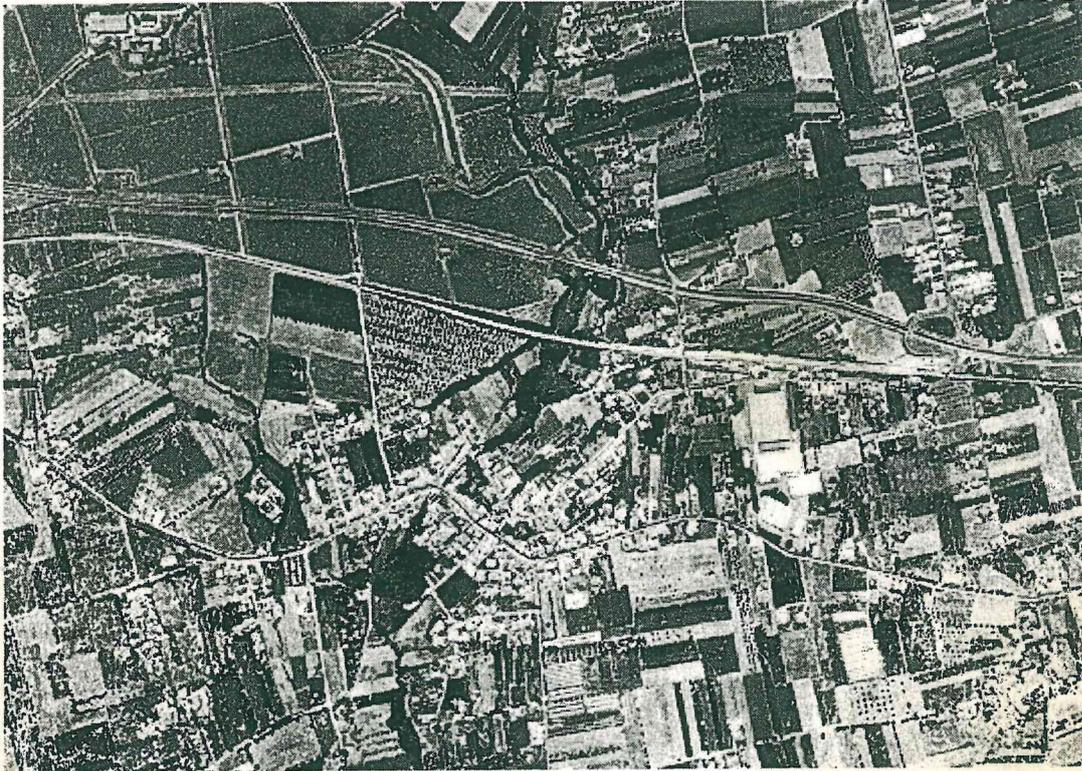


# COMUNE DI DUGENTA PIANO REGOLATORE GENERALE



## NORME DI ATTUAZIONE

Febbraio 2001



Progettisti  
Prof. Ing. Renato Cristiano  
Dott. Ing. Vincenzo Volpe

Collaboratori - arc. B. Ciccolella - M. Giammattei - G. Trigilio - C. D'Angelo ing. D. Romano

## **NORMATIVA DI ATTUAZIONE**

### **DEL P. R. G.**

## **DEL COMUNE DI DUGENTA**

### **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I - GENERALITA'**

- Art. 1 - Applicazione del piano
- Art. 2 - Norme generali

#### **CAPO II – INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO**

- Art. 3 - Definizione degli indici urbanistici
- Art. 4 - Applicazione degli indici urbanistici
- Art. 5 - Destinazioni d'uso

### **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **CAPO I - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

- Art. 6 - Interventi attuativi del piano
- Art. 7 - Intervento urbanistico preventivo
- Art. 8 - Intervento edilizio diretto

#### **CAPO II - OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI**

- Art. 9 - Cambiamento di destinazione d'uso
- Art. 10 - Opere di urbanizzazione
- Art. 11 - Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

### **TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO**

#### **CAPO I - SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO**

- Art. 12 - Spazi destinati alla viabilità
- Art. 13 - Spazi di manovra e sosta

#### **CAPO II - DISTANZE E FASCE DI RISPETTO**

- Art. 14 - Distanze e distacchi
- Art. 15 - Fasce di rispetto

### **TITOLO IV - ZONIZZAZIONE**

#### **CAPO I - ZONE OMOGENEE**

- Art. 16 - Divisione del territorio in zone omogenee

#### **CAPO II - ZONE RESIDENZIALI**

- Art. 17 - Zone residenziali
- Art. 18 – Zona omogenea del nucleo storico-ambientale (A)
- Art. 19 – Zona omogenea di integrazione urbana (B1)
- Art. 20 – Zone omogenee di completamento (B2)
- Art. 21 - Zona omogenea del Piano di zona vigente (C1)
- Art. 22 – Zone omogenee di espansione (C2)

### CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

- Art. 23 - Zone per attività produttive extra-agricole
- Art. 24 - Zona omogenea industriale esistente (D1)
- Art. 25 - Zona omogenea del Piano di Insediamento Produttivo (D2)
- Art. 26 - Zona omogenea artigianale e commerciale esistente (D3)
- Art. 27 - Zona omogenea artigianale e commerciale di progetto (D4)
- Art. 28 - Zona omogenea per industria di trasformazione agricola (D5)

### CAPO IV - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE

- Art. 29 - Zone per attività produttive agricole
- Art. 30 - Zona omogenea agricola rada di tutela idrogeologica (E1)
- Art. 31 - Zona omogenea agricola semplice (E2)
- Art. 32 - Zona omogenea agricola di pregio (E3)
- Art. 33 - Zona omogenea agricola di salvaguardia (E4)
- Art. 34 - Zona omogenea agricola di verde privato vincolato (E5)
- Art. 35 - Zona omogenea agricola di recupero delle cave (E6)

### CAPO V - ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- Art. 36 - Zona omogenea dell'Istituto agrario (F1)
- Art. 37 - Zona omogenea del poliambulatorio (F2)
- Art. 38 - Zona omogenea cimiteriale (F3)
- Art. 39 - Zona omogenea ferroviaria (F4)
- Art. 40 - Zona omogenea dei depuratori (F5)
- Art. 41 - Zona omogenea dell'eliporto (F6)
- Art. 42 - Zona omogenea della cabina di decompressione metano (F7)

