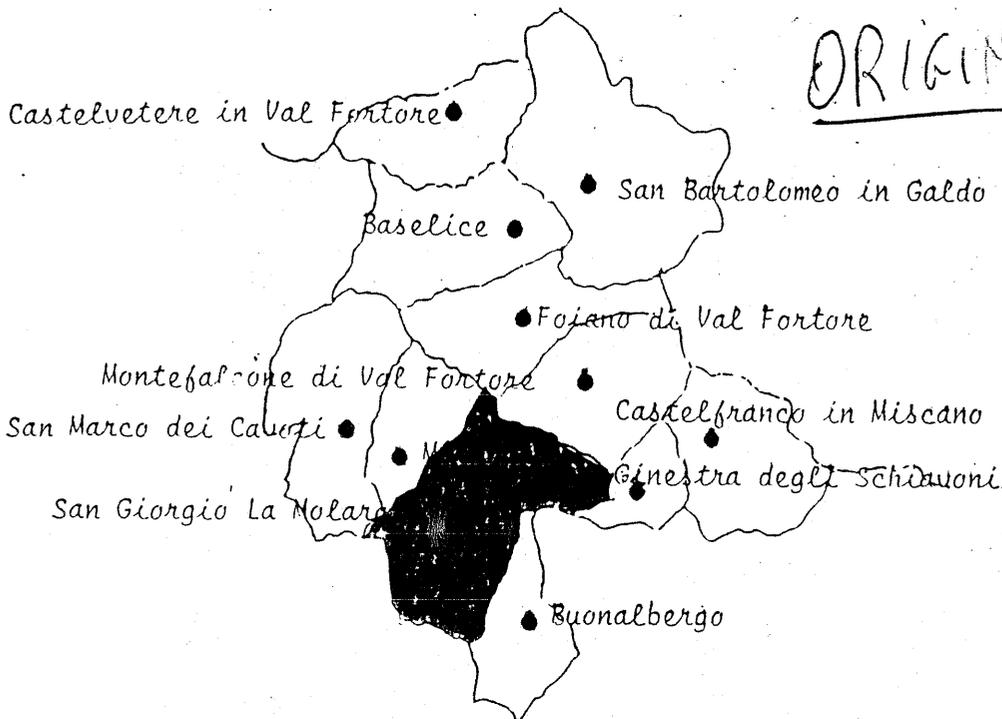


ORIGINALE



COMUNE DI:

# SAN GIORGIO LA MOLARA

(prov. Benevento)

## PIANO REGOLATORE GENERALE

- RELAZIONE
- LINEE DI COMUNICAZIONE E SISTEMA DI SVILUPPO
- INQUADRAMENTO TERRITORIALE
- USO DEL SUOLO A FINI AGRICOLI
- P.R.G. DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE
- ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL CENTRO URBANO
- SVILUPPO DEL P.R.G. DEL TERRITORIO URBANO
- NORME DI ATTUAZIONE E REGOLAMENTO EDILIZIO
- 
- 

COMUNE DI S. GIORGIO LA MOLARA

Piano Regolatore Generale adottato con  
delibera n. 87 in data 19 LUG. 1984



COMMISSARIO ADACTA  
Ing. Luciano d'Onofrio

PROGETTISTA

MARCHETTI LAURO ANGELO



*Lauro Angelo Marchetti*

## CAPITOLO I - GENERALITA'

## Art.1 - Elementi costitutivi del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale, oltre che dalla Relazione Generale e dal Regolamento Edilizio, si compone dalla presente normativa e dei seguenti elementi grafici:

|  |     |       |           |
|--|-----|-------|-----------|
| 1) LINEE DI COMUNICAZIONE E SISTEMA DI SVILUPPO.....     | 0 0 | scala | 1:200.000 |
| 2) INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....                       |     | scala | 1: 25.000 |
| 3) USO DEL SUOLO A FINI AGRICOLI.....                    |     | scala | 1: 25.000 |
| 4) P.R.G. DELL'INTERO TERRITORIO COMUNALE (5a e 5b)..... |     | scala | 1: 5.000  |
| 5) ANALISI DELLO STATO DI FATTO DEL CENTRO URBANO.....   |     | scala | 1: 2.000  |
| 6) SVILUPPO DEL P.R.G. DEL TERRITORIO URBANO.....        |     | scala | 1: 2.000  |

La regolamentazione edilizia del territorio comunale è disciplinata dalle presenti norme e dalle tavole di cui ai punti 4) e 6) e dal Regolamento Edilizio.

La destinazione d'uso di ogni area è definita sulla Tav. 7 per il centro urbano e dalle Tav. 5a e 5b per il restante territorio comunale.

In caso di eventuali non risposdenze tra le presenti norme da una parte e la Relazione Generale, il Regolamento Edilizio e le tavole dall'altra, fa sempre testo la disciplina statuita nelle presenti norme.

Art.2 - Applicazione del P.R.G.

Ai sensi della legge del 17.8.1942, n.1150 e successive modificazioni, della legge del 18.1.1977, n.10 e della vigente legislazione regionale, la disciplina urbanistica-edilizia del P.R.G. si applica all'intero territorio comunale secondo le disposizioni delle planimetrie e delle presenti Norme di Attuazione.

Gli immobili della data di adozione delle presenti norme siano in contrasto con le medesime potranno subire trasformazione soltanto per adeguarvisi.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione del Sindaco secondo legge.

Le sole previsioni di piano non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici ove manchino le opere di urbanizzazione primarie, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino a realizzarle a propria cura e spese secondo le previsioni comunali.

