici pubblici e privati, attrezzature di interesse collettivo, attività commerciali e servizi connessi, magazzini, depositi, autorimesse, alberghi, pensioni e attività artigianali (anche nel lo stesso edificio in cui sono previste le abitazioni), purchè le pre dette attività non siano di molestia alle residenze limitrofe e circostanti.

La zona omogenea "B" risulta suddivisa nelle seguenti due sottozone:

- Zona totalmente edificata
- Zona di completamento.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, così come definiti nell'art. 31 della L. 457/78. Sono altresì consentiti gli interventi sostitutivi (demolizioni e ricostruzioni), costruzioni ex-novo (nelle zone di completamento), sopraelevazioni, purché nel rispetto delle norme più avanti elencate.

Per entrambe le sottozone sopra definite l'edificazione potrà avvenire mediante singole concessioni edilizie nel rispetto degli allineamenti preesistenti delle zone totalmente edificate e di quelli appositamente previsti nella tavola n. 10 di dettaglio (scala 1:1000) per le zone di completamento.

Nel caso di costruzioni ex-novo, demolizioni e ricostruzioni nonché sopraelevazioni è fissato il numero massimo di piani che non potrà comprendere più di N. 3 piani fuori terra in elevazione con eventuale piano seminterrato o cantinato.

Sono consentiti interventi su edifici esistenti di altezza superiore al predetto limite solo nel caso di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo così come precedentemente definiti.

I volumi tecnici possono essere esclusivamente costituiti dal sotto-tetto non praticabile degli edifici, dal torrino scala, dal locale lavatoio-stenditoio: l'altezza utile interna non deve superare i m. 2,30 e la superficie complessiva interessata non può eccedere 1/5 di quella del piano sottostante.

Parte della zona omogenea "B" è interessata dalla perimetrazione delle "zone di recupero" così come deliberata dal Consiglio comunale di Faeto, nel cui ambito potranno essere localizzati Piani di Recupero o Piani Particolareggiati per operazioni di ristrutturazione urbanistica o altre varianti che l'Amministrazione comunale reputi necessarie.

Nelle nuove costruzioni e nelle demolizioni e ricostruzioni va riservato spazio per parcheggio nella misura minima di mq. 1 per ogni 2,0 mc di edificazione.

Le soluzioni progettuali, a livello operativo, vanno accompagnate da un grafico rappresentativo della zona concernente uno o più isolati e che contenga l'inserimento dell'intervento progettuale nel contesto urbanistico esistente. Ciò al fine di assicurare l'armonizzazione ed omogeneizzazione degli edifici, in riferimento alle tipologie edilizie, agli allineamenti, alle caratteristiche dei fabbricati esistenti.

Tali armonizzazioni ed omogeneizzazioni, saranno assicurate dall'*Ufficio Tecnico* Comunale e dalla Commissione Edilizia comunale, che in tal senso indirizzeranno gli interventi in tale "zona".

ZONA OMGENEA "C"

Gli edifici ricadenti nella zona omogenea "C" sono destinati ad abitazioni, servizi connessi, uffici privati, nonché altre attività (anche artigianali) compatibili con la prevalente destinazione residenziale di zona, la cui ammissibilità verrà espressa dal Comune caso per caso, in sede di esame ed approvazione dei progetti proposti.

La zona omogenea "C" è suddivisa in due tipi di sottozona:

- Sottozona Cp: comprendono le aree già perimetrare ai sensi della L.19/5/1981 n.219 (Provvedimenti organici per la ricostruzione e lo sviluppo dei territori colpiti dal terremoto), e sulle quali è stato redatto apposito piano per l'edilizia economica e popolare (ex L.18/4/1962 jr .167) approvato con delibera del *Consiglio comunale* di Faeton. 16'3 del 25/11/1981 .

Dette aree sono pertanto soggette alle previsioni particolareggiate e alle norme tecniche relative già approvate

- Sottozona Cn: gli interventi in tali zone sono subordinati alla preventiva redazione ed approvazione di *Piani* di Lottizzazione o Piani Particolareggiati estesi a ciascun comparto, così come individuati dall'indice "M" nella Tav. 10 del P.R.G.

Valgono inoltre le seguenti norme di edificazione:

- | | |
|---|------------|
| - Rapporto di copertura massimo | 0,4 mq/mq |
| - Distanza minima dalle pareti finestrate di edifici antistanti | 10,00 m |
| - Indice di Fabbricabilità Fondiaria | 3,00 mc/mq |
| - Distanza minima dai confini | 5,00 m |
- Le tipologie ammesse sono quelle di case unifamiliari o bifamiliari isolate o a schiera.

