

<b>SOMMARIO</b>
-----------------

<b>SOMMARIO</b> .....	<b>1</b>
<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
CAPO I GENERALITÀ .....	3
<i>ART. 1 Applicazione del Piano Regolatore Generale</i> .....	3
<i>ART. 2 Elaborati del Piano Regolatore Generale</i> .....	3
<i>ART. 3 Trasformazioni urbanistiche ed edilizie</i> .....	4
<i>ART. 4 Abusivismo edilizio</i> .....	4
CAPO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO .....	5
<i>ART. 5 Definizione degli indici urbanistici ed edilizi</i> .....	5
<i>ART. 6 Applicazione degli indici urbanistici</i> .....	9
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO</b> .....	<b>10</b>
CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO .....	10
<i>ART. 7 Interventi attuativi del piano</i> .....	10
<i>ART. 8 Intervento urbanistico preventivo</i> .....	10
<i>ART. 9 Intervento edilizio diretto</i> .....	11
CAPO II OPERE DI URBANIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI .....	11
<i>ART. 10 Cambio di destinazione d'uso</i> .....	11
<i>ART. 11 Opere di urbanizzazione</i> .....	11
<i>ART. 12 Utilizzazione degli indici e composizione del lotto</i> .....	12
<b>TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO</b> .....	<b>13</b>
CAPO I SPAZI DI USO E DI INTERESSE PUBBLICO .....	13
<i>ART. 13 Spazi destinati alla viabilità</i> .....	13
<i>ART. 14 Spazi di manovra, sosta e parcheggio</i> .....	14
CAPO II DISTANZE E FASCE DI RISPETTO .....	14
<i>ART. 15 Distanze e distacchi nelle varie zone</i> .....	14
<i>ART. 16 Fasce di rispetto</i> .....	14
<b>TITOLO IV - ZONIZZAZIONE</b> .....	<b>22</b>
CAPO I ZONE OMOGENEE .....	22
<i>ART. 17 Divisione del territorio in zone omogenee</i> .....	22
CAPO II ZONE RESIDENZIALI .....	23
<i>ART. 18 Zone residenziali</i> .....	23
<i>ART. 19 Zona A - Conservazione</i> .....	24

ART. 20 Zona BR - Ristrutturazione.....	25
ART. 21 Zona B – Completamento del tessuto edilizio .....	26
ART. 22 Zona C - Espansione residenziale privata.....	27
Sottozona “CI” – Espansione residenziale privata – Estensiva.....	28
<b>CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E</b>	
<b>COMMERCIALI.....</b>	<b>29</b>
ART. 23 Zona D1 - Produttiva artigianale industriale.....	29
ART. 24 Zona D2 – Produttiva commerciale .....	30
<b>CAPO IV ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE .....</b>	<b>31</b>
ART. 25 Zona E - Agricola semplice .....	31
ART. 26 Zona EP – Parco di tutela agricola .....	32
<b>CAPO V ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE.....</b>	<b>33</b>
ART. 27 Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico.....	33
ART. 28 Zona F2 - Attrezzature territoriali di interesse sociale .....	34
ART. 29 Zona F3 - Attrezzature religiose .....	35
ART. 30 Zona F4 - Attrezzature sportive e ricreative .....	36
ART. 31 Zona F5 - Attrezzature cimiteriali.....	37
ART. 32 Zona P - Parco urbano.....	38
ART. 33 Area per calamità naturali.....	39
<b>TITOLO V - AREE PUBBLICHE E PRIVATE .....</b>	<b>40</b>
<b>CAPO I AREE PUBBLICHE.....</b>	<b>40</b>
ART. 34 Aree per l'istruzione .....	40
ART. 35 Aree per attrezzature di interesse comune .....	41
ART. 36 Aree per il verde pubblico attrezzato .....	42
ART. 37 Aree per i parcheggi pubblici.....	43
<b>TITOLO VI - DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE.....</b>	<b>44</b>
<b>CAPO I DISPOSIZIONI FINALI .....</b>	<b>44</b>
ART. 38 Adeguamento igienico dei fabbricati.....	44
ART. 39 Allineamento agli edifici esistenti .....	45
ART. 40 Deroghe.....	46
<b>CAPO II DISPOSIZIONI TRANSITORIE .....</b>	<b>47</b>
ART. 41 Norme di salvaguardia.....	47
<b>TABELLA C .....</b>	<b>48</b>
<b>DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI.....</b>	<b>48</b>

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>
---

**CAPO I  
GENERALITÀ**

**ART. 1**

**Applicazione del Piano Regolatore Generale**

Ai sensi della L. n. 1150/1942 e della L.R. 14/1982 e delle successive modificazioni ed integrazioni, le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale di San Cipriano d'Aversa si attuano secondo quanto previsto dai grafici del Piano Regolatore Generale e dalle presenti Norme di Attuazione, che ne costituiscono parte integrante.