### CAPO VI - ZONE A DESTINAZIONE SPERZIALE

- Art. 43 - Zona omogenea sportiva privata (G1)
- Art. 44 - Zona omogenea per attrezzature complementari turistiche (G2)
- Art. 45 - Zone omogenee delle aziende agrituristiche esistenti (G3)
- Art. 46 - Zone omogenee turistiche alberghiere

## TITOLO V - AREE PUBBLICHE E PRIVATE

### CAPO I - AREE PUBBLICHE

- Art. 47 - Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)
- Art. 48 - Aree per attrezzature di interesse comune
- Art. 49 - Aree per il verde pubblico attrezzato
- Art. 50 - Aree per parcheggi pubblici

### CAPO II - AREE PRIVATE

- Art. 51 - Spazi di sosta e parcheggi

## TITOLO VI - DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

### CAPO I - DISPOSIZIONI FINALI

- Art. 52 - Servizi igienici
- Art. 53 - Allineamento agli edifici esistenti
- Art. 54 - Casali e masserie rurali
- Art. 55 - Deroghe
- Art. 56 - Edificazioni in aderenza

### CAPO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- Art. 57 - Ampliamenti e sopraelevazioni
- Art. 58 - Norme di salvaguardia

## TABELLA A - SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO DA RISERVARE NEI LOTTI DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO I

#### GENERALITA'

##### ART. 1

##### Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n.1150, e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della legislazione urbanistica della Regione Campania, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che costituiscono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di zona per l'edilizia economica e popolare; piani di insediamento produttivo; lottizzazioni convenzionate);
- la destinazione d'uso delle aree;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee;
- i tipi edilizi propri di ciascuna zona.

##### ART. 2

##### Norme generali

Gli edifici esistenti alla data di adozione del piano in contrasto con i tipi edilizi e le destinazioni d'uso previsti nel piano stesso, potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme.

#### CAPO II

#### INDICI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO

##### ART. 3

##### Definizione degli indici urbanistici.

L'edificazione e l'urbanizzazione, nel territorio comunale, sono regolate dai seguenti indici:

##### S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

Per superficie territoriale si intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento riportata nella zonizzazione di piano o assegnata agli interventi urbanistici preventivi, e comprende le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria.

La superficie territoriale va misurata al lordo delle aree destinate alla viabilità perimetrale alla zona esistente o prevista dal P.R.G.

##### S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque, tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica. La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

#### S.P.1 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (mq)

Comprende le aree destinate alla viabilità, alla sosta ed ai parcheggi ed alle aree di verde pubblico primario.

#### S.P.2 SUPERFICIE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (mq)

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario)

#### I.T. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie territoriale.

#### I.F. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

#### R.C. RAPPORTO DI COPERTURA (mc/mq)

Il rapporto di copertura esprime l'aliquota massima della superficie fondiaria impegnabile dalla superficie coperta.

#### S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente dalle tavole di piano come unità urbanistica per gli interventi preventivi.

#### V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

Volume massimo del singolo corpo di fabbrica previsto dalle norme delle diverse zone per gli interventi diretti.

Risultano poi definiti come da R.E.

- H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)
- N.P. NUMERO DEI PIANI (n°)
- S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)
- V. VOLUME (mc)
- S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)
- D.C. DISTANZA DAI CONFINI
- D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI
- S.I. SPAZI INTERNI
- P.P. PARCHEGGIO PRIVATO

#### ART. 4

#### Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nelle zone ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

L'indice di fabbricabilità fondiaria (IF) si applica per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia nel caso di interventi diretti.

ART. 5  
Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate secondo la simbologia che segue:

1. AA Annessi agricoli
2. AP Attrezzature private
3. AS Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
4. CD Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
- S. CI Commercio all'ingrosso
6. CL Cliniche private
7. G Garages privati di uso pubblico
8. I Impianti industriali
9. LA Laboratori artigiani
10. LD Laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
11. PE Pubblici esercizi
12. R Residenze
13. RA Residenze agricole
14. RT Residenze agrituristiche
15. SM Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
16. SP Attrezzature sportive private
17. TR Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso
18. RT Residenze turistiche
19. U Uffici privati, studi professionali.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6  
Interventi attuativi del piano

Il P.R.G. si attua in due modi: mediante intervento urbanistico preventivo e mediante intervento edilizio diretto.

L'intervento urbanistico preventivo è previsto nelle zone residenziali di interesse storico ambientale, in quelle residenziali di nuovo impianto, nonché in quelle produttive secondarie e terziarie di progetto.

In tutte le altre zone il piano si attua mediante l'intervento edilizio diretto.

ART. 7  
Intervento urbanistico preventivo

Nelle zone affidate ad intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio, consistenti in Piani di Recupero (PdR), Piani di zona e per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP), Piani di Insediamento Produttivo (PIP) e Piani di Lottizzazione Convenzionata (LC), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente piano o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

I piani urbanistici preventivi devono rispettare le destinazioni funzionali, gli indici edilizi ed urbanistici e tutte le prescrizioni previste per le rispettive zone.

Detti piani, oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli, delimitati da confini di zone omogenee, strade esistenti e/o di progetto, margini e barriere naturali.

L'attuazione dei piani esecutivi urbanistici è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel Regolamento Edilizio.

Nei piani urbanistici esecutivi devono essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni singolo lotto, in modo che gli indici territoriali siano complessivamente contenuti nei valori fissati dalla presente normativa. L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

L'area interessata da una lottizzazione, a meno che non comprenda per intero una zona omogenea non può in alcun caso essere inferiore alla estensione minima indicata per la zona.

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria .

#### ART. 8

##### Intervento edilizio diretto

Nelle zone in cui è consentito questo intervento, la edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, con le modalità e con gli oneri di cui alla legge 10/77 e rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti nella presente normativa di attuazione.

Il rilascio della concessione è comunque subordinata all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (o all'impegno alla loro realizzazione ed ultimazione preventivamente al completamento delle opere concesse), nonchè alla cessione delle aree indicate dal piano quali pubbliche eventualmente comprese nel lotto .

#### CAPO II

##### OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

#### ART. 9

##### Cambiamento di destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti d'intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme per ciascuna zona. Qualsiasi cambiamento di esse, se previsto dalle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione edilizia di variante.

La variazione di destinazione d'uso senza opere edili è consentita previa richiesta e pagamento degli oneri ;

E il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

#### ART. 10

##### Opere di urbanizzazione

Sono opere di urbanizzazione primaria: a) le strade e gli spazi di sosta, la fognatura, la rete idrica e quella di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, la pubblica illuminazione; b) i parcheggi ed il verde pubblico primario.