Art. 3 - Attuazione del P.R.G.

Il P.R.G. si attua secondo due modi:

- l'intervento urbanistico preventivo;
- l'intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo si attua attraverso strumenti urbanistici previsti dalla vigente legislazione, con finalità settoriale specifiche quali:

- i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.);
- i piani per l'insediamento produttivo (P.I.P.);
- i piani di recupero.

Gli strumenti urbanistici preventivi individuano la rete viaria principale e secondaria, la zonizzazione di dettaglio, la distribuzione delle volumetrie e del verde, la tipologia degli interventi, le destinazioni d'uso e ogni altro elemento formale e normativo utile alla definizione specifica dei luoghi

#### Art.4 - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria sono:

- le strade, gli spazi di sosta e parcheggio, le fognature, la rete idrica, la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione e il verde.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:

- opere per la pubblica istruzione, attrezzature degli spazi pubblici destinati al verde per il gioco e lo sport, attrezzature pubbliche culturali, sociali, amministrative, sanitarie e religiose.

Le opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi sono:

- condotte di fognatura, di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche, le attrezzature viarie e di collegamento con la città delle zone già urbanizzate.

Art.5 - Intervento edilizio diretto

Nelle zone edificabili, dove non è richiesto l'intervento urbanistico preventivo, l'intervento edilizio diretto per l'edificazione dei singoli lotti è consentito dietro rilascio di concessione, con le modalità e gli oneri previsti dalla legge del 28.1.1977, n.10, art.10.

Il rilascio della concessione è subordinato comunque alla cessione gratuita delle aree di uso pubblico eventualmente comprese nel lotto.

La densità fondiaria relativa ai singoli lotti liberi di completamento, di ristrutturazione, di espansione residenziale non deve superare i 3 mc/mq.

Art.6 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto

L'utilizzazione completa degli indici If, It, Ut, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf e St) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni ad edificare sulla superficie, salvo il caso di ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Le succitate superfici (Sf e St) devono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

## Art.7 - Destinazione d'uso

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto sia in quelli per l'intervento urbanistico preventivo, in base alla prescrizione degli articoli precedenti e delle norme vigenti per ciascuna zona.

Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso è subordinato alla autorizzazione della variante da parte del Comune.

Inoltre il tipo di intervento previsto deve essere sempre indicato con esclusivo riferimento alle definizioni di cui all'art.33 del R.E. e alle specificazioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

## CAPITOLO II - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI

## Art.8 - Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

Gli indici e i parametri urbanistici che regolano l'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone sono così definiti:

## 1. Superficie territoriale (St)

Area a destinazione omogenea di zona comprensiva delle superfici da riservare per l'urbanizzazione primaria e secondaria non individuate dalla zonizzazione grafica del P.R.G. (Tav.7).

## 2. Superficie fondiaria (Sf)

Area a destinazione omogenea di zona comprensiva delle superfici per l'urbanizzazione primaria non individuate dalla zonizzazione grafica del P.R.G. (Tav.7).

## 3. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S1)

Comprende le aree destinate a:

- a) strade a servizio esclusivo degli insediamenti;
- b) spazi di sosta, parcheggi, percorsi pedonali;
- c) aree per il verde primario.

4. Superficie per opere di urbanizzazione primaria (S2)

Comprende le aree destinate a:

- a) opere per la pubblica istruzione;
- b) verde pubblico attrezzato: a parco, per lo sport e il gioco;
- c) attrezzature pubbliche di interesse comune.

5. Superficie minima di intervento (Sm)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per tutti gli interventi preventivi.

6. Rapporto massimo di copertura (q)

Definisce la porzione di lotto occupabile dai fabbricati. E' il rapporto numerico tra l'area coperta dai fabbricati e l'area edificabile del lotto (escluso l'area asservita e l'area per le opere di urbanizzazione).

7. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

Esprime il volume massimo edificabile (Vf) per ogni mq di superficie territoriale (St): mc/mq.

8. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime il volume massimo edificabile (Vf) per ogni mq di superficie fondiaria (Sf): mc/mq.

9. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

Esprime la massima superficie fondiaria (Sf) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St): mq/mc.

10. Volumetria abitativa (Va)

E' costituita dall'intera volumetria di un fabbricato prevalentemente residenziale escludendo quelle parti, vuote per pieno, non strettamente adibite a:

- locali di abitazione, disimpegno, servizi a scale.

Sono esclusi:

- autorimesse;negozi, depositi e pertinenze, laboratori artigiani ed uffici.

Si applica in sede di pianificazione sia generale che particolareggiata per determinare, nelle singole aree o zone omogenee, assegnando ad ogni abitante una volumetria massima abitabile di 100 mc, il numero degli abitanti previsti (Va/100).

11. Distanza degli edifici (De)

12. Distanza dai confini (Dc)

13. Superficie utile (Su)
14. Superficie coperta (Sc)
15. Altezza del fabbricato (h)
16. Volume del fabbricato ( $V_f$ )

I parametri edilizi dal punto 11. al punto 16. risultano definiti come da R.E., art.23.