Esse disciplinano:

- gli interventi edilizi diretti;
- gli interventi urbanistici preventivi (piani di recupero; piani di lottizzazione convenzionata; piani di insediamento produttivo);
- la destinazione d'uso delle aree;
- i limiti dell'intervento nelle zone territoriali omogenee.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere è subordinata al rilascio della concessione e/o autorizzazione da parte del Responsabile dell'Ufficio, conformemente a quanto stabilito dallo statuto dell'Ente e dalle leggi vigenti.

**ART. 2**

**Elaborati del Piano Regolatore Generale**

Il Piano Regolatore Generale è costituito dai seguenti elaborati:

01 - F.1.	- Relazione	
02 - F.2.	- Norme per l'Attuazione del Piano	
03 - F.3.	- Abaco Volumetrico	
04 - F.4.	- Repertorio Volumetrico Condono Edilizio	
05 - R.T.	- Rilievo Aerofotogrammetrico: Cartografia di Base .....	1:5.000
06 - R.A.	- Rilievo Volumetrico: Cartografia di riferimento .....	1:5.000
07 - A.T.	- Inquadramento Territoriale: Sistema Infrastrutturale .....	1:25.000
08 - A.U.	- Pianificazione Progressiva: P.R.G. 1992-1994 .....	1:5.000
09 - A.C.1.	- Condono Edilizio - Ambito Nord .....	1:2.000
10 - A.C.2.	- Condono Edilizio - Ambito Nord Est .....	1:2.000
11 - A.C.3.	- Condono Edilizio - Ambito Sud Ovest .....	1:2.000
12 - A.S.	- Servizi e Attrezzature .....	1:5.000
13 - A.I.1.	- Infrastrutture: Rete Viaria .....	1:5.000
14 - A.I.2.	- Infrastrutture: Rete Idrica .....	1:5.000
15 - A.I.3.	- Infrastrutture: Rete Fognaria.....	1:5.000
16 - A.I.4.	- Infrastrutture: Rete Pubblica Illuminazione.....	1:5.000

17 - P.Z.G. - Zonizzazione Generale Territorio Comunale .....	1:5.000
18 - P.Z.S.1. - Zonizzazione Ambito Nord Ovest .....	1:2.000
19 - P.Z.S.2. - Zonizzazione Ambito Nord .....	1:2.000
20 - P.Z.S.3. - Zonizzazione Ambito Nord Est .....	1:2.000
21 - P.Z.S.4. - Zonizzazione Ambito Sud Ovest .....	1:2.000
22 - P.Z.S.5. - Zonizzazione Ambito Sud Est .....	1:2.000
23 - P.Z.S.6. - Zonizzazione Ambito Sud .....	1:2.000
24 - P.S. - Standards Urbanistici e Ambiti di Intervento Urbanistico Preventivo (I.U.P.) .....	1:5.000
25 - P.V. - Vincoli .....	1:5.000

### ART. 3

#### Trasformazioni urbanistiche ed edilizie

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

**Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono la possibilità di trasformazione del suolo o degli edifici ove le opere di urbanizzazione primaria manchino, anche in parte, o non siano in corso di realizzazione da parte del Comune, a meno che i richiedenti la trasformazione si impegnino, con apposita convenzione o atto d'obbligo unilaterale, a realizzarla a proprie spese e cura, secondo le prescrizioni e sotto il controllo del Comune.**

### ART. 4

#### Abusivismo edilizio

Gli abusi edilizi realizzati in violazione delle distanze previste dal nuovo Codice della strada devono essere demoliti (Circolare del Ministero dell'Interno n. 15 del 08/03/1997 – D.L.vo 30/04/1992 n. 285, art. 211).

La Concessione in sanatoria, per le costruzioni realizzate, nei termini previsti dalla vigente legge sul condono edilizio, in difformità e/o in assenza di precedenti Concessioni Edilizie e/o Autorizzazioni, è disciplinata dalla Circolare Min. LL.PP. n. 2241/UL del 17.06.95 (S.O. della G.U. n. 192 del 18.08.95).

Le costruzioni realizzate in difformità e/o in assenza di precedenti Concessioni Edilizie e/o Autorizzazioni, dopo i termini previsti dalla vigente legge sul condono edilizio, ai fini della loro collocazione urbanistica sono da considerarsi interventi assoggettati alla normativa della zona entro la quale ricadono, secondo le suddivisioni operate in sede di zonizzazione funzionale e destinazioni d'uso del presente Piano Regolatore Generale.

## CAPO II

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI E DESTINAZIONI D'USO

#### ART. 5

#### Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

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

***St*** - Superficie territoriale (Ha)

Per "superficie territoriale" si intende la superficie riferita agli interventi urbanistici esecutivi, come individuati dallo strumento urbanistico generale, al netto della viabilità esistente o prevista di livello urbano (ovvero non di ambito locale).

***It*** - Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità territoriale" si intende il rapporto tra il volume massimo realizzabile e la superficie territoriale della zona omogenea. Detto indice si applica per gli strumenti urbanistici esecutivi.

