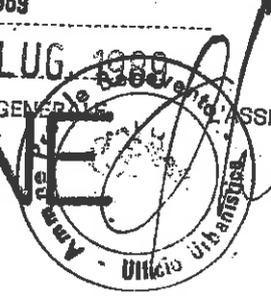


Amministrazione Provinciale - Benevento  
Delibera Provinciale N. 18651  
del 3 LUG. 1989

Benevento, 14 LUG. 1988

IL SEGRETARIO GENERALE / ASSESSORE

**COMUNE DI CALVI**



# PIANO REGOLATORE GENERALE

Legge N 1150 del 17-8-42, N 10 del 28-1-77  
Legge Regionale N 14 e N 17 del 20-3-82

**PROGETTISTI :**

ing. Giuseppe De Rienzo



COMUNE DI CALVI

arch. Costantino Fumo



Copia conforme all'originale adottato con deliberazione comunale n. 50 in data 10 AGO 1988

arch. Vittorio E. Iuliano



e conservato presso il Comune di CALVI

VISTO IL SINDACO (Dott. Angela Marcone)  
IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott. Anna Bosco)

Oggetto dell'elaborato:

**RELAZIONE E NORME DI ATTUAZIONE**

Tav. n°

**8**

Approvazioni

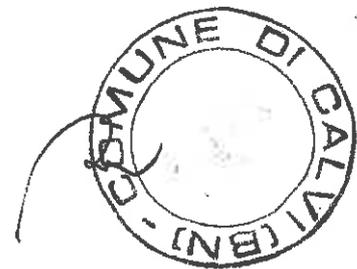
MODIFICATO DAL C.T.R. SEZIONE DI BENEVENTO  
CON VOTO N° 126/87 ED APPROVATO DALLA AMM.NE  
PROV. DI BN. CON DELIBERA DI GIUNTA N° 1919 DEL 3/9/87

Data

Rev.

Pos. arch.

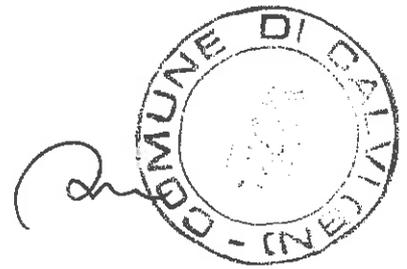
0.0 PREMESSA



La speciale legislazione intervenuta a seguito degli eventi sismici del novembre "80", (Legge 219/81 e successive modifiche ed integrazioni) ha imposto ai comuni distrutti, gravemente danneggiati o danneggiato (è questo il caso di Calvi) l'adozione, nell'immediato, di strumenti urbanistici attuativi (Piano di recupero, Piano di Zona e Piano di Insediamenti Produttivi) per sopperire alle urgenti esigenze del processo di ricostruzione di quei centri e, in tempi più lunghi, (entro il dicembre "84") l'adozione del Piano Regolatore Generale.

In attuazione del suddetto dettato legislativo l'Amministrazione Comunale di Calvi ha adottato i succitati strumenti urbanistici attuativi, pertanto il presente progetto di Piano Regolatore Generale risulta fortemente condizionato (almeno per quanto riguarda l'assetto del centro urbano) dalle scelte urbanistiche già in atto.

Va tuttavia sottolineato che la oculatezza e la lungimiranza che hanno caratterizzato quelle scelte urbanistiche hanno imposto in sede di elaborazione del presente P.R.G. l'accoglimento pressochè integrale di quegli strumenti attuativi.



## 0.1. ANALISI STORICA

Il Comune di Calvi ha fatto parte, fino al primo dopoguerra, dell'unico territorio di S. Nazzaro - Calvi.

E' appartenuto al mandamento di S. Giorgio La Montagna (oggi S. Giorgio del Sannio) nel circondario e diocesi di Benevento.

Le notizie più attendibili sull'origine di Calvi si possono attingere dal volume "I Comuni della Provincia di Benevento" Ed. De Martini 1970 - di A. Meomartini.

In merito l'autore fa due ipotesi: o che esso (insieme a S. Nazzaro) sia stato fondato da comunità monastiche su terreni concessi dai Principi Longobardi e Normanni o che abbia avuto origine in età pagana mutando successivamente il nome. E' comunque certo che i liguri Corneliani abbiano occupato la zona del Cubante ove, nel 1819, il Guarini rintracciò "vasti ed antichi ruderi e superbi avanzi di acquedotti, tra i quali uno di piombo".

Successivamente il Cubante fu un "ager publicus" ripartito a coloni, oggetto di diverse conquiste, durante il monachesimo, fu donato alla Badia di S. Sofia.

Della vita feudale di Calvi si ha notizia allorquando il 12 luglio 1292 costituì una terra demaniale; nonostante successive conferme di tale stato, il territorio fu spesso oggetto di dispute e controversie passando



di volta in volta da possesso Angioino a possesso Aragonese, per finire con altri casali vicini sotto il dominio di vari principi.

Fu ceduto, infine, al Monte della Misericordia di Napoli, che nel 1716 lo rese alla Regia Corte.

Nella configurazione urbana di Calvi è ancora leggibile l'antico legame con S. Nazzaro; infatti il paese nei suoi nuclei originari è composto quasi totalmente di costruzioni a carattere rurale laddove a S. Nazzaro si rileva una maggiore varietà di tipi edilizi e una consistente presenza di edifici padronali.

Il nucleo più antico di Calvi è senza dubbio quel piccolo agglomerato di case denominato "Portone dei Mirra"; è un esempio di quei borghi rurali omogenei che caratterizzano quelle zone del paesaggio agrario sannita ove, per lo sfruttamento agricolo dei fondi lontani dai centri, si creavano piccoli insediamenti contadini al solo scopo di ricoverarvi gli uomini, le bestie e le masserizie.

Questi insediamenti appaiono molto compatti ma mancano di vera articolazione urbana ed appunto il "Portone dei Mirra" è costituito da un insieme semplicemente allineato lungo la strada centrale in lieve pendenza, il cui accesso era difeso da un robusto portone ricavato nel sottopasso dell'edificio in linea posto come fronte principale del borgo.

Le zone che si sviluppano lungo la strada principale, ai lati di via

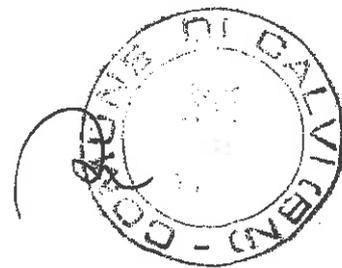


Nuzzoli e nel sito denominato "La Frazia", rappresentano, invece, un'ulteriore fase di formazione del paese determinatasi intorno alla seconda metà dell'Ottocento; queste zone hanno come elementi di riferimento primario la chiesa parrocchiale, la piazza e la chiesetta della zona "La Frazia".

Più recentemente si è avuto un processo di saldatura dell'edificato che ha prodotto uno sviluppo prevalentemente lineare dell'abitato, ai lati della strada provinciale, soprattutto in direzione di S. Giorgio del Sannio.

Per razionalizzare questa tendenza, dando maggiore articolazione e più spessore all'impianto urbano, il vigente P.d.F. ha tentato di ribaltare lo sviluppo edilizio all'interno del territorio comunale orientandolo verso quell'area a forma triangolare disegnata dalla S.S. 7 e dalla strada provinciale Calvi - S. Giorgio del Sannio.

## 0.2. LA POPOLAZIONE E LA SUA DINAMICA



Tra il 1961 ed il 1981 la popolazione residente nel Comune di Calvi è diminuita del 21% passando da 3099 a 2442 abitanti.