#### Art.9 - Applicazione degli indici e dei parametri

- a) Nel caso di intervento diretto, la superficie fondiaria (Sf), corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente dettinata dai grafici di piano a strade di uso pubblico e a zone classificate S1, S2 e S3.
- b) Il parametro De si applica per pareti finestrate e non in tutti i casi di intervento diretto. Nel caso di edifici che formano oggetto di piano preventivo con previsione planovolumetriche, l'indice De, di cui alla norma di zona, si riferisce a pareti finestrate di edifici diversi, o di corpi dello stesso edificio; nell'ultimo caso, comunque, possono prevedersi distanze diverse da stabilirsi secondo i seguenti casi:
  - 1) La distanza minima De non si applica per le fronti prospicienti di uno stesso corpo di fabbrica che siano prive di finestre o che abbiano solo finestre di scale.

- 2) La distanza minima  $D_e$  non si applica, nel caso di fronti costituenti rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso corpo di fabbrica quando le rientranze stesse abbiano la profondità non superiore alla metà della loro larghezza.
- 3) Sono consentite soluzioni con spigoli ravvicinati a condizione che la lunghezza delle fronti reciprocamente prospicienti non sia inferiore alla distanza tra le fronti stesse; nel tratto reciprocamente prospiciente non sono ammesse finestre.
- 4) Nel caso in cui le fronti contigue di uno stesso edificio o di due edifici formino un angolo minore di  $90^\circ$  sono consentite finestre di locali di Cat.A a condizione che la normale libera davanti ad ogni finestra aperta ad una delle fronti, sia non minore dell'altezza della parte sovrastante dell'altra fronte (misurata a partire dalla quota del davanzale della finestra); sono comunque consentite finestre di locali di Cat.S.
- 5) Volumi aggettanti, balconi chiusi lateralmente o grigliati, aggettanti dalle fronti degli edifici verso spazi pubblici o privati, non devono costituire limitazione di visuale laterale per gli edifici finitimi e contigui e perciò devono distare dal confine in proiezione orizzontale almeno ml. 3,00 in media.  
Per i balconi aperti tale distanza deve essere non minore di ml. 1,50. L'aggetto di balconi aperti su parete prospettante verso un confine di proprietà (o un edificio) non può superare la misura di  $D_c/4$  ( $D_c/8$ ) relativo alla parete stessa.

T I T O L O   I I

ZONIZZAZIONE

## CAPITOLO I - ZONIZZAZIONE

## Art.10 - Divisione del territorio comunale in zone

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle tavole del P.R.G., secondo le seguenti classificazioni:

1) Zone residenziali:

- Zone di interesse storico-ambientale, di tipo A;
- Zone di ristrutturazione (B);
- Zone di espansione (C1 e C2);

2) Zone di uso pubblico:

- Zone per l'istruzione;
- Zone per attrezzature di interesse comune;
- Zone per il verde attrezzato e a parco e le attrezzature sportive;
- Paesaggi;

3) Zone per attività produttiva:

- Zone per insediamenti industriali e zone artigianali (D);

4) Zone di uso agricolo:

- Zone agricole (E);

5) Zone a destinazione speciale:

- Zone cimiteriali
- Zone per attrezzature turistiche-ricettive.

Per le zonizzazioni indicante in tavola a diversa scala, fa sempre testo la tavola a scala maggiore.

## CAPITOLO II - ZONE RESIDENZIALI

## Art.11 - Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza. In tali zone sono esclusi: magazzini di merce all'ingrosso, caserme o istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e quelli per l'artigianato di servizio con macchinari che producono rumore ed odore molesto, stalle, scuderie, porcilaie, pollai ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Salvo particolari norme di zona, sono pure esclusi dalle zone residenziali gli ospedali e le case di cura nonchè gli edifici per uffici pubblici. Gli edifici di questo tipo già esistenti nelle zone residenziali potranno essere mantenuti ma, demoliti, non potranno essere sostituiti con costruzioni analoghe.

Sono ammesse stazioni di servizio o di riparazione per autoveicoli purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e purchè i locali siano dotati di ambienti isolati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti e nei quali l'esito sonoro sia contenuto in 60/70 db.

Le zone residenziali si dividono in zone di interesse storico-ambientale, di ristrutturazione e di espansione.

Art.12 - Zone di interesse storico-ambientale, "A"

Il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo: P.R.

Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio previsti dall'art.31 della legge del 5.8.1978, n.457, con le differenziazioni da specificare in sede di piano particolareggiato.

Fino alla approvazione del piano di Recupero si applicano le seguenti norme:

- gli edifici vincolati ai sensi della legge del 1°6.1939, n.1089 possono essere oggetto unicamente di restauro conservativo, con le modalità eventualmente previste nel decreto di vincolo o precisato dall'Organo delegato alla tutela;
- gli edifici non vincolati possono essere oggetto di un intervento di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro conservativo.

In tali interventi le scale esterne, i loggiati, i balconi, le finestre, i portoni e le porte dovranno essere in ogni caso mantenute; qualora per motivi statici o per motivi di pubblica incolumità se ne renda necessaria la demolizione è obbligatoria la ricostruzione degli elementi demoliti con dimensioni, forme, materiali e finiture preesistenti da documentare con adeguate fotografie; dovrà in particolare escludersi l'uso di:

- infissi di metallo o in plastica;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale;
- avvolgibili in metallo o a maglia sono consentiti solo per i negozi esistenti;
- sono vietate in ogni caso le balconate, i nuovi balconi o l'ampliamento di quelli esistenti;

- è vietata la sostituzione di soglie, stipiti, archi e architravi in pietra o, comunque, aventi particolare valore ornamentale;
- sono vietate gli interventi sulle alberature di medio ed alto fusto che non siano di amntenimento.

Art.13 - Zone residenziali di ristrutturazione, B

Sono consentiti tutti i tipi di intervento edilizio.