***Sm*** - Superficie minima di intervento (Ha)

Per "superficie minima di intervento" si intende quella, prescritta dalle norme tecniche di attuazione dello strumento urbanistico generale, relativa alla superficie territoriale minima necessaria per predisporre e attuare un intervento urbanistico esecutivo.

***Sf*** - superficie fondiaria (mq)

In caso di strumento urbanistico esecutivo, per "superficie fondiaria" si intende l'area ottenuta sottraendo dalla superficie territoriale, come precedentemente definita, le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie è suddivisa in lotti ai fini edificatori.

In caso di intervento edilizio diretto, la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, esistenti o previste dallo strumento urbanistico generale.

***If*** - Indice di fabbricabilità fondiario (mc/mq)

Per "indice di fabbricabilità fondiario" si intende il rapporto fra il volume massimo realizzabile e la superficie fondiaria precedentemente definita.

***Iu*** - Indice di utilizzazione edilizia (mq/mq)

L'“indice di utilizzazione edilizia” definisce il rapporto tra la superficie lorda complessiva di tutti i piani degli edifici e l'area edificabile del lotto.

***Jc*** - Indice capitaro (mc/ab).

Per “indice capitaro” si intende la dotazione di metri cubi per ciascun abitante insediato, relativamente alla superficie lorda abitabile. Tale dotazione potrà essere maggiorata per le destinazioni specificatamente non residenziali.

***Sl*** - Superficie minima del lotto (mq)

Per "superficie minima del lotto" si intende l'area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di intervento urbanistico esecutivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

**Su1** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, nelle zone affidate a piani urbanistici esecutivi.

**Su2** - Superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (mq)

Comprende tutte le aree da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria, secondo le quantità minime stabilite dalle norme dello strumento urbanistico generale, nelle zone affidate a piani urbanistici esecutivi.

**Rc** - Rapporto di copertura (mq/mq)

Per "rapporto di copertura" si intende il rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

**Sc** - Superficie coperta di un edificio (mq)

La "superficie coperta di un edificio" risulta dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dal massimo filo esterno del fabbricato.

**Su** – Superficie utile abitativa (mq).

Per “superficie utile” si intende la superficie del pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, delle soglie di passaggio da un vano all’altro, degli sguinci di porte e finestre, degli ingombri di pilastri, cavedi ed impianti. È compresa in tale superficie la proiezione orizzontale del vano scala degli alloggi duplex anche se in eccedenza rispetto al limite massimo della superficie utile abitabile.

**Snr** – Superficie non residenziale (mq).

Per “superficie non residenziale” si intende la superficie risultante dalla somma delle superfici di pertinenza dell’alloggio – come logge, balconi, cantinole o soffitte – e quelle di pertinenza dell’organismo abitativo – come androni d’ingresso, proiezioni orizzontali del vano scala e del vano ascensore, porticati liberi, volumi tecnici, centrali termiche, spazi coperti condominiali ed altri locali a servizio della residenza – misurate al netto dei muri perimetrali e di quelli interni.

**S** – Superficie complessiva (mq).

Per “superficie complessiva” si intende la superficie utile abitabile aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale e della superficie dei parcheggi.  $S = Su + 0.6 \times (Snr + Sp)$ .

**Sp** - Superficie parcheggi privati(mq)

Per "superficie parcheggi privati" si intende la superficie da destinare ad autorimesse o posti macchina coperti o scoperti di pertinenza dell’organismo abitativo, comprensiva degli spazi di manovra ed al netto dei viali di accesso e delle rampe.

Tale superficie può essere computata in misura virtuale in ragione di mq 20 per ciascuno stallo o box effettivo.

**V** - Volume lordo di un edificio (mc)

Il volume lordo è dato dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano, per l'altezza relativa al piano stesso, misurata tra le quote di calpestio dei pavimenti, ad eccezione dell’ultimo piano, la cui altezza è quella media misurata alla linea di gronda, e dei piani seminterrati, la cui altezza è quella media fuori terra.

Sono esclusi dal calcolo del volume consentito i porticati pubblici o di uso pubblico, i balconi scoperti, i parapetti, i cornicioni e gli elementi di carattere ornamentale, nonché

i volumi tecnici, strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso ad impianti tecnici a servizio dell'edificio ed emergenti dalla linea di gronda, quali extra-corsa degli ascensori, vani scala, serbatoi idrici, vasi di espansione dell'impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.

Qualora i porticati non siano pubblici o di uso pubblico, si pone a base del calcolo del volume urbanistico il 60 % della superficie effettiva dei porticati stessi.

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i sottotetti non praticabili e quelli non utilizzabili, se la media pesata delle loro altezze interne è inferiore a 1,8 m, in presenza di falde con inclinazione inferiore o pari al 35 %.

**Lg** - Linea di gronda.

È la quota di riferimento coincidente con il punto d'intersezione delle pareti verticali esterne con la superficie della falda discendente o, nel caso di copertura piana, con l'intradosso del solaio di copertura.