Se i detti piani attuativi non rispettano le previsioni viarie e di zonizzazione espresse nelle tavole di P.R.G., gli stessi dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. n.56/80 per gli strumenti esecutivi in variante al P.R.G., fermo restando la estensione delle zone pubbliche o di uso pubblico.

Nelle zone territoriali omogenee Cp e Cn le superfici da destinare agli standards di cui al D.M. 2/4/1968 n.1444 sono quelle previste dal P.R.G.

Nei tre comparti della zona "C" andrà applicato l'articolo 15 delle ll.rr. n.6 e 66/79 così come modificata dall'art. 36 della l.r. n.56/80 nonché le unità di minimo intervento di cui al punto m) dell'art. 51 della l.r. n.56/80.

In aggiunta a quanto sopra richiesto, nei comparti minimi di intervento dovranno essere reperite aree a parcheggio privato nella misura di mq. 1 per ogni 20 mc di costruzione.

ZONA OMOGENEA "D"

Comprende la parte del territorio comunale destinata ad impianti industriali o ad essi assimilati. Risulta così suddivisa:

a) P.I.P.: zone destinate a piccole e medie industrie perimetrare ai sensi della L. 19/5/1981 n. 219, e per le quali è stato redatto apposito piano particolareggiato (ex L. 865/71) approvato con delibera del Consiglio comunale n. 163 del 25/11/1981. A tale strumento attuativo approvato si rimanda per le relative norme di attuazione.

b) Sottozona di Ds: zona per depositi e attrezzature rurali che a giudizio dell'Amministrazione comunale risultino compatibili con le zone residenziali limitrofe. L'edificazione è soggetta alle seguenti norme specifiche:

- | | |
|---------------------------|--------------|
| Densità fondiaria massima | 2,00 mc./mq. |
| Altezza massima | 4m. |
| Distanza tra gli edifici | 10 m. |

I singoli interventi potranno essere consentiti solo dopo la approvazione di apposito Piano Particolareggiato o Piano di Lottizzazione esteso almeno alle singole intere maglie individuate nelle tavole di P,R.G. Non sono consentite residenze in Zona Dg.

c) Sottozone D: zone per impianti produttivi artigianali e/o a piccole industrie.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinato all'approvazione di idoneo piano di Lottizzazione o Piano Particolareggiato (P.I.P.) utili dei singoli lotti. L'edificazione dovrà rispettare i seguenti punti:

- Densità territoriale massima	1,60 mc./mq
- Densità fondiaria massima	3,00
- Altezza massima	8,50 m.
- Distacco minimo assoluto tra edifici	10,00 m.
- Distacco minimo dai <i>confini</i>	5,00m
- Rapporto massimo tra area coperta ed aree del lotto	0,40 mq./mq.
- Numero massimo di piani	n. 2

E' consentito eccedere l'altezza massima solo per i volumi tecnici o per speciali costruzioni quali silos, cisterne, ciminiere etc.. Questa zona potrà essere interessata da interventi edilizi solo ad esaurimento delle aree incluse nel P.I.P. di cui al punto a).

d)Sottozona Dt: è caratterizzata da destinazione esclusivamente turistico - alberghiera.

Sono consentite residenze temporanee (alberghi, residences, punti di sosta e di ristoro, etc..), nonché strutture per il tempo libero (camping, parco attrezzato etc..).

L'attuazione delle presenti previsioni è subordinato all'approvazione di apposito Piano Particolareggiato esteso all'intera sottozona Dt, nel rispetto delle seguenti norme:

- Densità territoriale massima	mc./mq.
- Densità fondiaria massima	1,5
- Rapporto massimo di copertura	0,50 mq./mq.
- Altezza massima	10,50 m.
- Numero massimo di piani	n. 3
- Distacco minimo tra edifici	12,00 m.
- Distacco minimo tra i confini	10,00 m.

Piani attici e costruzioni accessorie non consentite

- Aree a parcheggio privato	1 mq./20 mc.
- Lunghezza massima dei prospetti	50,00 m.

Dovranno inoltre essere riservate aree a verde pubblico e a parcheggio pubblico (escluse le sedi viaree) per una superficie complessiva non inferiore a 15% dell'intera zona.

Per le sottozone di cui ai punti a)-b)-c)-d) va comunque rispettato Part. 5 punto 1 del *D.M. 2/4/1968 n.1408*.