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto e si applicano i seguenti indici:

- $I_f = 1,5 \text{ mc/mq}$
- $Q = 0,50$
- $De = h$  con un minimo di m 10,00
- $Dc = h/2$  con un minimo di m 5,00
- $h_{\text{max}}$  = altezza degli edifici preesistenti e circostanti; in caso: m 10,50
- $Vf_{\text{max}} = 600,00 \text{ mc}$
- $Va_{\text{max}} = 0,75 Vf$
- Tipologia: case a corte o a schiera

Per i fabbricati esistenti è consentito, in deroga agli indici di zona, un aumento della superficie utile di 15,00 mq nel caso che venga dimostrato l'effettiva necessità di un adeguamento igienico e sanitario.

Sono consentiti tutti i tipi di spazi interni.

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

Art.14 - Zone residenziali di espansione, C1

In tali zone il Piano si attua per intervento edilizio diretto.

In tali zone si applicano i seguenti indici:

- $I_t = 1,50 \text{ mc/mq}$
- $U_t = 0,80 \text{ mq/mq}$
- $I_f = 2,50 \text{ mc/mq}$
- $Q = 0,40 \text{ mq/mq}$
- $D_e = h$  con un minimo di m 5,00
- $D_c = h/2$  con un minimo di m 5,00 per intervento diretto o sul perimetro esterno della lottizzazione, e di m 3,00 in altri casi
- $h_{\text{max}} = \text{m } 10,50$
- $V_f_{\text{min}} = 600,00 \text{ mc}$
- $V_a_{\text{max}} = 0,75 \text{ vf}$
- $S_1 = 0,08 \text{ mq/mq}$ 
  - per parcheggi = 0,04 mq/mq
  - per verde primario = 0,04 mq/mq
- $S_2 = 0,20 \text{ mq/mq}$ 
  - per l'istruzione = 0,06 mq/mq
  - per verde a parco e sport = 0,10 mq/mq
  - per attrezzature di interesse comune = 0,04 mq/mq
- Spazi interni consentiti:
  - Ampio cortile (AC)

- Cortile (C)

- Patio (P)

I parcheggi di zona per l'edificazione diretta sono dimensionati dall'art. 24 delle presenti norme.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità (S1 + S2).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata in base all'art.4 delle presenti norme e della convenzione.

Nei casi di intervento diretto gli oneri di urbanizzazione saranno determinati con le modalità e nelle misure previste dall'art.30 delle presenti norme.

#### Art.15 - Zone residenziali di espansione, C2 (P.E.E.P.)

Comprende le parti del territorio inedificate ma destinate allo sviluppo dell'abitato.

In tali zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo, applicando i seguenti indici:

- Sm = 4.000 mq
- It = 1,50 mc/mq
- Ut = 0,75
- If = 2,50 mc/mq
- Q = da stabilirsi nel piano preventivo
- De = h con un minimo di m 3,00

- $D_c = h/2$  con un minimo di m 3,00
- $h_{\max} = m 10,50$
- $Vf_{\min} = 600,00$  mc
- $Va_{\max} = 0,75 Vf$
- $S1 = 0,10$  mq/mq
  - per parcheggi pubblici = 0,04 mq/mq
  - per verde primario = 0,06 mq/mq
- $S2 = 0,25$  mq/mq
  - per l'istruzione = 0,07 mq/mq
  - per verde a parco e sport = 0,15 mq/mq
  - per attrezzature di interesse comune = 0,03 mq/mq
- Tipologia: sono escluse le case isolate unifamiliari

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista ( $S1 + S2$ ).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata in base all'art.4 e dall'art.30 delle presenti norme di attuazione.

## CAPITOLO III - ZONE DI USO PUBBLICO

## Art.16 - Zone per l'istruzione, F1

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- $I_f = 3,00$  mc/mq
- $Q = 0,40$  mq/mq
- $De = h$  con un minimo di m 10,00
- $Dc = h/2$  con un minimo di m 5,00
- Spazi interni consentiti:
  - Patio (P)
  - Ampio Cortile (AC)

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

## Art.17 - Zone per le attrezzature d'interesse comune, F2

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- $I_f = 3,00$  mc/mq
- $Q = 0,60$  mq/mq
- $De = h$  con un minimo di m 10,00
- $Dc = h/2$  con un minimo di m 5,00

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti

norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

Art.18 - Zone per il verde attrezzato e a parco, F3

Tali zone sono destinate alle aree per giochi e sosta, a parchi naturali ed attrezzati nonché alla rete pedonale di connessione tra le residenze, le aree stesse e le attrezzature di uso pubblico.

In tali zone sono consentite solo attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi per la vendita di bevande, bar e simili, aventi caratteristiche semipermanenti con il limite di mc 150,00 per ciascuna delle aree individuate dai garfici di piano.

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

Art.19 - Zone per il verde e le attrezzature sportive, F4

Tali zone sono destinate al gioco, allo sport e al tempo libero e cioè agli impianti ricreativi e sportivi.

In tali zone il Piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- la superficie massima da utilizzare per gli impianti è il 40% della superficie territoriale complessiva delle F4;
- De = 2h con un minimo di ml 20,00

-  $D_c = h$  con un minimo di ml 10,00

-  $h_{\max} = \text{ml } 15,00$

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

## CAPITOLO IV - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

## Art.20 - Zone per insediamenti industriali ed artigianali, (D)

Le zone industriali sono destinate ad edifici e attrezzature per attività industriali ed artigianali. E' consentita inoltre l'installazione di ~~laboratori~~ laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sole al servizio degli addetti all'industria, uffici e mostre connesse alla attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare e per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda.