**Sul** - Superficie utile lorda (mq)

È la somma delle superfici coperte di tutti i piani, comprese le murature perimetrali ed interne.

In particolare, fanno parte della superficie utile lorda:

- i corpi aggettanti chiusi, anche se con superficie completamente vetrata (bow-windows);
- i balconi coperti incassati, i cui lati chiusi superino i tre quarti del perimetro del balcone stesso;
- i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti maggiore o eguale a m 1.00
- i sottotetti per le parti dotate di caratteristiche di abitabilità;
- scale, androni, pianerottoli e servizi tecnici condominiali e privati.
- le pensiline e le tettoie i cui lati chiusi superino la metà del perimetro delle pensiline e tettoie stesse .
- Sono escluse da tale computo le superfici destinate a:
  - porticati di uso pubblico;
  - gli aggetti scoperti e i balconi non previsti precedentemente;
  - i sottotetti per le parti non dotate di caratteristiche di abitabilità;
  - i seminterrati per i quali l'altezza media della parte fuori terra risulti inferiore a m 1.00. Per altezza media va inteso il rapporto tra le superficie fuori terra del seminterrato ed il suo perimetro;
  - gronde, cornicioni ed altri ornati emergenti dal piano della facciata.
  - le pensiline e le tettoie non previste precedentemente

**Hf** - Altezza delle fronti di un edificio (m)

Per "altezza delle fronti di un edificio" si intende la differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla sistemazione esterna interessata dalla facciata che si considera, e il livello costituito dalla linea più alta della copertura (estradosso dell'ultimo solaio o coronamento del parapetto pieno per coperture piane o linea di colmo per coperture inclinate, con esclusione dei singoli volumi tecnici) .

Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali si considera la media delle altezze.

Se la costruzione presenta blocchi di diversa altezza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi, a condizione che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico ed abbiano profondità non inferiore ad 1/3 di quella complessiva del fabbricato rispetto al fronte considerato.

La linea di terra non è modificata dalla presenza di rampe, cavedi, bocche di lupo ed altre intercapedini esterne all'edificio, di collegamento verticale o con funzioni igieniche per prese di luce ed aria.

***Fs*** - Filo esterno

Si definisce filo esterno del fabbricato la linea coincidente con il perimetro esterno della scatola muraria computata ai fini volumetrici, risultante dalla proiezione sul piano orizzontale, alla quota di campagna, dei diversi piani dell'edificio.

***Df*** - Distanza tra le fronti (m)

Per "distanza tra le fronti" degli edifici si intende la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno dei fabbricati, con esclusione di balconi aperti e di pensiline inferiori a m 1,20. La distanza tra le fronti è misurata dalla massima sporgenza degli aggetti (balconi aperti, pensiline e simili) aventi dimensione superiore a m 1,20.

Nel caso di fronti non parallele deve comunque in ogni punto essere rispettata la distanza minima.

Il parametro *Df* non si applica per i piani interamente interrati degli edifici.

***De*** - Distanza tra gli edifici (m)

La distanza minima tra gli edifici è misurata secondo le modalità indicate per le "distanze tra le fronti", ma considerata radialmente da ciascun punto dei fili esterni dei fabbricati.

***Ds*** - Distanza dal filo stradale (m)

Si intende per "distanza dal filo stradale" quella misurata tra il filo esterno del fabbricato ed il confine stradale, come definito dal DL 285/1992. Tale distanza è regolamentata dal DPR 147/1993 e dal DPR 610/1996.

***Dc*** - Distanza dai confini di proprietà (m)

Si intende per "distanza dai confini" la distanza minima tra le proiezioni verticali dei fabbricati, misurata nei punti di massima sporgenza del filo esterno dei fabbricati con esclusione di cornicioni, gronde, balconi aperti, pensiline aventi aggetto inferiore a m 1,20. La distanza dai confini è misurata dalla massima sporgenza degli sporti (balconi aperti, pensiline e simili) aventi dimensione superiore a m 1,20.

***N*** - Numero dei piani (n)

Per "numero dei piani" si intende il numero dei livelli dotati di superficie utile.

***Lm*** - Lunghezza massima delle fronti (m)

Per "lunghezza massima delle fronti" si intende la più lunga delle proiezioni di un fronte continuo, anche se a pianta spezzata o mistilinea.

***SpI*** - Spazi interni agli edifici

Per spazi interni agli edifici si intendono le aree scoperte circondate da costruzioni per una lunghezza superiore ai 3/4 del perimetro. In particolare:

**Patio** - Si intende per "patio" lo spazio interno di un edificio ad un solo piano, o all'ultimo piano di un edificio a più piani, con normali minime non inferiori a m 6, e pareti circostanti di altezza non superiore a m 4;

Chiostrina - Si intende per “chiostrina” uno spazio interno di superficie minima superiore a 1/8 di quella delle pareti circostanti, con una normale minima davanti ad ogni finestra non inferiore a m 3;

***Ip*** - Indice di piantumazione (n/ha)

Per indice di piantumazione si intende il numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro nelle singole zone, con la eventuale specificazione delle essenze.