ZONA OMOGENEA "E"

E' compreso nella zona omogenea "E", oltre alla parte del territorio comunale indicata nella tavola n. 8, tutto il restante territorio comunale non diversamente tipizzato. E' suddivisa in più sottozone:

1) Sottozona Er e Erc: zone agricole di rispetto. Nessuna costruzione potrà essere consentita in queste aree in quanto inidonee per vincolo cimiteriale o per particolari problemi di carattere idrogeologico.

Gli eventuali edifici preesistenti possono essere sottoposti solo ad interventi di manutenzione e di consolidamento con esclusione di ogni aumento di volume.

2) Sottozona E in esse sono consentite:

a) edifici a servizio dell'agricoltura (abitazioni rurali con relativi annessi e dipendenze nonché complessi produttivi agricoli funzionali alla conduzione del fondo o alla produttività agricola come specificato all'art. 9 L.R. 12/2/79 n. 66)

b) attrezzature al servizio del traffico (stazioni di servizio, autostazioni, motels e simili).

c) depositi di carburanti e simili, nonché impianti di sostanze nocive non compatibili con gli insediamenti previsti nelle aree in zona "D" e P.I.P.

L'edificazione di cui al presente punto a) deve avvenire secondo le prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizia Comunale, nonché secondo le seguenti norme:

-Intervento diretto mediante concessioni edilizie

-Densità fondiaria massima per sole abitazioni	0,03mc./mq.
-Densità fondiaria per annessi, dipendenze e complessi produttivi agricoli	0,07 mc./mq.
-Altezza massima abitazioni rurali	8,50m.
-Altezza massima dipendenze e complessi produttivi	12,00m.
-Numero massimo: di piani (per le abitazioni rurali)	n. 2
- Distanza minima tra fabbricati	12,00 m.
- Distanza minima dai confini	10.00 mt

Le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione, sono quelle stabilite dal D.M. 1/4/1968 art. 4. Nel caso di strade non elencate nel detto D.M. la distanza minima da rispettare a partire dal ciglio stradale è in assoluto di m. 10,00. Nel caso di complessi produttivi connessi con la lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, nonché nel caso di manufatti connessi con il potenziamento della zootecnia saranno consentiti valori diversi per l'indice di fabbricabilità Fondiaria, previa applicazione della procedura di deroga di cui all'art. 16 della l.s. n.765/1967 e dell'art. 30 della l.r. n.56/80. In detta zona valgono le disposizioni dell'art. 9 della l.s. n.10/77 e dell'art. 9 della l.r. n.6/79 e successive modifiche. Valgono inoltre i contenuti dell'art. 51 punto g) della l.r. n.56/80.

L'edificazione di cui al punto b) (attrezzature al servizio del traffico) deve avvenire nel rispetto delle seguenti norme:

- Ricorso obbligatorio alla procedura di deroga di cui all' art. 16 L. 6, 8/1967 n. 765

- Altezza massima 12,00 m.

- Numero massimo di piani f.t. n. 3

- Distanza minima dei confini 12,00 m,

- Distanza minima tra edifici 12,00 m.

- Distanza minima dal ciglio stradale: come al punto a)

- Parcheggi privati 1 mq./20 mc.

- Piani attici e costruzioni accessorie: consentiti

- Per ogni insediamento si dovrà prevedere una dotazione di verde pubblico e di parcheggio pubblico complessivamente non inferiore al 15% della superficie interessata. L'edificazione di cui

al punto c) deve avvenire nel pieno rispetto delle leggi e regolamenti vigenti in materie, l'accertamento dell'osservanza delle quali spetta agli Uffici Competenti.

Salvo maggiore distanze delle costruzioni dal ciglio delle strade imposte da specifiche necessità, nell'edificazione occorre rispettare le prescrizioni di cui al D.M. 1/4/68 e, per le strade non elencate, occorre tenersi a distanza non inferiore a m. 10.

ZONA OMOGENEA "F"

E' destinata ad impianti sportivi e di ricreazione in genere, nonché a parco attrezzato territoriale.

L'intervento in tale zona, da attuarsi a mezzo di Piani Particolareggiati, dovrà attenersi alle seguenti norme:

- Sono ammesse solo costruzioni al servizio delle attrezzature (chioschi, spogliatoi, tribune etc.)
- Altezza massima edifici 8,50 m.
- Distanza minima tra edifici e dai confini 10,00 m.
- Parcheggi pubblici 0,20 mq./mq.