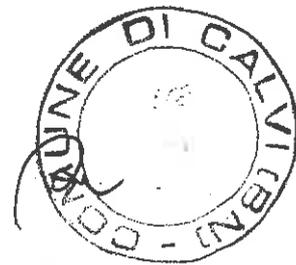
Questo dato negativo è peraltro ricorrente nella quasi totalità dei paesi del meridione d'Italia.

In particolare si può sottolineare che il decennio '61 - '71 è stato caratterizzato dagli esodi in massa dalle zone rurali del meridione verso le aree industriali del centro nord pertanto la dinamica di decremento è stata originata dalle componenti sociali della struttura demografica, ossia dal saldo negativo tra nuovi iscritti e cancellati nei registri anagrafici del comune.

Nel decennio '71 - '81 assistiamo invece ad un rallentamento di tale fenomeno e la popolazione si è stabilizzata sui livelli del '71.

In questo periodo la struttura demografica del comune di Calvi si è avvantaggiata delle componenti (non ambientazione, formazione di risparmio da lavoro o da rimesse, nuove occasioni di reddito offerte nella regione) della cosiddetta immigrazione di ritorno. Il che ha originato la dinamica di riflusso che attualmente caratterizza la tendenza dinamica della popolazione.

Il confronto, tuttavia, dei dati demografici con quelli dei comuni della



Provincia di Benevento evidenzia altresì che l'inversione di tendenza cui si faceva cenno stenta ad assumere una certa consistenza.

Questo fatto trova conferma, se si mettono a confronto i paesi costituenti la Provincia, nei dati relativi alla popolazione residente.

Da notare infatti che l'indice 81/71 relativo alla popolazione presente è per Calvi nettamente inferiore alla media calcolata per tutti i paesi della Provincia.

Evidentemente il processo di esodo rurale, tipico degli anni 50 -60, è continuato piuttosto regolarmente ma viene ~~ma viene~~ limitata dalla difficoltà di trovare una conveniente occupazione altrove.

In ogni caso va sottolineato come in questi ultimi anni numerosi sintomi, sia spaziali che economico-sociali, lasciano dedurre che l'attuale riflusso della tendenza dinamica verso il ricostituirsi di indici di crescita positiva della popolazione possa permanere anche per gli anni a venire.

Non va dimenticato, infatti, che il Comune di Calvi è investito da una serie di provvedimenti pubblici (basti pensare ai benefici legati all'opera di ricostruzione e sviluppo delle aree terremotate), opportunamente articolati anche in termini territoriali, volti allo sviluppo delle zone interne della Regione Campania.

### 0.3 STRUTTURA DEL TESSUTO SOCIO - ECONOMICO



Non è estranea alle considerazioni sulla consistenza economica della comunità di Calvi una osservazione preliminare relativa all'ambiente fisico.

E' da porre in rilievo, infatti, che il paesaggio non è stato quasi per niente alterato e che, quindi, il patrimonio paesistico-ambientale conserva ancora i suoi caratteri originari, essendo rimasto il comune di Calvi come i centri vicini; ai margini delle grandi trasformazioni che stanno mutando con una certa rapidità la struttura spazio-territoriale della regione campana (crescente espansione delle conurbazioni, nuovi insediamenti industriali, grandi e disordinati sviluppi turistici, mutamento dei pesi demografici sul territorio ecc.).

Questa osservazione relativa all'ambiente, tuttavia, in termini di attenzione economica deve essere tradotta nel senso di un meccanismo di formazione del reddito della comunità legato a forme di organizzazione arretrate e, per molti versi ancora arcaiche.

Infatti il Comune di Calvi è collocato in un'area che presenta ancora tutte le caratteristiche delle situazioni di depressione economica classica delle zone interne delle regioni meridionali. Il Comune, infatti, come d'altronde quelli contermini, proprio perchè rimasti ai margini delle aree in via



di sviluppo, vede formare una larghissima parte del reddito prodotto dalla collettività nel settore dell'agricoltura. Ed in particolare l'agricoltura locale può essere considerata un'agricoltura abbastanza povera, soprattutto perchè la gran parte dei terreni soffre dell'eccessivo frazionamento fondiario con una bassa produttività del capitale e del lavoro impiegato nel settore.

D'altra parte va considerato che il discorso sulla razionalizzazione del settore e delle produzioni primarie, nonché quello sulla meccanizzazione dei mezzi di produzione è difficile, in assenza di chiare prospettive future (impossibilità di collocazione della manodopera agricola eccedente presso altri settori, ad esempio), e con la carenza di disponibilità di mezzi di investimenti (capitali per il rinnovo delle strutture produttive e per la gestione).

E' indubbio che l'immobilismo (anche socio-culturale) che caratterizza questo importante settore dell'economia dell'intera zona (il che significa, in pratica, l'intera economia) necessita di una spinta e che questa spinta non può non essere esogena all'attuale sistema locale.

Il concetto cardine secondo il quale si deve muovere l'evoluzione della attività agricola, proiettata verso un futuro di reale progresso, è un razionale ordinamento fondiario fondato sul presupposto che oggi non si può immaginare un esercizio agricolo attuato secondo criteri diversi da quelli impren-

ditoriali.



Altro obiettivo irrinunciabile è costituito dalla localizzazione di piccole e medie industrie. Tale obiettivo va coordinato con i fattori del terziario e del primario visto che gli interventi di grosse dimensioni molto spesso, calandosi nel territorio acriticamente, creano congestione e spreco di risorse.

Quindi riequilibrio fra i settori produttivi, nel rispetto del patrimonio naturale e zonale esistente.

#### 0.4. PROIEZIONI DEMOGRAFICHE



Le considerazioni svolte nei precedenti paragrafi rivestono particolare importanza nei riguardi della stima della popolazione attendibile, nel Comune di Calvi, nei prossimi anni.

La stima della popolazione futura, infatti, difficilmente potrebbe essere compiuta in maniera significativa adottando i semplici procedimenti della proiezione (estrapolazione) del trend di fondo registrato negli ultimi anni: ciò a causa del limitato periodo cui possono essere riferite le osservazioni statistiche della inversione di tendenza.

Maggiore attendibilità, invece, può scaturire da considerazioni di carattere più generale.

E' verosimilmente realistico ritenere che l'attivazione di una più razionale politica del territorio attraverso strumenti quali Il Piano socio economico, il Piano Urbanistico ed i Piani di sviluppo agricolo unitamente ai benefici finanziari a favore delle regioni meridionali porterà ad un saldo positivo immigrati-emigrati.

Conseguentemente è realistico stimare per i prossimi dieci anni un incremento della popolazione di Calvi, in cifre assolute, pari a trecento unità ..

## 0.5. IL PATRIMONIO EDILIZIO



ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE AI CENSIMENTI 1961, 1971, 1983.

Censimenti	ABITAZIONI OCCUPATE			ABITAZ. NON OCC.		
	numero abitaz.	Totale stanze	Occupanti	N.medio occupanti per stanza	Numero abitaz.	Totale stanze
1961	698	2323	3099	1.33	1	3
1971	643	2305	2560	1.11	9	74
1983	653	2355	2187	0.92	25	95

Il patrimonio edilizio all'anno 1983 risultava essere di 653 abitazioni, per un numero complessivo di 2187 vani. ✓

Il grado di utilizzazione delle abitazioni risultava pari al 95% con un indice di affollamento pari a 0.92

Disaggregando i dati emerge però una realtà diversa; infatti dall'indagine condotta in sede di redazione del P.D.R. risulta che (cfr. pagg. 15 e 16 della Relazione e Norme di attuazione del P.D.R.):

"Dall'esame delle schede compilate per ciascun edificio abbiamo ottenuto, tra l'altro, le seguenti informazioni sui vani interessati dal recupero:

(i dati riguardano sia la zona "Calvi che "La Frazia"):

VANI ABITATI n° 263

VANI DISABITATI n° 86

TOTALE n° 349

VANI IN PROPRIETA' n° 286

VANI IN AFFITTO n° 61

TOTALE n° 349

E' importante sottolineare che nella computazione, in fase di schedatura, dal numero dei vani abbiamo escluso quelli destinati a servizi (per i quali



abbiamo specificato il loro stato di efficienza); nel calcolo abbiamo considerato come vani anche spazi o di modestissime dimensioni o non adibiti esclusivamente alla residenza ma anche come depositi, cantine, ricovero di animali.