## **ART. 6**

### **Applicazione degli indici urbanistici**

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) si applica nei casi 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 per l'attuazione di strumenti urbanistici preventivi approvati, sia per interventi diretti.

<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>
---

**CAPO I**  
**MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

**ART. 7**  
**Interventi attuativi del piano**

Il P.R.G. si attua attraverso l'intervento urbanistico preventivo (strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, piani di settore) e l'intervento edilizio diretto. L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle zone residenziali di interesse storico-artistico ed ambientale, residenziali di ristrutturazione, residenziali di completamento, residenziali di nuovo impianto pubbliche o private, nonché in quelle produttive (industriali, artigianali, commerciali e di servizi) di progetto.

Sono Piani Urbanistici Esecutivi i seguenti strumenti:

- a) Piani Particolareggiati di Recupero, di cui all'art. 28 della legge n. 457/1978;
- b) Programmi Integrati di Intervento, di cui all'art. 16 della legge n. 179/92 e della L.R. 3/1996;
- c) Piani per gli Insediamenti Produttivi, di cui all'art. 27 della legge n. 865/1971 e succ. mod. ed int.;
- d) Piani di Lottizzazione Convenzionata, di cui all'art. 28 della legge n. 1150/1942.

Sono Piani Urbanistici di Settore i seguenti strumenti:

- a) Piano del Commercio;
- b) Piano Urbano del Traffico e dei Parcheggi;
- c) Piano del Verde;
- d) Piano della Rete Fognaria;
- e) Piano della Rete Idrica;
- f) Piano di ogni altro settore oggetto di pianificazione generale.

In tutte le zone omogenee del territorio comunale ove non sia prescritta l'attuazione mediante piani urbanistici esecutivi e in quelle disciplinate da piani attuativi approvati, il Piano Regolatore Generale si attua mediante intervento edilizio diretto, subordinato al rilascio di concessione edilizia, autorizzazione o denuncia di inizio attività.

**ART. 8**  
**Intervento urbanistico preventivo**

Nelle zone ove si attua l'intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinata alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio, aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.R.G. 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 e da strade esistenti e/o di progetto.

Nei piani esecutivi dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e gli indici urbanistici fondiari di ogni lotto, verificando che le quantità complessive non risultino superiori a quelle risultanti dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale dell'intera zona.

Nelle zone per le quali vi è l'obbligo della convenzione, l'edificazione è ammessa solo ad avvenuta stipula della stessa.

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a parziale scomputo della quota di contributo, di cui all'art. 3 della legge 10/1977, relativa all'incidenza delle spese di urbanizzazione.

### **ART. 9**

#### **Intervento edilizio diretto**

Nelle zone in cui è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro rilascio della concessione edilizia, con le modalità e con gli oneri di cui alla legge 10/1977 e al Regolamento Edilizio Comunale, rispettando gli indici e le destinazioni d'uso previsti dalla presente normativa di attuazione.

Il rilascio della concessione è comunque subordinata all'esistenza delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (o all'impegno del richiedente a realizzarle a sua cura e spese), nonché alla cessione gratuita, a scomputo degli oneri di concessione, delle aree di uso pubblico eventualmente comprese nel lotto.

## **CAPO II**

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

#### **ART. 10**

##### **Cambio di destinazione d'uso**

Le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati devono essere indicate nei progetti di intervento edilizio diretto con riferimento agli articoli precedenti ed alle norme definite per ciascuna zona; qualsiasi cambiamento di esse, se conforme alle norme, dovrà essere subordinato al rilascio della concessione edilizia di variante. Inoltre, il tipo di intervento previsto deve essere riferito alle definizioni di cui alle tabelle parametriche regionali per la determinazione degli oneri di urbanizzazione.

#### **ART. 11**

##### **Opere di urbanizzazione**

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) opere per la pubblica istruzione (fino all'obbligo), 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. 12**

### **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 essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e nelle forme di legge.

**L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime; in tal caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinato alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere presso la conservatoria dei registri immobiliari. Detto obbligo vale per i progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla costruzione.**

<b>TITOLO III - SPAZI DI USO PUBBLICO E FASCE DI RISPETTO</b>
---

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

**ART. 13**  
**Spazi destinati alla viabilità**

Gli spazi destinati alla viabilità comprendono le strade e i nodi stradali.