Sono opere di urbanizzazione secondaria: a) opere per la pubblica istruzione, attrezzature di interesse comune (attrezzature pubbliche culturali, sociali, religiose, ecc.), il verde attrezzato a parco, gioco e sport; b) opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi (collettori fognari e condotte di adduzione idrica, linee elettriche, gas, ecc.).

#### ART. 11

##### Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre concessioni di costruzione su dette superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Tali superfici devono quindi essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla Conservatoria immobiliare: detto obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla concessione.

### TITOLO III

#### SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO

##### CAPO I

##### SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO

##### ART. 12

##### Spazi destinati alla viabilità

Le aree destinate alla viabilità comprendono le strade ed i nodi stradali.

L'indicazione grafica di tali aree ha valore di massima fino alla redazione del progetto dell'opera.

Le strade che formano oggetto delle previsioni del piano (nuovo impianto, ampliamento, rettifica, ecc.), prescindono dalle attuali caratteristiche e dimensioni, E sono classificate come segue:

a) strade primarie (extra-urbane) con caratteri di superstrada e funzione di livello regionale; sono ad accesso controllato esclusivamente attraverso appositi svincoli e sono classificate del tipo B ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;

b) strade secondarie (extra-urbane) con funzione, oltre che di collegamento comprensoriale, di raccordo alle strade primarie e raccolta del traffico delle strade locali; sono accessibili da strade locali o da strade urbane di allacciamento e di quartiere e sono classificate del tipo C ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;

c) strade locali (extra-urbane) con funzione di collegamento ai Comuni contigui e di servizio a zone edificate esterne al perimetro urbano; sono accessibili anche da singoli lotti con obbligo di arretramento dell'immissione; sono classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;

d) strade di distribuzione (urbane) con funzione di collegamento perimetrale al centro insediato e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili attraverso strade di penetrazione o di quartiere, o anche dai singoli lotti con obbligo di arretramento dell'immissione; sono classificate quali urbane principali ai sensi della legge regionale 14/'82 ai fini dell'arretramento stradale;

e) strade di penetrazione (urbane) con funzione di raccordo tra le strade extra-urbane o di distribuzione e le strade di quartiere; sono accessibili da dette strade ed anche dai singoli lotti con obbligo di arretramento dell'immissione; sono classificate quali urbane principali ai sensi della legge regionale 14/'82 ai fini dell'arretramento stradale;

f) strade di quartiere (urbane) con funzione di distribuzione interna capillare; sono accessibili dai singoli lotti, con obbligo di precedenza.

Nelle zone agricole la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità podereale non sarà inferiore a m 5,00; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita delibera dell'Amministrazione comunale tale distanza minima è pari a m 10,00.

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità.

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente classificate nelle tavole di piano, sono classificate e regolate secondo le disposizioni dei D.M. 1.4.'68, 2.4.'68 della legge regionale 14/'82 e del Codice della strada.

Le caratteristiche geometriche delle strade di progetto sono rispettivamente:

- a) strade primarie (extra-urbane): sezione carrabile esistente;
- b) strade secondarie (extra-urbane): sezione carrabile esistente;
- c) strade locali 0 (extra-urbane): due corsie carrabili di m 3.75; banchine laterali di m 1,50;
- d) strade di distribuzione (urbane): due corsie carrabili di m 4.50; banchine laterali o marciapiedi di m 1,50;

- e) strade di penetrazione (urbane): due corsie carrabili di m 3,50; banchine laterali o marciapiedi di m 2,0;  
f) strade di quartiere (urbane): due corsie carrabili di m 3,0; marciapiedi di m 2,50; (sia la sezione carrabile che quella pedonale possono essere derogate in ragione dei condizionamenti di attraversamento).

Nell'attuazione del P.R.G. dovranno essere adeguate le caratteristiche carrabili esistenti che risultino difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche del piano.

In sede di progettazione esecutiva possono prevedersi sezioni stradali maggiori di quelle sopra indicate.

#### ART. 13

##### Spazi di manovra e sosta

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti, quali annessi alla viabilità pubblica, gli spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli secondo le indicazioni di cui al Regolamento Edilizio.

#### CAPO II

##### DISTANZE E FASCE DI RISPETTO

#### ART. 14

##### Distanze e distacchi

Nelle zone residenziali in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade, vanno computate seguendo i criteri esposti nel Regolamento Edilizio.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade, esistenti e previste, per le quali non sono indicate fasce di rispetto nella apposita tavola grafica di progetto.

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a m. 6,00; per le restanti strade vale la distanza minima di ml. 10,00.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.

Al riguardo si precisa che il limite di zona o di lotto per attrezzature di uso pubblico equivale a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione dell'opera.

#### ART. 15

##### Fasce di rispetto

Nelle fasce di rispetto stradale è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Fanno eccezione le cabine ENEL e altri modesti manufatti simili .

E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli, nel rispetto dell'apposito piano comunale; esse comunque non potranno essere collocate ad una distanza reciproca minore di m 300.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dal ciglio stradale non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza incremento di volume.

I soli edifici rurali, purchè stabilmente utilizzati per la conduzione del fondo agricolo da proprietari coltivatori diretti, da proprietari conduttori in economia, da imprenditori agricoli a titolo principale, da coloni, affittuari o mezzadri, possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10% per sistemazioni igieniche e tecniche, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Nelle fasce di rispetto ferroviario è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti. Fanno eccezione le cabine ENEL e altri modesti manufatti simili .

L'obbligo di arretramento dei corpi di fabbrica dai binari esterni non modifica la destinazione delle zone comprese nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolano le zone stesse.

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

La realizzazione della nuova stazione ferroviaria di progetto, consente di attribuire alla fascia di rispetto relativa all'attuale stazione efficacia temporanea: la validità di tale fascia di rispetto dovrà pertanto considerarsi decaduta all'atto della dismissione dei binari attualmente in esercizio.

Nelle fasce di rispetto dei fiumi e torrenti è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Sono tuttavia comunque consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli dei fiumi e torrenti riportati in cartografia nell'apposita tavola di piano, sono fissate rispettivamente in m 50 ed in m 10.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dai cigli dei fiumi e torrenti non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Le servitù di elettrodotto assoggettano le aree in esse comprese alla inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere.

L'inedificabilità all'interno del perimetro delle aree soggette a servitù di elettrodotto non modifica la destinazione di zona dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili, pertanto gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

La fascia di rispetto cimiteriale e dei depuratori, da misurare a partire dal confine delle zone direttamente impegnate da tali impianti, assoggetta le aree in essi comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere.