In tali zone sono vietate gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti in qualsiasi caso gli scarichi di fognatura o canali senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficiale Sanitario in relazione alla composizione chimica ed organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Il Piano si attua con intervento urbanistico preventivo applicando i seguenti indici:

- Sm = 10.000 mq, con il limite di 2.000 mq per i singoli lotti;
- Q = 0,50 mq/mq *è 0,70 come da funzionali C.T.R.*
- De = h con un minimo di m 20,00
- Dc = h/2 con un minimo di m 10,00
- S1 = 0,50 mq/mq da destinare a verde primario

- S2 = 0,10 mq/mq di St
- per zona a parco e sport = 0,06 mq/mq
- per attrezzature di interesse comune = 0,04 mq/mq

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

Per la distanza dalle strade all'interno dell'area industriale si applicano le disposizioni del D.M. del 2.4.1968, n.1444, art.9.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative alla urbanizzazione primaria e le aree relative alla urbanizzazione secondaria nella quantità prevista (S1 + S2).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata dagli art.4 e art.30 delle presenti norme.

## CAPITOLO V - ZONE DI USO AGRICOLO

## Art.21 - Zone agricole, (E)

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio dell'attività agricola diretta o connessa con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite costruzioni al servizio diretto dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli:

- abitazioni per lavoratori agricoli e case padronali;
- stalle, porcilaie, edifici per macchine agricole, impianti di attrezzature per la lavorazione e la conservazione dei prodotti del suolo.

Nelle zone E il Piano si attua per intervento diretto al quale si applicano i sottoindicati indici a seconda che venga realizzato in:

## 1) aree boschive, pascolive ed incolte

- abitazioni:
  - $I_f = 0,003 \text{ mc/mq}$
  - $h_{\text{max}} = \text{ml } 8,00$
  - $De = h$  con un minimo di  $m \text{ } 10,00$
- pertinenze ed impianti:
  - $I_f = 0,10 \text{ mc/mq}$
  - $De$  (dagli edifici residenziali) =  $h$  con un minimo di  $\text{ml } 10,00$
  - $D_c = h/2$  con un minimo di  $\text{ml } 5,00$

oltre a questi indici, per allevamenti zootecnici, consentiti esclusivamente nelle aree boschive, pascolive ed incolte, non vanno superati:

$$- Q = 0,05 \text{ mq/mq}$$

$$- Dc = \text{ml } 20,00$$

## 2) aree seminative e a frutteto

## - abitazioni:

$$- If = 0,03 \text{ mc/mq}$$

$$- h_{\text{max}} = \text{ml } 8,00$$

$$- De = h \text{ con un minimo di m } 8,00$$

$$- Dc = h/2 \text{ con un minimo di m } 5,00$$

## - pertinenze ed impianti:

$$- If = 0,10 \text{ mc/mq}$$

$$- De \text{ (dagli edifici residenziali)} = h \text{ con un minimo di}$$

$$\text{ml } 10,00$$

$$- Dc = h/2 \text{ con un minimo di m } 5,00$$

## 3) aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva

## - abitazioni:

$$- If = 0,05 \text{ mc/mq}$$

$$- h_{\text{max}} = \text{ml } 8,00$$

$$- De = h \text{ con un minimo di m } 10,00$$

$$- Dc = h/2 \text{ con un minimo di m } 5,00$$

## - pertinenze:

$$- If = 0,10 \text{ mc/mq}$$

$$- De \text{ (dagli edifici residenziali)} = h \text{ con un minimo di}$$

$$\text{ml } 10,00$$

$$- Dc = h/2 \text{ con un minimo di m } 5,00$$

Per il tipo di coltura in atto nel lotto fa testo il certificato catastale che può essere confuatto solo in base ad una perizia giurata radatta da un agronomo.

Tuttavia, il rilascio della concessione edilizia è subordinata ad una dettagliata perizia geologica all'uopo redatta e nel confronto delle indicazioni contenute nella zonizzazione geologica del territorio comunale (Tav. 11, 11a e 12) dell'indagine geologica redatta dal geologo Fusco Raffaele.

I parcheggi di zona sono dimensionati dall'art.24 delle presenti norme di attuazione.

La distanza dalle strade è stabilita in base all'art.26 delle presenti norme di attuazione.

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% della esistente cubatura, purchè esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui 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 Comunale.

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

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi edificabili per tutte le superfici interessate nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata esclusivamente per la conduzione del fondo ai

proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge del 9.5.1975, n.153.

Per quelle aree ricadenti in zona E già densamente edificate la Amministarzione Comuanle, con l'ausilio obbligatorio di un piano particolareggiato, redatto da privati, ha facoltà di deliberare la conversione di tali aree in "borghi agricoli".

Per i suddetti "borghi agricoli" il piano particolareggiato applicherà gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Sm = 10.000 mq
- nessun lotto o area libera potrà essere destinata all'edificazione di nuove residenze;
- rispetto inderogabile degli standars minimi previsti nell'art.3 del D.M. del 2.4.1968, n.1444;
- per tutte le nuove costruzioni e gli ampliamenti la distanza dalle strade sarà quella prevista dall'art.9 del D.M. del 2 marzo 1968, N.1444.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e le aree relative all'urbanizzazione secondaria nella quantità prevista (S1 + S2).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria degli allacciamenti ai pubblici servizi è determinata dagli art.4 e art.30 delle presenti norme.