L'indicazione grafica di tali zone 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.), sono classificate come segue:

- strade comprensoriali (extra-urbane) con funzione di collegamento alla rete della grande viabilità regionale o sub-regionale; sono accessibili, con innesti canalizzati, esclusivamente dalle strade intercomunali e sono classificate del tipo B ai sensi del DM 1/4/1968 ai fini del dimensionamento delle fasce di rispetto stradale;
- strade intercomunali (extra-urbane) con funzione di aggiramento del centro urbano e/o di collegamento con i centri urbani contermini; sono accessibili, con innesti canalizzati, esclusivamente da strade di penetrazione urbana e sono classificate del tipo C ai sensi del DM 1/4/1968 ai fini del dimensionamento delle fasce di rispetto stradale;
- strade di penetrazione (extra-urbane) con funzione di distribuzione del traffico delle strade intercomunali e di raccolta di quello delle strade urbane; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie o anche dai singoli lotti, purché sussistano adeguate distanze di sicurezza tra successive immissioni e sono classificate del tipo D ai sensi del DM 1/4/1968 ai fini del dimensionamento delle fasce di rispetto stradale;
- strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra zone urbane e di servizio diretto agli insediamenti urbani; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
- strade di servizio locale (urbane) con funzione di accesso ai singoli lotti.

Nella zona agricola la distanza minima delle costruzioni dal ciglio stradale della viabilità poderale è di m 5,00; per le strade comunali classificate di interesse locale con apposita delibera tale distanza sarà di m 10,00.

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

Le caratteristiche progettuali di dette strade sono rispettivamente:

- 1) comprensoriali: due corsie carrabili separate m 8,00; banchine laterali m 2,00;
- 2) intercomunali: due corsie carrabili m 3,75; banchine laterali m 2,00;
- 3) di penetrazione: due corsie carrabili m 3,50; banchine laterali m 1,50;
- 4) di quartiere: due corsie carrabili di m 3,00; marciapiedi su uno o due lati (secondo le condizioni specifiche) m 2,50

5) di servizio locale: due corsie carrabili di m 2,50; marciapiedi pedonali di m 1,50 (a meno di condizioni specifiche).

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

#### **ART. 14**

##### **Spazi di manovra, sosta e parcheggio**

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti nell'ambito delle progettazioni stradali gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui al Regolamento Edilizio.

Gli spazi per parcheggi privati o comunque interni ai lotti, 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 P.R.G. implica l'adeguamento alla allegata Tabella C 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 100.

#### **CAPO II**

##### **DISTANZE E FASCE DI RISPETTO**

#### **ART. 15**

##### **Distanze e distacchi nelle varie zone**

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio della strada non deve essere inferiore a m 10,00; per le strade di maggiore importanza vale quanto disposto dall'art. 9 del DI 1444/1968 e quanto fissato al successivo art. 16 delle presenti norme di attuazione.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, i limiti stradali e di attrezzature pubbliche di zona equivalgono a confine, indipendentemente dall'effettiva realizzazione delle opere.

#### **ART. 16**

##### **Fasce di rispetto**

Nelle fasce di rispetto stradale (indicate nella relativa tavola del P.R.G.) è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

È consentita, mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento di carburante per autoveicoli nel rispetto dei criteri stabiliti dalla delibera di G.R.C. n.8835 del 30/12/1999, secondo le relative prescrizioni comunali.

**L'arretramento dei corpi di fabbrica dal filo 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 adeguamento igienico-funzionale.

Sono ammesse destinazioni a strade, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde, coltivazioni agricole e parcheggi.

Le fasce di rispetto cimiteriale, dei corsi d'acqua e le servitù di elettrodotto (indicate nelle relative tavole del P.R.G.) assoggettano le aree in esse comprese all'inedificabilità assoluta. È tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, quando la sussistenza di questi non contrasti con norme specifiche per la tutela dell'incolumità e della salute pubblica e privata.

L'inedificabilità delle fasce di rispetto non modifica la destinazione di zona delle aree in esse comprese, nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Atteso il carattere indicativo dei grafici, si riportano le dimensioni minime delle fasce di rispetto:

**Rispetto cimiteriale (L.R. 14/1982)**

Di norma vige la distanza di ml. 200,00 stabilita dall'art.338 del TULS n.1265/34, confermato dal D.P.R. 285/90 nonché dall'art.28 della Legge 166/2002. Eventuali provvedimenti di deroga, da adottarsi nel rispetto delle procedure stabilite dal richiamato art.338, dovranno, in ogni caso, avvenire nel rispetto della L.R.14/82 che prescrive le seguenti disposizioni;

Nelle aree ricadenti nella fascia di metri 100 dal perimetro dei cimiteri, non sono ammesse, inderogabilmente, nuove costruzioni.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di strade e di parcheggi.

**Rispetto ferroviario (art. 49, D.P.R. 753/1980)**

Lungo i tracciati della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di 30 metri dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

È consentito il ripristino igienico-funzionale degli edifici esistenti senza aumento di volume.

**Rispetto fluviale (L.R. 14/1982)**

Nelle fasce di rispetto di corsi d'acqua perenni e di canali del sistema di bonifica dei "Regi Lagni", per una distanza di 50 metri da ciascuna sponda, sono consentite solo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume degli edifici esistenti, nonché la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, parchi pubblici, la coltivazione agricola e la sistemazione a verde.