E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

L'inedificabilità all'interno del perimetro della fascia di rispetto non modifica la destinazione di zona dell'area in essa compresa, nei cui confronti sono applicabili, pertanto gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

L'accoglimento della richiesta di deroga alla dimensione della fascia di rispetto cimiteriale (per portarla a m 100), consente di attribuire all'attuale fascia di rispetto un'efficacia temporanea, la cui validità dovrà considerarsi decaduta al momento di detto ufficiale accoglimento da parte della ASL.

La delocalizzazione dell'attuale depuratore nella nuova area segnalata dall'Amministrazione, consente di attribuire alla fascia di rispetto relativa all'attuale depuratore un'efficacia temporanea, la cui validità dovrà considerarsi decaduta al momento della disattivazione dell'attuale impianto.

In tutte le fasce di rispetto o di servitù sono ammesse destinazioni a coltivazioni agricole, sistemazioni a verde, percorsi pedonali e carrabili e parcheggi.

In tutte le zone, aree ed edifici assoggettati al vincolo idrogeologico, paesistico e storico-artistico, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione del competente organo di tutela.

## TITOLO IV

### ZONIZZAZIONE

#### CAPO I

#### ZONE OMOGENEE

#### ART. 16

#### Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in zone, come risulta dalle Tavole grafiche del piano, secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone residenziali
  - zona omogeneo del nucleo antico, storico ambientale (A)
  - zona omogenea di integrazione urbana (B1)
  - zone omogenee di completamento (B2)
  - zona omogenea del piano di zona vigente (C1)
  - zone omogenee di espansione (C2)
- 2) Zone per attività produttive extra-agricole
  - zona industriale esistente (D1)
  - zona del piano di insediamenti produttivi (D2)

- zona artigianale e commerciale esistente (D3)
  - zona artigianale e commerciale di progetto (D4)
  - zona per industria di trasformazione agricola (D5)
- 3) Zone agricole
- zona agricola rada di tutela idrogeologica (E1)
  - zona agricola semplice (E2)
  - zona agricola di pregio intensiva (E3)
  - zona agricola di salvaguardia (E4)
  - zona agricola semplice di tutela ,verde privato vincolato(E5)
  - zona agricola di recupero delle cave (E6)
- 4) Zone di interesse generale
- Istituto professionale agrario (F1)
  - zona poliambulatorio(F2)
  - cimitero (F3)
  - ferroviaria (F4)
  - depuratori (F5)
    - Eliporto (F6)
  - Cabina decompressione metano (F7)
- 5) Zone a destinazione speciale
- zona sportiva privata,(G1)
  - attrezzature complementari turistiche ( G2)
  - aziende agrituristiche esistenti (G3)
  - Turistico alberghiero (G4)

Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, fa testo la tavola a scala maggiore.

In tutte le zone omogenee assoggettate ai vincoli indicati nella apposita tavola di piano, ogni intervento va sottoposto a preventiva approvazione dei competenti organi di tutela.

In particolare si segnala la necessità della verifica del rigoroso rispetto delle norme del vigente Piano Paesistico.

## CAPO II

### ZONE RESIDENZIALI

#### ART. 17

##### Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative.

Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono rumore o odore molesto, annessi agricoli e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 60. Sono ammesse, altresì, attività terziarie e di servizio.

Nelle norme che seguono, là dove non vengono riportate specifiche ed esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi, zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/78.

Ai sensi della stessa Legge 457/78 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno della zona omogenea definita A.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade, per determinare allargamenti e allineamenti stradali o per consentire la realizzazione di attrezzature pubbliche, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente, in aggiunta a quanto comunque previsto dall'indice di fabbricabilità fondiario, con possibilità di deroghe relativamente agli altri indici urbanistici, ad eccezione delle norme sulle distanze.

## ART. 18

### Zona omogenea del nucleo storico ambientale (A)

La zona, individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nel suo impianto, è oggetto di interventi attuativi sia preventivi che diretti.

Per gli edifici di carattere storico artistico è in ogni caso imposto il restauro conservativo, con possibilità di incremento di superficie utile e modifica di destinazione funzionale.

L'intervento preventivo, individuato nei piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della Legge 457/78, deve essere esteso almeno ad un intero isolato.

La tipologia di intervento dei piani di recupero e' quella della ristrutturazione urbanistica, da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, ed a parità della volumetria preesistente.

Nella zona l'Amministrazione ha la facoltà di individuare piani di recupero di iniziativa pubblica (fermo restando in via preliminare la possibilità di attuazione da parte dei privati). Tali piani di recupero di iniziativa pubblica saranno individuati in fase di gestione del Piano Regolatore.

Per le aree e gli edifici ricadenti all'interno dei P.d.R. individuati in fase di gestione del P.R.G., e sino alla loro approvazione, saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

Gli interventi isolati, non inclusi nei piani di recupero, si attuano mediante concessione diretta .

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia all'interno delle sagome planovolumetriche preesistenti.

## ART. 19

### Zona omogenea di integrazione urbana (B1)

La zona, pressoché completamente satura e di edificazione intermedia e recente, è destinata ad essere integrata prevalentemente con attrezzature pubbliche a servizio anche delle zone circostanti e con modeste aggiunte residenziali.

Essa sarà oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il piano si attua mediante concessione diretta.

Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario di 1,5 mc/mq purché la superficie d'intervento sia superiore o uguale a mq. 350.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute volontariamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali o per la esecuzione di attrezzature pubbliche di quartiere.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità del volume preesistente.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinano un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona.

## ART. 20

### Zone omogenee di completamento (B2)

Le zone, di recente edificazione con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di modeste eventuali ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di completamento.

Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,2 mc/mq, purché la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq 400.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute volontariamente, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, al Comune, per determinare i nuovi allineamenti stradali o per la creazione di attrezzature pubbliche di quartiere. La volumetria massima realizzabile di un singolo edificio non potrà eccedere i mc. 1.500.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità del volume preesistente.

Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona.

ART. 21  
Zona omogenea del Piano di zona vigente (C1)

Tale zona, assoggettata a piano di zona per l'edilizia economica e popolare in attuazione, è regolata dal vigente piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno del rispettivo confine.

Ai fini di eventuali rielaborazioni dello strumento urbanistico esecutivo, l'indice di fabbricabilità territoriale è confermato in 1,1 mc/mq.

ART. 22  
Zone omogenee di espansione (C2)

Il Piano si attua in zona mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata .

Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi alle intere zone, ed alla stipula della relativa convenzione.

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza e' stabilito in 1,0 mc/mq.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici ed a spazi di circolazione e sosta, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione, e' determinata nella percentuale del 15% e non minore di 12 mq/ab.

In relazione alla distribuzione delle attrezzature standards nel restante territorio, in zona vanno previste solo attrezzature per parcheggi pubblici e verde attrezzato.

CAPO III

ZONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE EXTRA-AGRICOLE

Art. 23  
Zone per attività produttive extra-agricole

In tali zone, destinate ad ospitare edifici ed attrezzature per attività artigianali, industriali e terziarie, è consentita l'installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, sale di esposizione e vendita, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché talvolta e quando esplicitamente indicato nella presente normativa, l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 300 mc.

In tali zone sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura.

Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Azienda Sanitaria in relazione alla natura degli scarichi stessi, tenuto conto della legge e dei regolamenti igienici sanitari vigenti.

ART. 24  
Zona omogenea industriale esistente (D1)

La zona è relativa all'esistente complesso produttivo del tabacchificio.

Nella zona è consentito l'ampliamento degli edifici destinati alla lavorazione, ai depositi e alle attività di servizio e l'edificazione di nuovi corpi di fabbrica collegati alla attività produttiva, nei limiti del rapporto di copertura dello 0,50 mq/mq.

Sono ammesse ristrutturazioni delle costruzioni esistenti a parità di volume e con possibilità di incremento di superficie utile e di cambio di destinazione d'uso, tra quelle ammesse in zona.

ART. 25  
Zona omogenea del piano di insediamenti produttivi (D2)

La zona è destinata ad edifici ed attrezzature per attività artigianali ed industriali, nonché l'edificazione di residenze per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di cui all'art. 23 che precede.

Il piano in zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della Legge 865/71 (Piano di Insediamento Produttivo) esteso all'intera zona.

Il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici una superficie non inferiore al 10% di quella totale, escluse le sedi viarie.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano ed un'altezza massima di m 10,00. Il lotto minimo industriale non dovrà essere inferiore ai mq 1.500; quello artigianale a mq 800.

Il rapporto di copertura non dovrà superare il valore di 0,50 mq/mq.

I parcheggi privati inerenti la costruzione vanno previsti secondo la tabella A allegata.

#### ART. 26

##### Zona omogenea artigianale e commerciale esistente (D3)

La zona individua le aree isolate sedi di attività produttive di carattere artigiano, commerciale all'ingrosso e simili.

Il Piano in zona si attua mediante concessione diretta.

Sono ammessi per gli edifici esistenti interventi di ristrutturazione e/o di ampliamento con incremento di cubatura del 50% dell'attuale consistenza, per la sola realizzazione di spazi produttivi, nel rispetto delle norme sulle distanze.

E' ammessa l'edificazione di una abitazione per il titolare dell'impianto o per il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione, con il limite di cui all'art. 23 che precede.

Le parti dei fabbricati non realizzati con capannoni non dovranno eccedere il piano terra ed il primo piano, ed un'altezza complessiva pari a quella del Piano Paeseistico.

I parcheggi privati inerenti la costruzione vanno previsti secondo la Tabella A allegata.

#### ART. 27

##### Zona omogenea artigianale e commerciale di progetto (D4)

La zona comprende le aree necessarie alla potenziale espansione delle iniziative economiche e imprenditoriali di carattere commerciale ed artigianale, conseguenti alla realizzazione della superstrada.

Il piano si attua attraverso lottizzazioni convenzionate, estese ad una superficie di almeno 8.000 mq.

Nella zona sono ammesse, oltre alle destinazioni d'uso artigianali e commerciali, attrezzature private, attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso (motel), pubblici esercizi.

La volumetria privata complessiva realizzabile non eccederà l'indice territoriale di 2,4 mc/mq con altezza massima di m. 10,00.

La lottizzazione, nel rispetto di quanto disposto al comma 2, art 5 del D.M. n° 1444/68, dovrà prevedere la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, .

I parcheggi inerenti la costruzione vanno previsti secondo la Tabella A allegata.

#### ART. 28

##### Zona omogenea per industria di trasformazione agricola (D5)

La zona risponde all'esigenza di insediamento di una specifica iniziativa imprenditoriale, intrapresa e finanziata, in attesa di attuazione.

Il Piano in zona si attua mediante intervento diretto.

L'indice di fabbricabilità fondiario è stabilito in 0,50 mc/mq.

Le parti dei fabbricati non realizzati con capannoni non dovranno eccedere il piano terra ed il primo piano, ed un'altezza complessiva di m 7,50.

I parcheggi privati inerenti la costruzione vanno previsti secondo la Tabella A allegata.

## CAPO IV

### ZONE AGRICOLE

#### ART. 29

##### Zone omogenee per attività agricole

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e/o connesse.

Sono consentite abitazioni rurali ed annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il piano in dette zone si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, conduttori in economia, mezzadri, affittuari, ed a tutte le altre figure considerate imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della legge 153/75.

Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc.

Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che questo non presenti una altezza dal piano di campagna eccedente i m 1,50.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui, a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria immobiliare vincolo di inedificabilità a favore del Comune, vincolo da riportare, inoltre, su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio tecnico comunale.

Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo, nonché per le eventuali attività agrituristiche (ove consentite), sono ammessi indici di fabbricabilità fondiari integrativi.

La realizzazione di serre di coltura, ove ammessa, è regolata dalle leggi regionali n. 8/95 e n. 7/96.

I casali tradizionali esistenti, individuati in fase di gestione del piano da parte dell'Amministrazione, sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo, con possibilità di modificazione di destinazione d'uso.

I fabbricati rurali non dotati di pregio ambientale sono suscettibili di ristrutturazione a parità di volume, con conservazione della destinazione d'uso rurale.

In ogni caso, l'indice di fabbricabilità fondiaria, ai fini residenziali, indipendentemente dalle indicazioni degli articoli seguenti, va desunto dalla carta dell'uso agricolo del suolo assumendo i seguenti valori:

- aree boschive, pascolive e incolte	0,003 mc/mq
- aree seminative ed a frutteto	0,03 mc/mq
- aree seminative irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva	0,05 mc/mq

#### ART. 30

##### Zona agricola rada di tutela idrogeologica (E1)

Nella zona, compresa nella fascia golenale del Volturno, sono vietate le nuove costruzioni; sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle costruzioni esistenti.