La condizione di degrado di ciascuna abitazione è stata valutata globalmente, in funzione del numero dei vani, delle condizioni fisiche, dello stato dei servizi, della obsolescenza funzionale.

Come si evince dai dati contenuti nella tavola, un buon 80% delle abitazioni appartiene ai modelli abitativi (A-B-C-D) insufficienti per carenza di vani, o di servizi, o di entrambi, o sufficienti ma obsoleti per funzionalità.

Questa percentuale raggiunge il valore massimo nel "portone dei Mirra" e nei caseggiati prospicienti via Nuzzoli e scende a valori più soddisfacenti nella zona "La Frazia".

Precisiamo che con la definizione "obsoleti per funzionalità" intendiamo caratterizzare quelle abitazioni che sebbene provviste di sufficienti superfici abitative e anche di idonea dotazione di servizi, rappresentano situazioni abitative e distributive che potevano essere valide o quantomeno giustificate all'epoca della costruzione ma che attualmente risultano inadeguate a soddisfare le moderne esigenze e perciò non più proponibili".

Va inoltre sottolineato che allo stato attuale risultano occupati per usi abitativi un gran numero di vani impropri (locali terranei, garages ecc.) in una percentuale non inferiore al 30% dell'intero stock edilizio.

Un buon 15% del patrimonio edilizio è in uso di abitazione da parte di emigrati come seconda casa, utilizzato quindi saltuariamente durante l'anno.

I succitati fattori determinano una condizione abitativa ben più drammatica di quanto le cifre non dicano.

Gli eventi sismici hanno naturalmente aggravato questa situazione ed infatti la permanenza delle popolazioni è stata realizzata attraverso la costruzione di diversi alloggi provvisori (containers).

0.6. IL FABBISOGNO ABITATIVO AL 1994



Come si è illustrato ai paragrafi precedenti, i vani adibiti ad abitazione al 1983 risultavano pari a 2450 di cui 2355 occupati.

Dei vani occupati circa 960, pari al 40% sono impropriamente adibiti ad uso abitativo (per motivi statici, igienico sanitari o perchè localizzati in piani seminterrati) e quindi non recuperabili a fini abitativi.

Altri 250 vani, pari all'incirca al 15% non sono disponibili sul mercato edilizio, in quanto di proprietà di emigrati ed in uso come seconde case. Conseguentemente il fabbisogno pregresso di vani è valutato in circa 1050 vani.

Considerato che nel prossimo decennio si è ipotizzato un incremento di popolazione pari a 300 unità: il fabbisogno abitativo al 1984 è pari a 1500 vani.

0.7. SITUAZIONE DELLE ATTREZZATURE - CARENZE



a) ATTREZZATURE SCOLASTICHE

Scuole elementari

Esiste un edificio scolastico che attualmente sopperisce a tutte le necessità di scolarità inferiore. I pochi alunni residenti nelle contrade (è da ricordare che la quasi totalità della popolazione vive nel centro urbano) raggiungono la scuola attraverso il servizio comunale di Scuola - Bus.

Scuola media

La scuola media è in una sede provvisoria. Si ritiene che questa struttura debba essere sostituita con una più adeguata alle esigenze della scolarità.



b) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

- Religiose : Chiese n. 2 inagibili. E' in uso una struttura provvisoria.
- Sanitarie : Il Comune dipende dall'ambulatorio comunale di S. Giorgio del Sannio.
- Ufficio postale : E' allocato in locali privati.
- Amministrative : Municipio in corso di ristrutturazione. E' in costruzione la sede della Cassa Rurale e Artigiana.
- Tempo libero : Nessuna

Mancano, nel modo più assoluto, attrezzature di tipo socio-culturali e ricreative.



0.8. IL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE GENERALE

1.8. RAPPORTO TRA PIANO REGOLATORE GENERALE E STRUMENTI URBANISTICI-ATTUATIVI  
GIÀ' ADOTTATI (PIANO DI RECUPERO, PIANO DI ZONA E PIANO DEGLI INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI)

Come già ricordato in premessa a seguito del sisma del novembre 1980 e della legislazione speciale intervenuta il Comune di Calvi per sopperire alle esigenze connesse alla ricostruzione del patrimonio edilizio, ha adottato un Piano di Recupero che comprende la quasi totalità del centro edificato.

Il presente Piano Regolatore Generale ha recepito integralmente il suddetto Piano di Recupero relativamente alla zona più antica del vecchio centro edificato. Questa infatti, è stata perimetrata ed individuata come zona omogenea di tipo "A" per la cui attuazione valgono pertanto le stesse norme del Piano di Recupero. La parte rimanente, individuata come zona omogenea di tipo "B", sarà soggetta pertanto alle norme previste dal presente Piano (cfr. Norme di Attuazione).

Il Piano di Zona ed il Piano degli Insediamenti Produttivi sono stati invece recepiti integralmente e pertanto gli interventi edilizi saranno soggetti alla normativa relativa.



## 2.8. SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN ZONE OMOGENEE

### ZONA A

E' rappresentata dal nucleo più antico dell'abitato di Calvi. Questa zona è quasi totalmente edificata. Gli interventi edilizi sono regolamentati dal vigente Piano di Recupero.

### ZONA B

Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati esistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale.

### ZONA C

E' rappresentata da aree a valle del centro edificato. La scelta di queste aree conferma la volontà di non disaggregare il centro urbano esistente, utilizzando anche le urbanizzazioni esistenti.

ZONA PEEP - ZONA PIP



Si confermano le scelte già operate dall'Amministrazione. E' stata individuata un'area PEEP per bilanciare il fabbisogno di edilizia economica e popolare rispetto al dimensionamento dei nuovi vani.

ZONA COMMERCIALE

E' stata individuata una fascia del territorio comunale prospiciente la strada statale 7 onde consentire attività commerciali, artigianali ed attività di servizio. Questa scelta è scaturita dalla naturale posizione di dette aree. Sono infatti tra le aree meno acclivi del Comune di Calvi e godono di un buon collegamento viario con i comuni contermini.

ZONE RURALI E, E1, E2, E3, E4.

Particolare attenzione è stata rivolta allo studio delle aree rurali del Comune. Infatti oltre ad un'articolata suddivisione del territorio agricolo comunale in relazione allo stato delle colture (così come previsto dalla legge regionale 14/81) si sono valutati per queste i possibili interventi specifici o di settore, gli usi preferenziali, gli usi compatibili e gli usi incompatibili. Il tutto è illustrato nella tavola allegata n. 3.



### 3.8. ZONIZZAZIONE

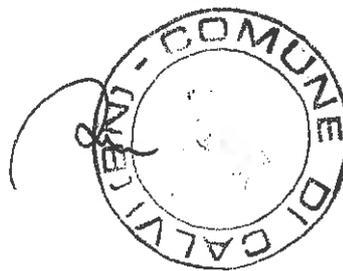
Come si è detto in precedenza il Comune di Calvi presenta un fabbisogno di vani pari a circa 1500 unità, parte dei quali necessari per abbassare l'indice di affollamento ad un abitante per vano, parte per la sostituzione dei vani fatiscenti e parte, ancora, per sopperire alla domanda futura causata dall'incremento di popolazione. I suddetti 1500 vani sono stati così ripartiti:

500 vani nelle aree PEEP;

960 vani nelle nuove aree di espansione; infatti queste assommano a circa 8 ettari e si è prevista una densità territoriale di 120 abitanti per ettaro.