— /

## CAPITOLO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPECIALI

## Art.22 - Zone cimiteriali

In tali zone sono consentite esclusivamente costruzioni cimiteriali, tombe e cappelle private.

La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento.

Sono tassativamente escluse nuove costruzioni, sono tuttavia da consentirsi la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti; sono consentiti la realizzazione di strade e di parcheggi.

## Art.23 - Zone per le attrezzature turistico-ricettive

In tali zone sono ammesse:

- abitazioni;
- pensioni ed alberghi;
- locali per attività ricreative;
- negozi e bar.

In queste zone il Piano si attua per intervento urbanistico preventivo a seguito di specifica previsione del "Programma Pluriennale di Attuazione".

Si applicano i seguenti indici:

- Sm = 4.000 mq con il limite di 1.000 mq per i singoli lotti
- It = 0,50 mc/mq
- Ut = 0,85 mq/mq

- $I_f = 2,00$  mc/mq per alberghi e pensioni, ristoranti, attività ricreative, negozi e bar;  
0,50 mc/mq per abitazioni
- $Q = 0,30$  mq/mq per alberghi e pensioni, ristoranti, attività ricreative, negozi e bar;  
0,10 mq/mq per abitazioni
- $De = h$  con un minimo di m 10,00 sul perimetro esterno della lottizzazione e con un minimo di m 5,00 all'interno dei singoli lotti
- $Dc = h/2$  con un minimo di m 5,00 sul perimetro esterno della lottizzazione e con un minimo di m 3,00 all'interno dei singoli lotti
- $h = m$  10,50 per alberghi e pensioni  
m 7,00 per le rimanenti costruzioni
- $Vf_{max} = 20.000$  mc per alberghi, pensioni e ristoranti  
1.500 mc per le rimanenti costruzioni
- $Vf_{min} = 600$  mc
- $S1 = 0,10$  mq/mq
  - per parcheggi = 0,06 mq/mq
  - per verde primario = 0,04 mq/mq
- $S2 = 0,12$  mq/mq
  - per verde e sport = 0,10 mq/mq
  - per attrezzature pubbliche = 0,02 mq/mq

Per la distanza dalle strade all'interno della zona turistica si applicano le disposizioni dell'art.9 del D.M. del 2.4.1968, n.1444.

I proprietari dovranno cedere al Comune le aree relative all'urbanizzazione primaria e secondaria nella quantità prevista ( $S1 + S2$ ).

La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria e degli allacciamenti ai pubblici servizi sono determinati come dagli art.4

e art.30 delle presenti norme.

La concessione dell'autorizzazione a costruire resta subordinata al criterio fondamentale di tutela paesaggistica ed ambientale e verrà pertanto negata qualora non vengano realizzate quelle condizioni di qualità, ubicazione ed inserimento nell'ambiente naturale indispensabile per l'attuazione di tale criterio.

T I T O L O   I I I

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

## CAPITOLO I - DISPOSIZIONI FINALI

## Art.24 - Parcheggi

Per ogni nuova costruzione deve essere previsto un minimo di superficie destinata a parcheggio privato pari a 1 mq ogni 20 mc di costruzione.

Tale superficie dovrà essere situata all'interno del lotto di pertinenza dell'edificio e potrà essere coperta o scoperta.

Oltre ai parcheggi di cui ai commi precedenti (art.18 della legge del 6.8.1967) dovranno essere previste le seguenti superfici per parcheggi pubblici:

- 1) zone di nuova edificazione nelle quali è obbligatorio il piano urbanistico preventivo che dovrà prevedere la localizzazione di un minimo di 2,5 mq/abitante di area adibita a parcheggio pubblico;
- 2) qualsiasi tipo di concessione edilizia per intervento diretto relativa ad edifici residenziali o alle aree di pertinenza degli stessi dovrà prevedere, nel progetto allegato, la localizzazione e la sistemazione di un'area adibita a parcheggio pubblico non inferiore a 1 mq ogni 50 mc di fabbricato (Vf) di progetto e/o esistenti in sito di proprietà del richiedente; per gli edifici già esistenti nelle zone A e B, ove ciò non sia possibile i proprietari corrisponderanno al Comune la somma sostitutiva corrispondente al valore dell'area da destinare a parcheggio determinata come al presente punto;
- 3) nelle zone per l'istruzione (F1) di progetto e, ove è possibile in quelle già esistenti, dovranno essere previsto 1 mq

- di parcheggi ogni 5 mc di fabbricato (Vf);
- 4) nelle zone per le attrezzature di interesse comune (F2) ogni nuovo edificio e ove è possibile ogni edificio esistente dovrà riservare nella propria area di pertinenza parcheggi pubblici per 1 mq ogni 7 mc di fabbricato;
  - 5) nelle zone per il verde attrezzato e lo sport (F3) complessivamente dovrà essere sistemata a parcheggio una superficie di 20 mq ogni 100 mq di superficie territoriale;
  - 6) nelle zone industriali (D) saranno adibiti in ciascun lotto, previsto dal P.I.P., 1 mq di parcheggio pubblico ogni 20 mq di superficie fondiaria (Sf).

Le aree per i parcheggi pubblici saranno preferibilmente localizzati nelle fasce di rispetto stradale, comunque dovranno essere liberamente e agevolmente accessibili dagli spazi pubblici carrabili.

Le superfici per parcheggi pubblici ricavate in lotti edificabili non saranno sottratte, ai fini del calcolo della volumetria del fabbricato (Vf), alla superficie fondiaria (Sf) del lotto sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria (If).