E' possibile comunque utilizzare in altre zone agricole l'indice di fabbricabilità di 0,03 mc/mq per residenze, avvalendosi delle norme sull'accorpamento dei fondi, nel rispetto di quanto previsto al punto 1.8 (Titolo II) della legge regionale 14/82.

#### ART. 31

##### Zona agricola semplice (E2)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette ed ad esse connesse.

Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il Piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

L'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo; per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,07 mc/mq. E' ammessa la realizzazione di serre di coltura.

ART. 32  
Zona agricola di pregio (E3)

La zona individua aree ad elevato frazionamento fondiario, sede di un'agricoltura di tipo orticolo part-time, e con prospettive agrituristiche.

Il Piano in zona si attua mediante concessione diretta.

In aggiunta agli indici di fabbricabilità fondiari definiti dalla citata legge regionale 14/'82 per le zone con produzione intensiva, (0,05 mc/mq per residenze agricole e 0,10 mc/mq per annessi) è consentita una cubatura aggiuntiva di 0,03 mc/mq per residenze e attrezzature agrituristiche.

E' ammessa la realizzazione di serre di coltura.

ART. 33  
Zona agricola di salvaguardia (E4)

La zona, individuata quale agricola di rispetto in ragione della presenza di risorse idriche per emungimento di falda mediante pozzi, è assimilata ai fini dell'edificabilità residenziale rurale alle zone agricole di pregio, di cui al precedente Art. 32, avvalendosi della norma relativa all'accorpamento dei fondi.

In essa l'utilizzazione edilizia agricola e' interdetta ai fini della salvaguardia nei confronti di potenziali compromissioni per inquinamento.

Tale salvaguardia va estesa anche alle modalità di conduzione agricola dei terreni, in rapporto alla introduzione di sostanze nocive:

ART. 34  
Zona agricola a verde privato vincolato

Ai sensi della legge 1150/'42, il piano individua aree assoggettate al vincolo della conservazione a verde privato.

La relativa inedificabilità è connessa a varie esigenze: la creazione di apposite fasce di isolamento e filtro rispetto ad insediamenti produttivi inglobati nel tessuto urbano; la salvaguardia di infrastrutture; la conservazione di giardini privati urbani annessi ad edifici; la tutela di zone di potenziale futuro ampliamento dell'aggregato urbano, ai fini di protezione civile. In tali aree è imposta la conservazione delle esistenti essenze arboree.

Le aree di verde privato vincolato vengono assimilate, sotto l'aspetto dell'edificabilità, alle zone agricole di pregio di cui al precedente Art. 32, avvalendosi della norma relativa all'accorpamento dei fondi.

ART. 35  
Zona agricola di recupero delle cave (E6)

La zona, caratterizzata dalle profonde alterazioni morfologiche determinate dalle attività estrattive, a motivo della necessità di azioni di riqualificazione e recupero, può essere oggetto di tipologie di intervento articolate e differenziate.

Sono ammessi i movimenti di materia volti a riconfigurare la zona per il ripristino di condizioni di coltivabilità di essa; sono in alternativa ammesse iniziative di trasformazione produttiva di carattere terziario o secondario.

Nel primo caso il Piano si attua mediante intervento diretto, con edificabilità fondiaria assimilata a quella delle zone agricole semplici di cui al precedente Art. 31.

Nel secondo caso il Piano si attua mediante strumento urbanistico preventivo di iniziativa privata, esteso ad interi complessi di aree costituenti le cave originarie e secondo destinazioni ed indicatori urbanistici che si assume fin d'ora non costituiscano variante al Piano vigente.

CAPO V

ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

ART. 36  
Zona per l'istruzione superiore  
(Istituto professionale agrario)(F1)

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto. E' consentita la ristrutturazione edilizia dei corpi di fabbrica esistenti, anche con incremento delle superfici utili nella misura del 20%.

#### ART.37

##### Zona omogenea del poliambulatorio (F2)

La zona, destinata ad ospitare la sede di un poliambulatorio, è affidata ad un progetto di iniziativa pubblica.

I corpi di fabbrica non potranno eccedere i due piani fuori terra; andranno assicurate adeguate dotazioni di aree di parcheggio e sistemazioni esterne a verde.

Il rapporto di copertura non dovrà eccedere il 35% della superficie della zona.

#### ART. 38

##### Zona omogenea cimiteriale (F3)

In tale zona sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private e' disciplinata da apposito regolamento, avente anche valore di esecutivo urbanistico

#### ART. 39

##### Zona omogenea ferroviaria (F4)

Nella zona ferroviaria attuale ed in quella di progetto possono essere autorizzati fabbricati e impianti connessi all'esercizio delle FF.SS.

#### ART. 40

##### Zona omogenea dei depuratori (F5)

Le zone sono destinate alla installazione di impianti per la depurazione della rete fognaria urbana. Possono essere autorizzati fabbricati ed impianti connessi al tale funzione.

#### ART. 41

##### Zona omogenea dell'eliporto (F6)

La zona destinata a funzione specializzata, connessa ai trasporti ed ai collegamenti sia di natura turistica che, in emergenza, sanitaria, andranno corredate da tutte le strutture di servizio necessarie.

Gli interventi di iniziativa pubblica e privata, sulla base di concessioni dirette, potranno prevedere corpi di fabbrica mai eccedenti in altezza un unico livello.

#### ART. 42

##### Zona omogenea della cabina di decompressione metano (F7)

La zona ospita gli impianti per la decompressione e distribuzione del metano. Possono essere autorizzati manufatti ed impianti connessi al tale funzione.

### CAPO VI

#### ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

#### ART. 43

##### Zona omogenea sportiva privata (G1)

In relazione all'auspicabile sviluppo delle attività turistiche locali in varie forme, dall'agriturismo a quello escursionistico, si è individuata una zona destinata alla creazione di una attrezzatura di richiamo in relazione alla sua elevata qualificazione e specializzazione.

Tale attrezzatura, classificabile quale sportiva privata, è costituita da un campo da golf, con annesse strutture destinate all'attività ricettiva a rotazione d'uso, pubblici esercizi e servizi connessi alla funzionalità e qualificazione delle attrezzature sportive.

Il Piano si attua in zona mediante strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata .

Il relativo progetto di sistemazione va riferito all'intera zona omogenea.

La cubatura complessiva ammissibile è calcolata in ragione di un indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq. Il volume massimo di un singolo edificio non dovrà eccedere i 2.500 mc, con l'altezza massima di m 6.