I rimanenti vani saranno realizzati nelle aree B soprattutto in termini di piccoli ampliamenti dell'edilizia esistente. Alla suddetta entità di vani andrebbero sommati quelli eseguiti nelle zone agricole, nonché quelli ricavabili nelle aree industriali. Tuttavia la cifra complessiva di detti vani deve essere ritenuta del tutto irrilevante, dati i bassissimi indici di densità territoriale stabiliti, i ristretti limiti delle zone in questione e la scarsa entità di vani residenziale eseguibili nella zona di edilizia mista rispetto a quelli destinati ad attività produttiva.

#### 4.8. GLI STANDARDS



Nella allegata tavola n. 6 "Attrezzature e Servizi" sono evidenziati, con varie simbologie, i servizi e le attrezzature (esistenti e di progetto) previsti nel presente P.R.G.

##### A) PARCHEGGI

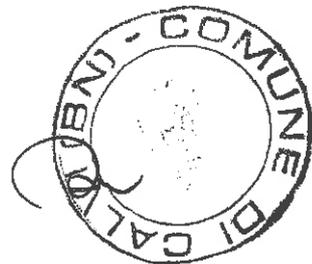
La superficie complessiva delle aree destinate a parcheggio ammonta ad oltre 17.000 mq. pari a una dotazione pro-capite (per i 2490 abitanti che si prevedono al 1994) di 6,8 mq.).

A queste vanno aggiunte le aree da reperire nell'ambito dei Piani Particolareggiati e Lottizzazioni convenzionate che interessano le aree di espansione C.

##### B) ATTREZZATURE E SERVIZI

Per le attrezzature e i servizi si è previsto un potenziamento delle strutture scolastiche relativamente alla scuola media con la individuazione di un'area estesa mq. 11.600.

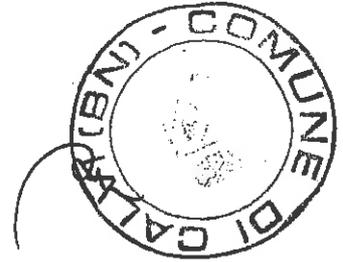
Si è individuata un'area di mq. 6000 per ospitare un Day-Hospital anche con funzioni miste ambulatoriali - Casa di riposo.



3) VERDE ATTREZZATO E SPORT

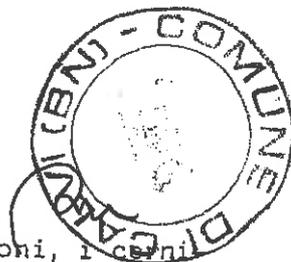
Ben 103.000 mq. vengono destinati a verde attrezzato ed in questi si è prevista la realizzazione di 3 campi da tennis, due campi di basket ed un campo di bocce. Si sono individuate, inoltre, delle aree per il verde di quartiere e per un parco urbano che soddisfano largamente gli standards del D.M. 1444/68.





te alla edificazione vera e propria e dalle rimanenti, comprese quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie. Sono da escludere ai fini del suo computo: le aree e gli spazi pubblici che siano già di proprietà e di uso pubblico.

- 2) SUPERFICIE FONDIARIA (Sf). E' la superficie di necessaria pertinenza degli edifici, essa è misurata dalla parte residua della superficie territoriale, detratte le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria e le aree già asservite ad una cubatura preesistente.
- 3) DENSITA' DI POPOLAZIONE TERRITORIALE (Dt). E' il rapporto in ab/ha fra il numero degli abitanti e l'area della zona di insediamento compreso le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 4) DENSITA' DI POPOLAZIONE FONDIARIA (Df). E' il rapporto in ab/ha fra il numero di abitanti e l'area pertinente alle abitazioni, comprendente cioè i soli lotti residenziali.
- 5) DESTINAZIONE D'USO. Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.
- 6) INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (It). E' il rapporto mc/mq fra il volume, come definito successivamente, realizzato in una unità di superficie territoriale e la superficie della zona stessa.
- 7) INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (If). E' il rapporto (mc/mq) fra il volume realizzabile e l'area edificabile del lotto residenziale da edificare, escluse le sedi viarie, anche se private o da cedere al Comune, e le aree per gli spazi pubblici.
- 8) SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (L<sub>min</sub>). Definisce, per ciascuna zona omogenea, l'area minima richiesta per un intervento urbanistico.
- 9) INDICE DI COPERTURA (Ic). E' il rapporto tra la superficie coperta o area coperta e la superficie edificabile.
- 10) AREA COPERTA (Sc). E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi a sbalzo (bow-



window), i porticati e le tettoie. Sono esclusi i balconi, i balconi se hanno sporgenze non superiori a 1.20 m, le pensiline di ingresso se non superano 4-6 mq di superficie, le parti di edificio completamente interrate, le autorimesse interrate per almeno 3/4 della loro altezza lorda purchè la copertura sia praticabile ed inserita nelle sistemazioni delle aree esterne.

11) AREA EDIFICABILE. E' la porzione del lotto che è suscettibile di utilizzazione edilizia privata. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- le aree pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto;
- le aree che, per vincolo di legge o del PRG, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso o funzioni di pubblico interesse (strade e relativi vincoli di rispetto, attrezzature e servizi, verde pubblico, ecc.);
- le aree la cui edificabilità è stata trasferita ad altro lotto vicino dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta con atto pubblico) ad un lotto confinante di altro proprietario.

12) INDICE VOLUMETRICO CAPITARIO (Ivc). E' il volume edilizio medio per abitante.

13) ALTEZZA (h). L'altezza delle pareti di un edificio non può superare gli eventuali limiti fissati per le singole zone dallo strumento urbanistico o da particolarissime vigenti in materia sismica, ad eccezione dei soli volumi tecnici, purchè siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili e costituiscono una soluzione architettonicamente compiuta. Si intende per parete esterna una parete con inclinazione superiore al 100%; L'altezza di una parete esterna è la distanza verticale misurata dalla linea di terra (definita dal piano stradale o di sistemazione esterna dell'edificio) alla linea di copertura (definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del medesimo terrazzo; per gli edifici coperti a tetto dalla linea di gronda del tetto, o, se questo ha pendenza



superiore al 35%, dai 2/3 della proiezione verticale del tetto).

Quando le linee suddette non siano orizzontali si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari e triangolari, o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non potrà superare del 20% , nè di 2 metri, l'altezza massima consentita.

L'altezza di una parete in ritiro è misurata dalla linea di terra ideale che si ottiene collegando i due punti nei quali il piano della parete incontra il perimetro esterno dell'edificio in corrispondenza del piano stradale o di sistemazione esterna o, in mancanza, il piano di raccordo fra le due strade o sistemazioni esterne più vicine.

- 14) VOLUME (V). Ai fini del calcolo della volumetria nel rispetto della densità fondiaria (If) si intende per volume costruibile quello compreso tra la superficie esterna delle mura, il livello del perimetro più basso e la parte esterna della copertura (grande).

Qualora il livello del suolo sia inferiore a quello del pavimento più basso il volume deve essere misurato partendo dal livello del suolo.

- 15) DISTACCO FRA GLI EDIFICI. E' la distanza minima fra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza dei volumi. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi fra edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio non prospicienti a spazi interni.

- 16) DISTACCO DAI CONFINI. E' la distanza fra la proiezione del fabbricato, misurata nei punti di massima sporgenza del volume e la linea di confine. E' stabilito in rapporto all'altezza degli edifici, ed è fissato altresì un minimo assoluto.