Per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche devono essere, in ogni caso, rispettati i vincoli e le distanze imposte dall'art.146-c) del D.Lvo 490 del 29/10/99.

Distanza di rispetto e servitù di elettrodotto (D.P.C.M. 23 aprile 1992)

La distanza da osservare per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati, è la seguente:

- a) metri 10 per linee a 132 KV;
- b) metri 18 per linee a 220 KV;
- c) metri 28 per linee a 380 KV.

Per le linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 Kv e inferiore a 380 Kv, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

Per linee a tensione nominale inferiore a 132 KV valgono le distanze previste dal D.I. 16/01/1991.

Per linee a tensione superiore a 380 KV le distanze di rispetto sono stabilite dalla Commissione Tecnica Scientifica di cui all'art. 8 del D.P.C.M. 23/04/92 n. 104.

Fascia di rispetto dal nastro stradale (D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996).

È consentito il ripristino igienico funzionale degli edifici esistenti senza aumenti di volume.

Per ogni altro intervento nei pressi delle strade valgono le seguenti norme:

1 Canali – alberature – siepi – piantagioni  
fuori dal centro abitato

- a) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.;
- b) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
- c) La distanza dal confine stradale, fuori dal centro abitato, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

2 Nuove costruzioni – ricostruzioni – ampliamenti fronteggianti strade – muri di cinta - recinzioni

Le distanze di rispetto dal confine stradale, anche se non puntualmente indicate negli elaborati grafici, vanno applicate come indicato nelle tabelle A e B allegate.

È consentita la recinzione di aree prospicienti spazi e strade pubbliche mediante impiego di inferriata metallica.

Qualora il sottostante supporto murario sia di proprietà pubblica necessita apposito atto di assenso dell'Ente proprietario.

#### 2.1 Ricomposizioni planivolumetriche fronteggianti strade

Per i fabbricati aventi forma planimetrica irregolare è consentita la ricomposizione delle cortine fronteggianti le strade, assumendo quale distanza dal confine stradale quella preesistente all'intervento edilizio, misurata dal filo fabbricato nel punto più vicino al confine stradale.

## TAB. A - DISTANZE: FUORI DAL CENTRO ABITATO

## A1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
R I S P E T T O	IN RETTILINEO	a) FUORI DAL CENTRO ABITATO	60	40	30	-	-	20 Strade Locali 10 Strade vicinali
	b) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	30	20	10	-	-	10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri
D I	INCORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	c) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p><b>- INTERSEZIONI STRADALI</b> Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p><b>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI</b> È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
F A S C I A	CURVE	d) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: - nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). - nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
		e) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

## A2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADALE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
R I S P E T T O	IN RETTILINEO	f) FUORI DAL CENTRO ABITATO	5	5	3	-	-	3
	g) all'interno delle zone edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi.	-	-	-	-	-	-	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri  1
F A S C I A D I	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO E ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI	h) FUORI DAL CENTRO ABITATO	<p>- INTERSEZIONI STRADALI Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti a) e b) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti a) e b) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.</p> <p>- ALL'INTERNO DEGLI SVINCOLI È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.</p>					
	CURVE	i) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'interno della curva	<p>- All'interno della curva si deve assicurare, fuori della proprietà stradale, una fascia di rispetto, inibita a qualsiasi tipo di costruzione o di deposito, osservando le seguenti norme: La fascia di rispetto nelle curve fuori dal centro abitato, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme: nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati nei precedenti punti a) e b). nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata nei precedenti punti a) e b) in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.</p>					
		l) FUORI DAL CENTRO ABITATO all'esterno della curva	<p>- All'esterno della curva si osservano le fasce di rispetto stabilite per le strade in rettilineo e, quindi, tali fasce risultano indicate nei precedenti punti a) e b).</p>					

**TAB. B - DISTANZE: ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO**  
**B1) NUOVE COSTRUZIONI - RICOSTRUZIONI CONSEGUENTI A DEMOLIZIONI**  
**INTEGRALI - AMPLIAMENTI FRONTEGGIANTI LE STRADE**

(D.L.vo 285 del 30/04/1992 modificato dal D.L.vo 360 del 10/09/1993, DPR 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 610 del 16/09/1996)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE
R I S P E T T O RETTILINEO E/O IN CURVA	f) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in presenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 10	La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri 5
	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO in assenza di strumento urbanistico vigente	30	-	-	20	20	10
D I IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO		h) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
F A S C I A IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI		i) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					

## B2) COSTRUZIONE O RICOSTRUZIONE DI MURI DI CINTA DI QUALSIASI NATURA E CONSISTENZA LATERALMENTE ALLE STRADE

(D.lgvo n. 285 del 30/04/1992 modificato dal D.lgvo n.360 del 10/09/1993, DPR n. 495 del 19/12/1992 modificato dal DPR 16/09/1996 n. 610)