#### ART. 44

##### Zona omogenea per attrezzature complementari turistiche (G2)

Ad integrazione della zona G1, ed in adiacenza di essa, è collocata una zona destinata ad ospitare attrezzature complementari turistiche e capacità ricettive.

Il Piano si attua a mezzo di strumento urbanistico esecutivo di iniziativa privata esteso ad una superficie minima di almeno 10.000 mq.

Le destinazioni d'uso ammesse, oltre ai pubblici esercizi, attrezzature per lo svago e lo spettacolo, le attività commerciali qualificate, possono riguardare sia la ricettività turistica a rotazione d'uso, che quella residenziale.

L'indice di fabbricabilità territoriale è fissato in zona in 1,5 mc/mq con altezza massima di m. 10,00.

L'intervento di lottizzazione dovrà rendere disponibile per attrezzature pubbliche una quota pari a non meno del 10% della superficie territoriale, inclusi gli spazi di circolazione e sosta.

#### Art. 45

##### Zone omogenee delle aziende agrituristiche esistenti (G3)

Le zone, individuate in rapporto alla loro attuale destinazione ad attività agrituristiche, sono oggetto di un intervento di Piano rivolto al potenziamento delle relative strutture produttive.

Il Piano si attua mediante concessione diretta.

E' consentita la ristrutturazione degli edifici esistenti, con eventuale incremento di cubatura, sempre che detto incremento sia destinato all'esercizio dell'attività agriturbistica, nella misura del 50% del preesistente.

#### Art. 46

##### Zone omogenee turistiche alberghiere di progetto (G4)

In tali zone è consentito l'insediamento di attività specifiche per la ricettività turistica alberghiera .Il piano si attua mediante intervento diretto con il rispetto dell'indice di copertura pari 0,35 mq/mq; DE = H ;

IF = 1,5e con altezza massima pari a quella prevista nel vigente Piano Paesistico .

### TITOLO V

#### AREE PUBBLICHE E PRIVATE

##### CAPO I

##### AREE PUBBLICHE

#### ART. 47

Aree per l'istruzione  
(fino all'obbligo)

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando le disposizioni della specifica normativa per l'edilizia scolastica e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

RC = 0,40 mq/mq; DE = H, con minimo di m 10,00; DC= H/2 con minimo di m 5,00;

PP = come da tabella A allegata.

Costruzioni destinate ad attrezzature per l'istruzione possono essere eseguite e gestite anche da privati (ferma restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

#### ART. 48

Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il piano si attua per intervento diretto applicando le norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura e nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:

RC = 0,60 mq/mq; DE = H con minimo di m 10,00; DC = H/2 con minimo di m 5,00;

PP = come da tabella A allegata.

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

#### ART. 49

##### Aree per verde pubblico attrezzato

Nelle aree destinate al gioco dei ragazzi, alla sosta dei pedoni ed alla rete di viabilità pedonale di connessione tra residenze e attrezzature di uso pubblico sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, e strutture provvisorie ed amovibili, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 20,00.

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,15 mc/mq.

Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, secondo le seguenti ulteriori prescrizioni:

DE = 15,00 m; DC = 10,00 m; PP = come da tabella A allegata.

#### ART. 50

##### Aree per i parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo l'ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali.

Nelle aree di parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interasse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro delle autovetture.

### CAPO II

#### AREE PRIVATE

#### ART. 51

##### Spazi di sosta e parcheggi

Gli spazi di sosta e parcheggi privati vanno previsti per ogni intervento e secondo le destinazioni d'uso degli edifici nelle quantità specificate nella tabella A allegata.

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del PRG implica l'adeguamento alla tabella A delle relative aree di parcheggio privato.

Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio, per vincolo permanente di destinazione a parcheggio, con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario, ed in un raggio di accessibilità pedonale non eccedente i m 150,0.

### TITOLO VI

#### DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

#### CAPO I

#### DISPOSIZIONI FINALI

#### ART. 52

##### Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50,0 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti.

Pari ampliamento è consentito per la funzionalità abitativa di unità immobiliari particolarmente degradate e mal distribuite.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettate le disposizioni sulle distanze vigenti.

#### ART. 53

##### Allineamento degli edifici esistenti.

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificato il confine che delimita quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

Tale norma è applicabile solo nelle zone A e B.

#### ART. 54

##### Casali e masserie rurali

I vecchi casali e masserie in abbandono possono essere assoggettati a piani di recupero di iniziativa privata o pubblica intendendosi automaticamente individuati quali zone di degrado ai sensi della Legge 457/78.

Intervento ammissibile è il restauro conservativo, con possibilità di modificazioni delle destinazioni d'uso ed incremento delle superfici utili ai sensi del precedente art. 51 .

#### ART. 55

##### Deroghe

Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie anche private, di carattere produttivo e di interesse pubblico, possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal piano, a richieste e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti ed approvazione del consiglio comunale.

#### ART. 56

##### Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è consentita la costruzione sul confine, ma solo nel caso di formale impegno, da esibire all'Amministrazione da parte dei confinanti, di contestuale edificazione in aderenza dei due fabbricati dei lotti contigui . Parimenti è consentita la costruzione sul confine per comprovata impossibilità di sfruttamento del lotto.

### CAPO II

#### DISPOSIZIONI TRANSITORIE

#### ART. 57

##### Ampliamenti e sopraelevazioni

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura del 20%, sempre che si rispettino l'altezza e le distanze dai fabbricati . Tale norma è applicabile per una sola volta dalla data di approvazione del P.R.G.

#### ART. 58

##### Norme di salvaguardia

Dalla data di adozione del presente piano e fino alla entrata in vigore dello stesso, valgono le norme di salvaguardia che impongono il rispetto delle prescrizioni più restrittive tra quelle del precedente Programma di Fabbricazione e il nuovo Piano Regolatore Generale in itinere.

Sono fatte salve le concessioni edilizie già rilasciate .