Zone boscate rimboschite e a vincolo idrogeologico

Nelle tavole di P.R.G. tali zone sono riportate con specifica leggenda (Le zone boscate e rimboschite devono intendersi non solo quelle riportate nella Tav. 5, ma anche quelle che in effetti, all'attualità e per l'avvenire, risultano tali) dovranno rispettarsi le seguenti norme:

- 1) Nei boschi sono consentite costruzioni sulla base di un indice limitato allo 0,01 mc./mq. e destinate esclusivamente alla custodia, ai posti di controllo antincendio ed alla gestione dell'azienda silvana, previo parere favorevole vincolante dell'Ispettorato Forestale che può impedire qualsiasi edificazione in casi particolari e quando il bosco assolve prevalenti funzioni protettive e paesaggistiche.
- 2) Nelle zone boscate è esclusa l'apertura di cave e così pure, per motivi paesaggistici, nelle zone dove possono essere visibili dalla strada di tipo superiore alle interpoderali.
- 3) Quasi tutto il territorio e precisamente quello delimitato nella Tav. 4 è sottoposto a vincolo idrogeologico ai sensi della Legge forestale 30.12.1923, n. 3267 e quindi è soggetto alla norma relativa.

In particolare i lavori di trasformazione dei cespugliati o saldi in terreni a coltura agraria o comunque a lavorazioni periodiche sono soggetti ad autorizzazione dell'Ispettorato Forestale.

Le opere, sia pubbliche che private, che comportino movimento di terra (strade, acquedotti, elettrodotti, costruzione di fabbricati ecc.) devono rispettare il patrimonio boscato ed essere sottoposte al parere del predetto Organo per l'adozione delle norme esecutive intese ad assicurare la stabilità del suolo ed il regolare regime delle acque.

- 4) Ai sensi della Legge di Stato n. 47 dell'1.3.1975 tutte le zone boscate danneggiate o distrutte dal fuoco anche se non sottoposte a vincolo idrogeologico, purché comprese nei piani regionali previsti da detta legge, non possono avere una destinazione diversa da quella in atto prima

dell'incendio.

In tali zone è rigorosamente vietato l'insediamento di costruzioni di qualsiasi tipo.

5) Ogni insediamento costruttivo, fisso o non, dovrà rispettare la distanza minima di m. 50 dal confine dei boschi o rimboschimenti, e ciò sia per garantire la salvaguardia degli stessi e sia per motivi di sicurezza e di incolumità pubbliche in caso di incendi boschivi.

Aree riservate alla viabilità ed a parcheggi pubblici

In dette aree non è consentita la costruzione di qualsiasi manufatto sia esso in sottosuolo che in superficie.

Sono consentiti i servizi canalizzati interrati, sparti-traffico e marciapiedi non eccedenti i 15 cm. di altezza dal piano stradale ed eventuali attrezzature di arredo.

Aree tipizzate a verde di rispetto stradale

Non è consentita l'edificazione di qualsiasi edificio sia in superficie che in sottosuolo.

Sono consentiti soltanto i servizi canalizzati interrati, i marciapiedi di contorno degli edifici, le logge e verande al livello

del calpestio del piano terra o piano rialzato, le rampe di accesso ai locali interrati, i percorsi ed i parcheggi di pertinenza dei fabbricati e le sistemazioni esterne in generale.

Aree per attrezzature e servizi

L'utilizzazione di queste aree è riservata all'Ente Comune e ad altri Enti pubblici da esso delegati con specifica deliberazione *del Consiglio Comunale*.

Nell'ambito di tali aree è consentita la realizzazione di sole opere pubbliche le cui caratteristiche dovranno essere corrispondenti alle norme specifiche per ciascun tipo di intervento e la cui realizzazione *deve essere curata* in modo tale da non creare contrasti con l'ambiente architettonico ed urbanistico circostante.

Aree tipizzate a verde di rispetto cimiteriale

Non sono consentite nuove costruzioni qualunque possa essere la loro destinazione d'uso ad eccezione di chioschi per la vendita di fiori e simili.

Per gli edifici esistenti ricadenti in detta Zona di rispetto, sono consentite solo le opere riconosciute necessarie per la loro immediata conservazione e per la manutenzione ordinaria.

Aree tipizzate a verde cimiteriale

Sono consentite le costruzioni in sottosuolo ed in superficie connesse con la sepoltura ed inumazione delle salme, purché realizzate nel rispetto delle norme igienico-sanitarie sia nazionali, *regionali e comunali in vigore*.

Sono altresì consentiti edifici per il culto, per uffici, per guardiana e per servizi in genere.

Gli edifici consentiti non debbono avere cubature eccedenti i 2.500 mc. ed altezza non eccedente i mt. 10,00 e debbono, inoltre, essere risolti in maniera architettonicamente valida e consona all'ambiente, con materiali e tinte che non creino disdoro.