Agli indici ed ai parametri così descritti nel presente articolo si rifanno le prescrizioni del P.R.G. e le richieste di Concessione Edilizia.



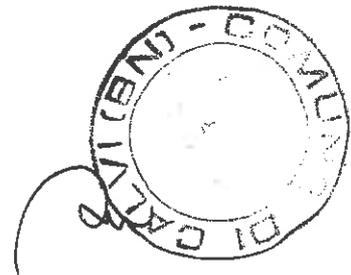
Art. 3 - Limiti di distanza dai confini e dalle strade e distacchi tra fabbricati.

I limiti minimi di distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà, sono stabiliti dagli articoli relativi alle varie zone omogenee.

Valgono comunque in tutti i casi i seguenti criteri generali, con le eventuali eccezioni di quanto più specificatamente prescritto per le varie sottosezioni.

- a) E' prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e in ogni caso non inferiore a ml 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.
- b) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, delle quali una sola finestrata, è ammessa invece la riduzione del limite di distanze fino ai  $\frac{2}{3}$  dell'altezza dell'edificio più alto, sempre con un minimo assoluto di ml 10, qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 12.
- c) Nel caso di pareti di edifici fronteggianti, ambedue non finestrate, è ammessa la riduzione del limite di distanza fino a un minimo di ml 3,00 qualora le parti degli edifici che si fronteggiano si sovrappongano per uno sviluppo non superiore a ml 6,00.
- d) Nel caso che un fabbricato venga ad essere edificato su un lotto confinante con altri lotti non ancora edificati la relativa distanza dai confini dovrà essere pari ad almeno la metà della distanza minima consentita dalle presenti norme per le varie zone omogenee in relazione all'altezza dell'edificio più alto.

Ciò a meno che il proprietario non presenti, assieme alla domanda per la licenza edilizia, un atto d'obbligo regolarmente trascritto, con il quale il proprietario del lotto confinante si impegni a disporre il suo edificio



in modo tale da assicurare il rispetto della distanza minima consentita dalle presenti norme.

e) I distacchi dovranno essere piantati a verde e sistemati a giardino e non potranno essere adibiti a costruzioni accessorie (anche se interrato) a meno che esse non risultino completamente sotterranee e sopra di esse venga ricostituito l'andamento naturale del terreno e venga realizzata una sistemazione a giardino.

f) Salve le eventuali zone di rispetto, eventualmente indicate nelle tavole del P.R.G. nell'ambito dei nuovi insediamenti corrispondenti alle zone territoriali omogenee C, D ed E, le distanze minime tra fabbricati tra i quali sono interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici e insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

ml 5 per lato per strade di larghezza inferiore a ml 7;

ml 7.5 per lato per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15

ml 10 per lato per strade di larghezza superiore a ml 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.P. o lottizzazioni convenzionate, con previsioni plano-volumetriche, semprechè tali P.P. o lottizzazioni risultino validi agli effetti dell'art. 8 delle presenti norme e conformi al P.R.G.

#### Art. 4 - Cortili aperti e chiostrine

Le rientranze dei perimetri dei cortili sono ammesse quando la loro profondità non oltrepassi la metà del lato di essi aperti sul cortile. Negli altri casi di profondità maggiore le rientranze sono equiparate alle chiostrine



e devono perciò, agli effetti degli ambienti e delle dimensioni, rispondere alle norme fissate per le chiostrine medesime.

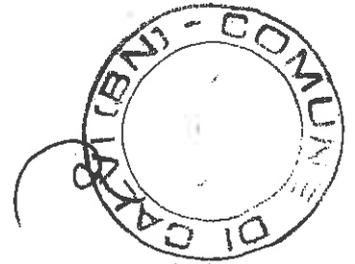
Per i muri di fabbrica in arretramento, rispetto ad uno o più lati di un cortile, sarà consentita una maggiore altezza pari alla profondità dell'arretramento. Se l'arretramento ha inizio prima dell'altezza massima cui possono giungere i corrispondenti lati del cortile, sarà consentita, per la parte in arretrato, una ulteriore maggiore altezza pari alla differenza fra quelle effettivamente raggiunte e l'altezza massima alla quale potrebbero portarsi i lati del cortile. L'area dei cortili si intende netta da quella delle proiezioni orizzontali dei ballatoi e di qualsiasi altra sporgenza sotto gronda, eccedente il ventesimo dell'area totale dei cortili stessi. Nei cortili aventi un lato aperto verso una strada pubblica è consentita un'altezza di fabbricato corrispondente al doppio della larghezza media del cortile quando il lato aperto non sia inferiore alla larghezza media del cortile stesso, purchè questa larghezza media non sia inferiore a ml 10 (dieci), e semprechè l'altezza così raggiunta rientri nelle altezze massime ammesse nella zona dalle vigenti disposizioni.

Le ampiezze dei cortili confinanti di case diverse possono essere sommate per costituire insieme lo spazio regolamentare di area a condizione che venga conclusa fra i confinanti, a loro spese, una convenzione legale con l'intervento dell'Autorità Comunale.

La divisione di due o più cortili comuni nel caso che venga stipulata tale convenzione, potrà essere costituita da una cancellata o da un semplice muro di altezza non superiore a ml 2,50.

Queste disposizioni non sono applicabili alle chiostrine e cavedi.

Quando si richieda, per destinazione a magazzino, laboratorio ed esercizio pubblico, di coprire un cortile, tale copertura dovrà essere fatta esclusivamente con invetriata ogni qualvolta il cortile abbia una superficie inferiore a mq. 50 e sia assicurata al nuovo locale la rinnovazione naturale ed artificiale dell'area. Quando la superficie del cortile superi 50 mq. potrà esse-



re coperta con altro materiale, purchè sia fornita di una lanterna e vetri avente un'ampiezza uguale almeno al terzo dell'area coperta, e sopraelevata non meno di cm 50, in modo che nei lati possono aversi delle aperture sufficienti ad areare lo spazio coperto.

E' assolutamente vietato stabilire coperture nei cortili al di sopra di aperture praticate per areare ed illuminare ambienti destinati ad abitazione, cucine, latrine, stalle, ecc..

L'altezza dei muri perimetrali che limitano i cortili coperti si computa a partire dal locale più basso illuminato dal cortile, alla sommità delle cornici di coronamento dei muri perimetrali stessi.

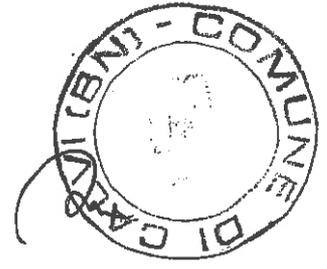
#### CHIOSTRINE

L'area libera deve risultare maggiore o uguale a 1/18 della somma delle superfici dei muri che la circondano. La normale condotta tra una finestra e il muro composto deve essere di m. 3 se la chiostrina non supera i m. 12 di altezza, di m. 4 se l'altezza supera i m. 18.

Sulle chiostrine non possono affacciare ambienti abitabili ma solo scale e ambienti di servizio e accessori quali bagni e corridoi di disimpegno.

#### CAVEDI E CANNE DI VENTILAZIONE

Sono ammessi per areare locali di servizio nei modi e con le limitazioni di cui all'art. 1 riguardante i criteri di abitabilità. La superficie libera dei cavedi, non dovrà essere inferiore a mq 1,20 se ventilati naturalmente; le canne di ventilazione saranno necessariamente fornite degli apparecchi meccanici di aspirazione. Sarà i cavedi che le canne di ventilazione saranno consentiti previa constatazione della efficienza degli stessi nei confronti della loro funzione da accertarsi in sede di permesso di abitabilità.