## TABELLA A

### SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLE AREE DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE

#### Destinazione d'uso degli edifici

#### Superficie di parcheggio

- residenziale	- mq 10 ogni 100 mc di V
- residenziale turistico a rotazione d'uso	- mq 30 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posto letto
- residenze turistiche	- mq 15 ogni 100 mc di V
- supermercati e centri di vendita	- mq 100 ogni 100 mq di superficie di vendita
- commercio di piccola distribuzione	- mq 50 ogni 100 mq di superficie di vendita
- magazzini di deposito	- mq 30 ogni 100 mq di SU
- cliniche private	- mq 80 ogni 100 mq di SU
- ristoranti, bar, pubblici esercizi	- mq 100 ogni 100 mq di SU
- teatri, cinematografi, luoghi di svago	- mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
- impianti sportivi	- mq 5 ogni posto di capacità dell'impianto
- impianti industriali e artigianali	- mq 30 ogni 100 mq di SU
- uffici e studi professionali	- mq 40 ogni 100 mq di SU
- scuole	- mq 60 per aula
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	- mq 50 ogni 100 mq di SU

Tabella sinottica della Normativa di Attuazione

Zona	Denominazione	IT (mc/mq)	IF (mc/mq)	RC (mq/mq)	NP n°	H (m)	SM (mq)	VM (mc)	DE		DC		Destinazioni d'uso	Strumento attuativo	Riferimento articolo n°
									Assoluta (m)	D/H	Assoluta (m)	D/H			
A	Nucleo storico-ambientale	-	-	-	-	a*	-	-	-	-	-	-	2 - 5 - 10 - 11 - 12 - 13 - 19	CE - PDR	18
B1	Di integrazione urbana	-	1,5	0,30	PT + 2	10,50	350	-	10,0	1	5,0	1/2	2 - 5 - 8 - 10 - 11 - 12 - 13 - 19	CE	19
B2	Di completamento	-	1,2	0,20	PT + 2	10,50	400	1.500	10,0	1	5,0	1/2	7 - 8 - 10 - 11 - 13 - 16 - 17	CE	20
C1	Del Piano di zona vigente	1,1	-	-	-	-	b*	-	-	-	-	-	5 - 12 - 13 -	PEEP	21
C2	Espansione urbana	1,0	-	-	-	-	b*	-	-	-	-	-	8 - 10 - 11 - 13 - 16	LC	22
D1	Industriale esistente	-	-	0,50	-	7,50	b*	-	-	-	5,0	1	9 - 10 -	CE	24
D2	Piano di Innesadimento Produttivo	2,0	-	0,50	-	c* 10,00	d* 800 1,500	-	-	-	-	-	2 - 8 - 9 - 10 - 11 - 19	PIP	25
D3	Artigianale e Commerciale esistente	-	-	0,5	-	10,50	-	-	10,0	1	5,0	1/2	10 - 11 -	CE	26
D4	Commerciale di progetto	2,4	-	-	-	10,00	8.000	-	10,0	-	5,0	-	2 - 3 - 5 - 6 - 8 - 10 - 11 - 12 - 16 - 18 - 19	LC	27
D5	Per Industria di trasformazione agricola	-	0,5	-	PT + 1	7,50	b*	-	10,0	0,0	5,0	-	1 - 10 -	CE	28
E1	Agricola rada di tutela idrogeologica	-	e* 0,03	-	-	-	-	-	10,0	0,0	5,0	-	-	-	30
E2	Agricola semplice	-	e* 0,03 0,07	-	PT + 1	7,50	-	f* 500	10,0	-	5,0	-	1 - 14 -	CE	31
E3	Agricola di pregio	-	g* 0,05 0,10 0,03	-	PT + 1	7,50	-	f* 500	10,0	-	5,0	-	1 - 4 - 14 -	CE	32
E4	Agricola di salvaguardia	-	g* 0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	33
E5	Agricola di verde privato vincolato	-	g* 0,05	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34
E6	Agricola di recupero delle cave	-	e* 0,03 0,07	-	-	-	h* 10.000	-	-	-	-	-	1 - 3 - 5 - 10 - 11 - 12 - 14 - 16 - 17	LC - CE	35
G1	Sportive private	-	0,05	-	PT + 1	6,00	b*	2.500	10,0	-	-	-	15 - 17 - 18	LC	43
G2	Complementari turistiche	1,5	-	-	-	10,00	10.000	-	-	-	-	-	3 - 5 - 12 - 15 - 18	LC	44
G3	Aziende agrituristiche esistenti	-	-	-	PT+1	7,50	-	-	-	-	-	-	1 - 4 - 11 - 12 - 14	CE	45
G4	Turistico alberghiera	-	1,5	0,35	-		-	-	10,0	-	5,0	-	12 - 18 -	CE	46

## NOTE

a\* Non eccedente quella massima degli edifici circostanti nel raggio di 30 m per gli interventi diretti e di 60 m per gli interventi urbanistici preventivi

b\* Estesa all'intera Superficie Territoriale

c\* Per le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni

d\* Rispettivamente per i lotti artigianali e per quelli industriali

e\* Rispettivamente per la destinazione residenziale agricola e per quella degli annessi agricoli

f \* Per la sola volumetria residenziale

g\* Rispettivamente per la destinazione residenziale, per quella degli annessi agricoli e quella per le residenze agrituristiche.

h\* Superficie minima relativa all'intervento di lottizzazione.

Nell'Indice di Fabbricabilità Territoriale non vanno computati i volumi degli edifici pubblici.

In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni sul confine, salvo che in appoggio ad edifici esistenti.

La distanza di ciascun livello dei nuovi edifici, anche in parziale deroga alle DC e DE prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H.

## LEGENDA

Indici urbanistici		Destinazioni d'uso		
IT	Indice di fabbricabilità territoriale	1	AA	Annessi agricoli
IF	Indice di fabbricabilità fondiaria	2	AP	Attrezzature private
RC	Rapporto di copertura	3	AS	Attrezzature per lo spettacolo e lo svago
NP	Numero dei piani	4	AT	Residenze agrituristiche
H	Altezza massima	5	CD	Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
SM	Superficie Minima di Intervento	6	CI	Commercio all'ingrosso
VM	Volume edificabile massimo	7	CL	Cliniche private
DE	Distanze dagli Edifici	8	G	Garages privati di uso pubblico
DC	Distanze dai confini	9	I	Impianti Industriali
		10	LA	Laboratori artigiani
		11	LD	Laboratori e Depositi sussidiari alle attività commerciali
		12	PE	Pubblici esercizi
		13	R	Residenze
		14	RA	Residenze agricole
		15	RT	Residenze turistiche
		16	SM	Attrezzature commerciali per la grande distribuzione
		17	SP	Attrezzature sportive private
		18	TR	Attrezzature turistico-ricettive a rotazione d'uso
		19	U	Uffici pubblici e privati, studi professionali

Strumenti di Attuazione	
CE	Concessione Edilizia
PEEP	Piano di Edilizia Economica e Popolare
PIP	Piano di Insediamento Produttivo
PDR	Piano di Recupero
LC	Lottizzazione Convenzionata