#### Art.25 - Attività estrattive

Fuori dal perimetro dell'area urbana è consentito l'esercizio delle attività estrattive nel rispetto delle leggi statali e regionali e comunque nella salvaguardia dei valori ambientali ed idrogeomorfologici.

La concessione del Sindaco è rilasciata solo all'avente titolo munito della autorizzazione prevista dalla legislazione in materia.

Le superfici coperte per la realizzazione delle opere connesse all'esercizio estrattivo non possono superare il 10% dell'area di proprietà e sono rilasciate dal Sindaco in assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde.

#### Art.26 - Fasce di rispetto

All'interno del perimetro dell'area urbana le fasce di rispetto per le strade di nuova costruzione sono previste le seguenti norme:

- Zone A e B

per le nuove costruzioni e gli ampliamenti eventualmente possibili è previsto l'allineamento con i fabbricati a cortina o a schiera esistenti sul medesimo lato della strada;

- Zone C ed F

la distanza minima dal ciglio della strada deve essere di 6,00 m;

Per le strade fuori dal perimetro dell'area urbana devono essere rispettate le distanze previste dagli art.1 - 2 - 4 e 5 del D.M. del 1°.4.1968, n.1404 se non contraddette da specifiche norme di zona.

Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti impianti per la distribuzione del carburante che, fuori dal perimetro dell'area urbana, dovranno avere una distanza minima reciproca di m 500.

Nelle fasce di rispetto delle zone industriali è consentito la normale edificabilità ammessa in zona agricola E.

Tutte le edificazioni consentite nelle fasce di rispetto e realizzate dopo l'entrata in vigore delle presenti norme non potranno costituire ostacolo per eventuali espropri dell'area sulla quale

sorgono nè il loro costo sarà in alcun modo indennizzato ai proprietari all'atto dell'esproprio.

Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua e dei laghi, possono essere consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, nonchè la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde, nel rispetto della conservazione dello stato della natura.

Lungo le sponde dei fiumi, dei laghi, dei torrenti, nonchè dei canali è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità del limite del demanio di:

- a) per i fiumi m 25,00 al di sopra la quota di 500 s.l.m., m 50 al di sotto della detta quota;
- b) lungo i torrenti a scarsa portata m 10,00;
- c) dal limite degli argini maestri e delle zone golenali m 50;
- d) dalla sponda dei laghi m 160.

Per gli edifici rurali, ad uso residenziali e non (purchè stabilmente utilizzati per la condizione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri), esistenti nelle fasce di rispetto di cui sopra, sono consentiti, aumenti di volume al 10% di quello preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

## Art.27 - Negozi

Fino all'entrata in vigore dei piani di cui alla legge dell'11 giugno 1971, n.426, la costruzione di nuovi negozi e la trasformazione di quelli esistenti è disciplinata dalle seguenti norme:

- nelle zone storiche e di ristrutturazione (A e B) non esistono limitazioni riguardanti il numero e il genere di negozi a condizione che la superficie di ogni unità non sia inferiore a 20 mq;
- nelle zone di espansione residenziale e turistiche la costruzione dei negozi è soggetta alle seguenti prescrizioni:
  - la superficie minima di ogni unità non può essere inferiore a 40 mq;
  - i negozi di cui al comma precedente debbono essere destinati alla vendita di beni di consumo correnti o all'artigianato di servizio;
- nei borghi agricoli la costruzione dei negozi è soggetta alla seguente prescrizione:
  - la superficie minima di ogni unità non può essere inferiore a 25 mq.

## Art.28 - Strade locali esistenti

Le strade locali esistenti nelle zone di ristrutturazione e di espansione (B e C) alla data dell'adozione del P.R.G. siano esse pubbliche o private non possono essere destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato tra privati o fra Comune e privati.

Soltanto nei casi di lottizzazione convenzionate si possono at-

tuare quelle modifiche di tracciato di sezione o di destinazione che risultino legate al nuovo assetto viario previsto dal P.R.G.

Art.29 - Costruzione sul confine e in aderenza

Nei piani urbanistici preventivi è consentita l'edificazione sul confine limitatamente ai confini non costituenti perimetro della lottizzazione oppure quando trattasi di sopraelevazione totale o parziale di edificio preesistente sul confine.

Nei casi di intervento diretto è consentito la costruzione sul confine a condizione che sussista accordo preventivo, sottoscritto dai proprietari di entrambi i lotti confinanti, comunque nel rispetto degli altri indici di zona e sempre che per entrambi i fondi sia consentito l'intervento diretto.

La costruzione in aderenza è consentita in tutte le zone, comunque nel rispetto del R.E. e degli indici e parametri di zona.

Art.30 - Oneri di urbanizzazione

Per gli interventi urbanistici preventivi gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati, per ciascuna zona o per ciascun ambito dai grafici di piano e/o dalle presenti norme, sulla base degli effettivi costi di urbanizzazione desumibili dalle previsioni specificate dallo strumento urbanistico di attuazione e, comunque, dalle tabelle parametriche regionali.

Per gli interventi diretti gli oneri di urbanizzazione sono stabiliti in conformità delle deliberazioni adottate ai sensi della

legge del 28.1.1977, n.10.

Art.31 - Recinzioni

Nelle zone di ristrutturazione e di espansione (B e C) è consentita la realizzazione di recinzioni a filo stradale, purchè non siano di ostacolo alla viabilità sulla rete viaria e subordinatamente all'impegno del proprietario di procedere a sua cura e spesa alla rimozione della recinzione stessa in caso di allargamento della sede stradale.

## CAPITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

## Art.32 - Costruzioni in corso difformi dalle norme vigenti

I lavori di costruzione in contrasto con le presenti norme ovvero con quelle esistenti al momento del rilascio della concessione o della licenza ancorchè risultino già iniziati alla data di adozione del P.R.G. si intendono sospesi.

I proprietari dovranno pertanto presentate apposita richiesta di variante alla concessione o alla licenza a suo tempo ottenuta per adeguare, nei limiti del possibile, il completamento della costruzione alle presenti norme di attuazione.

Qualora tale adeguamento non risulti tecnicamente possibile e le costruzioni risultassero già complete al rustico, le costruzioni stesse potranno essere completate in conformità della concessione o licenza edilizia a suo tempo ottenuta (salvo le eventuali sanzioni pecuniarie di cui all'art.13, 2° comma della legge del 6.8.1967, n.765, modificata dall'art.15 della legge del 28.1.1977, n.10).

La impossibilità tecnica di adeguamento e lo stato dei lavori alla data di adozione del P.R.G. vanno documentati mediante perizia giurata e fotografie bollate presso l'Ufficio del Registro.

## I N D I C E

|               |  |         |
|---------------|--|---------|
| - TITOLO I    | - GENERALITA'.....   | pag. 1  |
| - CAPITOLO I  | - GENERALITA'.....   | pag. 2  |
| - Art.1       | - Elementi costitutivi del P.R.G.....                          | pag. 2  |
| - Art.2       | - Applicazione del P.R.G.....                                  | pag. 3  |
| - Art.3       | - Attuazione del P.R.G.....                                    | pag. 3  |
| - Art.4       | - Opere di urbanizzazione.....                                 | pag. 4  |
| - Art.5       | - Intervento edilizio diretto.....                             | pag. 5  |
| - Art.6       | - Utilizzazione degli indici sul<br>medesimo lotto.....        | pag. 5  |
| - Art.7       | - Destinazione d'uso.....                                      | pag. 6  |
| - CAPITOLO II | - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI.....                          | pag. 7  |
| - Art.8       | - Definizione degli indici e dei<br>parametri urbanistici..... | pag. 7  |
| - Art.9       | - Applicazione degli indici e dei<br>parametri.....            | pag. 10 |
| - TITOLO II   | - ZONIZZAZIONE.....  | pag. 12 |
| - CAPITOLO I  | - ZONIZZAZIONE.....  | pag. 13 |
| - Art.10      | - Divisione del territorio comunale<br>in zone.....            | pag. 14 |
| - CAPITOLO II | - ZONE RESIDENZIALI.....                                       | pag. 15 |
| - Art.11      | - Zone residenziali.....                                       | pag. 15 |
| - Art.12      | - Zone di interesse storico-ambien-<br>tale, "A".....          | pag. 16 |
| - Art.13      | - Zone residenziali di ristruttura-<br>zione, B.....           | pag. 17 |

|                |   |         |
|----------------|---|---------|
| - Art.14       | - Zone residenziali di espansione, C1...                        | pag. 18 |
| - Art.15       | - Zone residenziali di espansione,<br>C2 (P.E.E.P.).....        | pag. 19 |
| - CAPITOLO III | - ZONE DI USO PUBBLICO.....                                     | pag. 21 |
| - Art.16       | - Zone per l'istruzione, F1.....                                | pag. 21 |
| - Art.17       | - Zone per le attrezzature d'interesse<br>comune, F2.....       | pag. 21 |
| - Art.18       | - Zone per il verde attrezzato e a<br>parco, F3.....            | pag. 22 |
| - Art.19       | - Zone per il verde e le attrezzatu-<br>re sportive, F4.....    | pag. 22 |
| - CAPITOLO IV  | - ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE.....                            | pag. 24 |
| - Art.20       | - Zone per insediamenti industriali<br>ed artigianali, (D)..... | pag. 24 |
| - CAPITOLO V   | - ZONE DI USO AGRICOLO.....                                     | pag. 26 |
| - Art.21       | - Zone agricole, (E).....                                       | pag. 25 |
| - CAPITOLO VI  | - ZONE A DESTINAZIONI SPECIALI.....                             | pag. 30 |
| - Art.22       | - Zone cimiteriali.....   | pag. 30 |
| - Art.23       | - Zone per le attrezzature turistiche-<br>-ricettive.....       | pag. 30 |
| - TITOLO III   | - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE.....                        | pag. 33 |
| - CAPITOLO I   | - DISPOSIZIONI FINALI.....                                      | pag. 34 |
| - Art.24       | - Parcheggi.....  | pag. 34 |
| - Art.25       | - Attività estrattive.....                                      | pag. 35 |
| - Art.26       | - Fasce di rispetto.....  | pag. 36 |
| - Art.27       | - Negozi.....   | pag. 38 |
| - Art.28       | - Strade locali esistenti.....                                  | pag. 38 |

|               |   |         |
|---------------|---|---------|
| - Art.29      | - Costruzioni sul confine e in<br>aderenza.....             | pag. 39 |
| - Art.30      | - Oneri di urbanizzazione.....                              | pag. 39 |
| - Art.31      | - Recinzioni.....   | pag. 40 |
| - CAPITOLO II | - DISPOSIZIONI TRANSITORIE.....                             | pag. 41 |
| - Art.32      | - Costruzioni in corso difformi dalle<br>norme vigenti..... | pag. 41 |
| INDICE.....   |   | pag. 42 |