Art. 5 - Parcheggi e rimesse private

Tutti i nuovi edifici dovranno, nel rispetto dell'art. 41 sexties della legge n. 765 del 6/8/1967, essere progettati in modo tale che risulti efficacemente soddisfatta la disponibilità di parcheggi e rimesse all'interno del lotto pertinentemente nella misura minima di 1 mq. per ogni 20 mc. di costruzione.

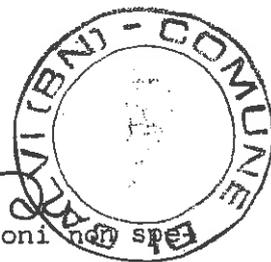
Nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili compresi nelle zone D la superficie da destinare a spazi pubblici o destinate ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

Art. 6 - Indici volumetrici di utilizzazione

ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI

N° piani fuori terra	Altezza massima
1	ml 4,5
2	ml 7,5
3	ml 10,50
4	ml 13,50

Ai fini del calcolo della popolazione residente ad ogni abitante, insediato o da insediare, corrispondono mediamente 25 mq. di superficie lorda abitabile (pari a circa 80 mc di costruzione vuoto per pieno) maggiorati di una



quota pari a 5 mq (circa 20 mc vuoto per pieno) per le destinazioni specificamente connesse con la residenza (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abitazioni, accessori, studi professionali ecc.).

Per le varie sottozone gli indici di edificazione sono stabiliti dai relativi articoli delle presenti norme.

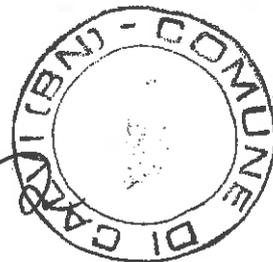
La superficie territoriale sarà calcolata sull'intera superficie della zona omogenea o sottozona, aventi uguale densità di fabbricazione, comprese le aree destinate alla viabilità interna, ai parcheggi e al verde e fino alla mezzera delle strade di perimetro ovvero fino al confine con le altre zone omogenee confinanti.

#### Art. 7 - Lottizzazioni e piani di esecuzione convenzionati

Agli effetti di quanto riguarda il rilascio di concessioni edilizie deve intendersi come "lottizzazione" qualsiasi utilizzazione del suolo comunale che, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, preveda la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici a scopo residenziale, turistico o industriale o misto, e conseguentemente comporti l'esigenza di predisporre le opere di urbanizzazione per le necessità primarie e secondarie dell'insediamento.

Sono confermate, e conservano validità ed efficacia ai soli effetti degli impegni e degli oneri assunti mediante la convenzione o l'atto d'obbligo le lottizzazioni per le quali sia intervenuta l'autorizzazione del Consiglio Comunale, approvata nei modi e forme di legge, avente data anteriore al 20/3/1982.

Sia nelle aree in cui lo strumento urbanistico generale subordina l'edificazione alla preventiva autorizzazione dei Piani attuativi, sia nelle restanti aree, i proprietari singoli o riuniti in consorzio, od il Comune nei casi stabiliti dal penultimo ed ultimo comma dell'art. 28 della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni possono redigere Piani di lottizzazione convenzionata.



La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita entro termini stabiliti delle aree per le opere di urbanizzazione primaria, indicati nell'art. 4 della legge 29 settembre 1944, n. 847, nonchè la cessione gratuita delle aree per le opere di urbanizzazione secondaria nella misura richiesta dalla legislazione vigente, salvo che gli strumenti urbanistici vigenti nei Comuni non prevedano misure più elevate.

Qualora l'acquisizione di tali aree non venga ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione che all'atto della stipula i lottizzanti corrispondono al Comune una somma comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;

2) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di quelle necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, nonchè di una quota parte di quelle secondarie.

Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere anzichè la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti alla lottizzazione, nonchè all'entità e alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri previsti dalla deliberazione comunale di cui all'art. 1 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 119/1 in data 28 luglio 1977.

Nella convenzione devono essere precisati:

- a) le caratteristiche del Piano proposto (volume complessivo costruibile ed indice medio di edificabilità, aree complessive della superficie ad uso privato e ad uso pubblico);
- b) superficie totale delle aree da destinare ad uso pubblico, distinte per destinazione (strade, verde pubblico, ecc);

- 
- c) le opere di urbanizzazione primaria e secondaria con la descrizione delle opere da eseguire ed i tempi della loro realizzazione;
  - d) periodo di validità del Piano non superiore a 10 anni ed eventuali tempi di attuazione;
  - e) garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

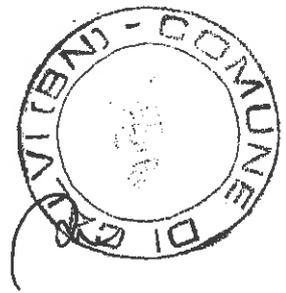
#### ELABORATI

Il progetto relativo al Piano di lottizzazione deve essere costituito da:

- a) relazione circa l'entità ed i caratteri dell'intervento;
- b) stralcio del Piano urbanistico generale esistente e delle relative norme di attuazione, con l'individuazione delle aree interessate e la dimostrazione della conformità dell'intervento previsto alle disposizioni del Piano vigente;
- c) estratto catastale con l'indicazione delle aree interessate o con l'elenco delle proprietà comprese nel Piano di lottizzazione;
- d) planimetria quotata dello stato di fatto almeno in scala 1:500 della zona interessata dal Piano di lottizzazione con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica;
- e) relazione geologica particolareggiata nelle aree sottoposte a vincoli idrogeologici;
- f) progetto planovolumetrico almeno in scala 1:500 con l'indicazione delle aree di uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune, nonché con l'indicazione delle opere di sistemazione delle aree libere;
- g) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione relativo alle strade ed agli impianti tecnici.

CAPITOLO II

NORMATIVA



Art. 9 - Tavole di Piano Regolatore Generale

La regolamentazione urbanistica del territorio comunale é disciplinata oltre che dalle norme di cui agli artt. precedenti, dalle norme e dalle seguenti tavole:

TAV. 1	Contesto provinciale	- 1:100.000
TAV. 2	Stato di fatto territorio comunale	- 1: 5.000
TAV. 3	Uso del suolo e insediamenti abitativi	- 1: 5.000
TAV. 4	Zonizzazione centro urbano	- 1: 2.000
TAV. 5	Zonizzazione	- 1: 5.000
TAV. 6	Attrezzature e servizi	- 1: 2.000
TAV. 7	Ambiti di piano particolareggiato	- 1: 2.000
TAV. 8	Relazione e norme di attuazione	
TAV. 9	Regolamento edilizio.	

Il territorio comunale é suddiviso in zone; per ciascuna di esse sono stabiliti precisi limiti alla edificabilità secondo gli artt. seguenti:

Art. 10 - Modi di attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua nei seguenti modi:

- a) mediante la costruzione delle attrezzature e dei servizi previsti nella tavola 6 con relativa legenda;
- b) mediante la costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità) individuate nelle tavole 6 e 7 con relativa legenda;
- c) mediante il rilascio delle singole concessioni edilizie;
- d) mediante Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate;

I modi di attuazione sono specificati negli artt. seguenti:

Art. 11 - Costruzione delle infrastrutture (spazi pubblici e viabilità)

Nella tavola 6 sono individuate una serie di infrastrutture esistenti e di previsioni. E' consentita la realizzazione di tali opere mediante progetti esecutivi, purché non si discostino sostanzialmente dai tracciati e dai contorni indicati nelle tavole. Il proporzionamento



degli spazi pubblici e di quelli comunque riservati ad attrezzature e servizi, a verde pubblico ed a parcheggio si esprime a livello di ciascuna zona omogenea per ciascuno degli ambiti di P.R.G. in rapporto al rilievo dell'esistente in conformità del D.M. n. 1444 del 2/4/1968.

La dotazione minima di standards urbanistici é quella rilevata dalla tav. 6 (attrezzature e servizi) e comunque valutata in ragione di 33 mc/ab ai quali vanno aggiunti il verde ed il parcheggio da reperire nell'ambito delle zone C, C1 e C/167.

Le aree di risulta dell'eventuale spostamento dei tracciati e dei contorni delle infrastrutture esistenti e di previsione assumono la stessa destinazione delle aree immediatamente adiacenti.

Art. 12 - Costruzione delle attrezzature e dei servizi

Nelle tavole 6 sono individuate le aree per le attrezzature e i servizi; é consentita l'edificazione purché rispetti le destinazioni d'uso.

Art. 13 - Rilascio di concessioni edilizie in zone agricole

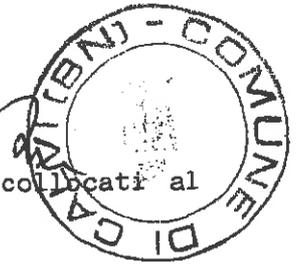
Si intendono aree agricole tutte le aree presenti nelle tavole 3 e 5 e contrassegnate con le lettere E1, E2, E3, E4. Gli interventi possibili sono indicati in legenda delle tavole 3 e 5.

Il rilascio di singole concessioni edilizie é consentito nelle aree E1 ed E2 purché nell'ambito di un volume massimo realizzabile per le residenze così articolato:

- Aree boschive, pascolive ed incolte - 0.003 mc/mq
- Aree seminate ed a frutteto - 0.03 mc/mq
- Aree seminate irrigue con colture pregiate ed orti - 0.05 mc/mq

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da conteggiarsi: stalle, silos, i magazzini ed i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni é consentito un If = 0.10 mc/mq, con le seguenti modalità:



a) I volumi da realizzare come pertinenze devono essere collocati al solo piano terra;

b) é da escludersi dal computo dei volumi un locale che sia adibito ad autorimessa avente un'altezza massima utile di m. 2.60 e una superficie utile non superiore a mq. 25 per ogni alloggio costruibile sul fondo; maggiori superfici determinano volumi da computarsi come pertinenze per le parti eccedenti; autorimesse di maggior altezza vanno computate interamente come pertinenze; inoltre non sono consentite autorimesse su solaio;

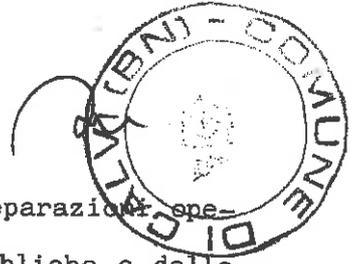
c) i locali per stalle e fienili debbono essere collocati in corpi separati dall'abitazione per motivi di igiene e sicurezza.

la concessione relativa alle opere per l'edilizia nelle zone agricole (E1, E2) può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti affittuari e mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere, considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art. 2 della legge 9/5/1975 N. 153.

Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati l'indice di fabbricabilità fondiario in zona agricola per l'edilizia ad uso abitativo (E1, E2) viene ridotto a 0.01 mc/mq senza aggiunta di pertinenze. Nel caso di impianti produttivi di trasformazione o conservazione di prodotti agricoli, di allevamento bestiame e loro trasformazione é sufficiente rispettare l'indice di copertura  $I_c = 0.10$  mc/mq, con distanza dai confini di m. 20.

In ogni caso é consentita la ricostruzione dei fabbricati esistenti secondo le caratteristiche funzionali per i rispettivi nuclei familiari, con un incremento massimo non superiore al 30%. E' consentito l'accorpamento dei volumi edilizi in zona agricola mediante l'asservimento di più particelle:

a) ai richiedenti non beneficiari della concessione edilizia gratuita purché l'estensione del terreno disponibile e necessaria all'edificazio-



ne sia relativa a fondi confinanti ovvero derivanti da separazioni, separate sul fondo originario della costruzione di strade pubbliche o dalla esistenza di fasce gravate da servitù di linee e di servizi territoriali soprasuolo o sottosuolo;

b) ai richiedenti che abbiano diritto alla concessione gratuita purché l'estensione del terreno disponibile sia nell'ambito del Comune, anche se di altra proprietà, o nell'ambito di comuni limitrofi purché confinanti con il Comune in cui si intende realizzare l'opera.

L'asservimento deve essere effettuato prioritariamente sui lotti più vicini e di proprietà, a tale scopo non fanno testo i frazionamenti effettuati successivamente alla presentazione del P.R.G. all'Autorità Comunale.

L'accorpamento inoltre, é consentito a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Distanze - In caso di nuova edificazione:

Dai confini : 5 m.

Dalle strade : 5 m.

E' consentita l'edificazione in confine.

#### Art. 14 - Interventi nell'ambito del Piano di Recupero

Nella tavola 4 sono individuate le aree e gli edifici soggetti a Piano di Recupero vigente.

Si intendono allegate alla presente normativa le norme contenute nelle relazioni a norme attuative dei P.d.R.

Le eventuali varianti ai P.d.R. non costituiscono variante al P.R.G.

Art. 15- Ambiti di Piani Particolareggiati

Nella tavola 7 sono individuati con linea tratteggiata gli <sup>ambiti</sup> soggetti alla redazione dei piani particolareggiati di esecuzione ai sensi dell'art. 13 della legge urbanistica. Non é consentito il rilascio di concessioni edilizie fino all'approvazione dei piani particolareggiati.

La utilizzazione nelle zone B é subordinata alla approvazione dei piani particolareggiati da redigersi ai sensi dell'art. 23 della legge 1450/42, individuando il comparto minimo quale porzione di zona B delimitata da strade esistenti o di progetto di piano.

Art. 16 - Interventi nelle zone omogenee A (Zone di conservazione), B (Zone di completamento), C (Zone di espansione), D (Zona industriale)

Nelle tavole 4 e 5 sono individuate le zone nelle quali é consentito il rilascio di singole concessioni edilizie purché soddisfino le condizioni di cui all'art. 10. Nelle zone soggette a piani particolareggiati il volume complessivo delle costruzioni si ricaverà moltiplicando la cubatura dell'indice capitario (150 mc/ab) per il numero di abitanti.

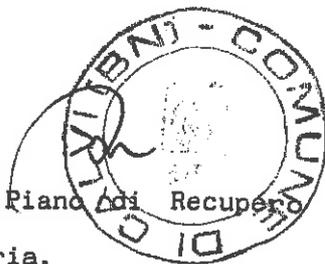
Pertanto il volume ancora realizzabile si ricaverà detraendo il volume esistente da quello globale di cui innanzi.

Gli interventi debbono rispettare le seguenti destinazioni e precisazioni per le singole aree:

ZONA A

Comprende le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.





Nell'ambito della zona A fino all'approvazione del Piano di Recupero sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria.

Per le zone A già soggette a Piano di Recupero valgono le norme di attuazione dello strumento attuativo.

Le aree libere sono inedificabili; é possibile realizzare i servizi e le attrezzature pubbliche per raggiungere le quantità minime di standards previsti nella zona.

In sede di redazione del P.d.R. occorre verificare comunque la dotazione minima di standards (20 mq/ab).

Al fine dell'osservanza dei rapporti previsti dal 2° comma dell'art. 3 del D.M. n. 1444 del 2/4/1968 si assume che l'indice capitaro nella zona A é di 110 mc/ab.

St 35.000 mq.

Dt 100 ab/ha

Zona B - Comprende aree che costituiscono l'attuale tessuto edilizio del centro urbano e di cui si prevede la saturazione mediante l'edificazione delle eventuali aree libere e la riqualificazione edilizia mediante la sostituzione dei fabbricati preesistenti con altri di miglior livello architettonico e funzionale. [L'edificazione avverrà previa approvazione di piani particolareggiati] da redigersi per interi comparti delimitati da strade esistenti o previste nel P.R.G. Sono consentiti gli ampliamenti degli edifici esistenti, a prescindere dall'indice di copertura.

Zona B	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	H max :	7.50 (n. 2 piani , con esclusione dell'utilizzazione residenziale dei sottotetti)
	Distanze :	In caso di nuova edificazione: fra i fabbricati: 10 mt. dai confini : 5 mt.

E' ammessa la costruzione in adde-  
renza. E' prescritto il rispetto  
delle norme di cui al D.M.  
24/1/1986 punti C/3 e C/4.

St : 59.000 mq  
Dt : 166 ab/ha  
If : 2.5 mc/mq  
Lotto minimo : 200 mq  
Norme particolari : Il rilascio delle concessioni edi-  
lizie é subordinato all'approvazio-  
ne dei piani particolareggiati sede  
nella quale dovrà essere verificato  
il livello di saturazione delle  
singole zone in relazione ai para-  
metri di piano.

Zona C - Sono quelle individuate nella tavola delle zonizzazioni in  
scala 1:2000.

Nell'ambito dell'intera zona potranno essere sviluppati i nuovi comples-  
si residenziali secondo gli indici stabiliti dal P.R.G.

L'intera zona é destinata esclusivamente alle residenze, ai relativi  
servizi ed alle attività commerciali-direzionali.

Nelle zone C il rilascio di singole concessioni edilizie é subordinato  
alla approvazione dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni con-  
venzionate.

In sede di formazione degli strumenti esecutivi occorre reperire  
all'interno delle zone C le aree per gli standards in misura di mq.  
15/ab per verde attrezzato, mq. 2.5/ab per parcheggi.



Alle aree destinate a parcheggio pubblico occorre aggiungere la quota parcheggi prevista nell'art. 5, comma I delle presenti norme.

Le quantità di cui al comma precedente possono essere calcolate ai piani interrati o ai piani terra degli edifici residenziali.

Zona C	Destinazione d'uso:	residenze e servizi
	Norme particolari :	Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione dei PPE o PDL.
	H max	: 7.50 (n. 2 piani e con la esclusione della utilizzazione residenziale dei sottotetti). E' prescritto il rispetto delle norme di cui al D.M. 24/1/1986 e al D.M. 2/4/1968.
	St	: 56.000 mq
	Dt	: 105 ab/ha
	It	: 1.2 mc/mq
	If	: 1.8 mc/mq
	Ic	: 1/4
	Lotto minimo	: 600 mq

Zona C1 - Le norme di attuazione per le zone C1 sono le stesse della Zona C.

Zona commerciale Destinazione d'uso: Attività commerciali, artigianali attività di trasformazione, attività ricettizie e relativi servizi, residenze.

Norme particolari : Il rilascio delle concessioni edilizie é subordinato alla approvazione del P.I.P.



Gli ampliamenti degli edifici esistenti possono essere assentiti anche in assenza di un piano esecutivo

If : 1 mc/mq  
H max : 7.50 m.  
Ic : 1/7  
Lotto minimo : 2000 mq  
Distanze : Dalle strade : 10 m.  
Dagli edifici : 10 m.  
Dai confini : 5 m.

Zona PEEP

Destinazione d'uso: Residenze e servizi  
Norme particolari : Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione di un piano per l'edilizia economica e popolare. Per i piani vigenti valgono le norme, i parametri e gli indici contenuti nelle relative norme di attuazione. In sede di redazione dei PEEP vanno previsti gli standards di legge per il verde, parcheggio e attività collettive.

if : 2 mc/mq  
St : 39.000 mq  
Dt : 193 ab/ha  
It : 1.3 mc/mq



Zona D

Destinazione d'uso: Attività commerciali artigianali, piccola e media industria attività di trasformazione, servizi e residenze

Norme particolari : Il rilascio delle singole concessioni edilizie é subordinato all'approvazione del Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.). Per i piani vigenti si valgono le norme, i parametri e gli indici contenuti nelle relative norme di attuazione. Le varianti ai piani vigenti si adegueranno alla normativa del P.R.G.

ZONA E

La zona E va assimilata alle zone agricole E1 e E2 con l'indice di fabbricabilità articolata nel modo previsto dal punto 1.8 titolo 2° L.R. 20/3/82 n°14

ZONA E1, E2

Destinazione d'uso: Residenze e servizi connessi all'attività agricola

Norme particolari : Vedi art. 13

Lotto minimo : 5000 mq.

H max : 7.50 m. (2 piani)

Distanze : Dalle strade comunali extraurbane: 20 m.

Dalle strade vicinali: 5 m.

Dalle strade extrapoderali: 3 m.



Art. 17 - Aree a verde attrezzato e sport

Nelle tavole 4 e 4a sono indicate le zone con le relative destinazioni, nelle quali é consentita la costruzione di impianti pubblici.

Art. 18 - Fasce di rispetto e zone vincolate

Le zone assoggettate come fasce di rispetto stradale sono destinate alla protezione ed all'isolamento dei tracciati viari cui si riferiscono, ai futuri ampliamenti delle strade; nonché alla realizzazione di attrezzature a servizio delle strade (impianti di distribuzione di carburante, cabine per la distribuzione dell'energia elettrica, fermate mezzi pubblici, parcheggi).

E' sempre possibile l'intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione urbanistica ed edilizia degli edifici purché tali interventi non prevedano incrementi di volumetria, con la sola eccezione di quanto strettamente necessario per l'adeguamento dei servizi igienici e degli impianti tecnologici. Tale adeguamento va eseguito dalla parte opposta rispetto alla infrastruttura da salvaguardare.

Il limite delle fasce di rispetto costituisce vincolo di allineamento per l'edificazione delle aree.

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme precedenti, le aree comprese nel territorio comunale sono inoltre soggett, nel ricorso delle circostanze di seguito specificate, alle limitazioni imposte dai seguenti vincoli:

Vincolo cimiteriale: la fascia di vincolo é quella prevista dal punto 1.7, titolo 2° della L.R. 20/3/1982 n° 14.

Vincolo di rispetto di aree verdi: per la salvaguardia e la conservazione di aree di notevole valore paesaggistico o perché soggette a movimenti franosi.

Nelle aree soggette ai vincoli di cui sopra, la consistenza edilizia deve restare immutata; é fatto divieto assoluto di edificare, sono possibili interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni altro intervento per il miglioramento idro-geologico.



Art. 19 - Aree a verde privato di rispetto

Le aree a verde privato di rispetto possono essere utilizzate per le realizzazioni di orti, giardini, aree a parcheggio di proprietà privata non essendo la destinazione d'uso introdotta, preordinata alla espropriazione e sui fabbricati eventualmente esistenti sono consentiti interventi di cui all'art. 31 lett. a) e b) della legge 457/78.

Art. 20 - Zona C e C1 di riserva

Le zone C e C1 di riserva conservano la normativa di attuazione previste rispettivamente per le zone C e C1 e la loro utilizzazione é subordinata alla avvenuta utilizzazione delle altre zone C e C1. Per utilizzazione si intende l'avvenuta approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi e il rilascio della concessione edilizia per il 50% di quelle in esse consentite. Il Consiglio Comunale con la sua delibera prenderà atto dell'avvenuta utilizzazione delle zone C e C1 nei limiti minimi su esposti e contestualmente renderà utilizzabili le aree di espansione di riserva.

44 pagine.