UBICAZIONE DEI MANUFATTI DA REALIZZARE		Tipo A AUTOSTRADE	Tipo B STRADE EXTRAURBANE PRINCIPALI	Tipo C STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE	Tipo D STRADE URBANE DI SCORRIMENTO	Tipo E STRADE URBANE DI QUARTIERE	Tipo F STRADE LOCALI URBANE O EXTRAURBANE	
R I S P E T T O  D I  F A S C I A	RETILINEO E/O IN CURVA	f) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	3	-	-	2	<p><i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i></p> <p>1</p>	<p><i>La distanza minima dal confine stradale è stabilita in metri</i></p> <p>0,5</p>
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A RASO	g) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	Alle fasce di rispetto indicate nei precedenti punti f) e g) si deve aggiungere l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza misurata a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite nei precedenti punti f) e g) afferenti al rispettivo tipo di strada e il terzo lato costituito dal segmento congiungente i due punti estremi.					
	IN CORRISPONDENZA DI INTERSEZIONI STRADALI A LIVELLI SFALSATI	h) ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO	È vietata la costruzione di ogni genere di manufatti in elevazione all'interno dell'area di intersezione, che pregiudichino, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, la funzionalità dell'intersezione stessa e le fasce di rispetto da associare alle rampe esterne devono essere quelle relative alla categoria di strada di minore importanza tra quelle che si intersecano.					
Norma comune a tutte le ubicazioni del manufatto (rettilineo, curva, ecc.)		Le recinzioni dovranno essere realizzate in conformità ai piani urbanistici e di traffico e non dovranno comunque ostacolare o ridurre, a giudizio dell'ente proprietario delle strade, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.						

## TITOLO IV - ZONIZZAZIONE

### CAPO I ZONE OMOGENEE

#### ART. 17 Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio comunale è diviso in Zone Territoriali Omogenee, come risulta dalle tavole grafiche del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

- 1) Zone residenziali (A – BR - B - C)
  - Zona A Conservazione;
  - Zona BR Ristrutturazione;
  - Zona B Completamento del tessuto edilizio;
  - Zona C Espansione residenziale privata;
    - Sottozona C1 Espansione residenziale privata – Estensiva;
- 2) Zone per attività produttive (D)
  - Zona D1 Produttiva artigianale industriale;
  - Zona D2 Produttiva commerciale;
- 3) Zone agricole (E)
  - Zona E Agricola semplice;
  - Zona EP Parco di tutela agricola;
- 4) Zone di interesse generale (F)
  - Zona F1 Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico;
  - Zona F2 Attrezzature territoriali di interesse sociale;
  - Zona F3 Attrezzature religiose;
  - Zona F4 Attrezzature sportive e ricreative;
  - Zona F5 Attrezzature cimiteriali;
- 5) Zone a destinazione speciale (P)
  - Zona P Parco urbano.

**Per le zonizzazioni indicate in tavole a diversa scala, in caso di discordanze, vale la tavola alla scala di maggior dettaglio.**

In tutte le zone, i parcheggi inerenti alle diverse costruzioni, in rapporto alla specifica destinazione d'uso di esse, vanno previsti secondo l'allegata Tabella C.

## **CAPO II ZONE RESIDENZIALI**

### **ART. 18 Zone residenziali**

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, industrie, laboratori per l'artigianato che determinano inquinamento, rumore od odore molesto, stalle, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio nel rispetto dei criteri stabiliti dalla delibera di G.R.C. n.8835 del 30/12/1999 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. 2000. Sono ammesse altresì attività terziarie.

Nelle norme seguenti, quando non vengono fornite esplicite indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi in ciascuna zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia) è definita in conformità al Regolamento Edilizio Comunale.

Per la definizione degli interventi di ristrutturazione urbanistica vale il disposto dell'art. 31 della L. n. 457/1978.

Ai sensi della legge n. 457/1978, si intendono quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee A e BR.

In tutte le zone residenziali è concessa, per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per ampliare quelle esistenti, la ricostruzione con volume pari a quello demolito, con possibilità di motivate deroghe al rapporto di copertura ed alle altezze massime vigenti nella zona.

## ART. 19

### Zona A - Conservazione

La zona comprende l'abitato storicamente consolidato, ad esclusione dei quartieri di recente edificazione. Da sottoporre ad intervento di restauro urbanistico finalizzato alla integrale conservazione del patrimonio edilizio tradizionale, di interesse storico, artistico ed ambientale, in essa il P.R.G. si attua attraverso strumento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato di Recupero).

La zona A, satura, non è suscettibile di ulteriori incrementi edilizi.

L'intervento attuativo urbanistico, di iniziativa pubblica, come perimetrato nella tavola di zonizzazione n. 24 - P.S., sarà articolato anche per comparti o unità minime di intervento.

Il Piano Particolareggiato dovrà osservare i seguenti orientamenti:

- Gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e succ. mod. ed int. e comunque tutti quelli tradizionali (testimonianza di tecniche costruttive non più in uso, di valore ambientale) sostanzialmente conservati sono da sottoporre a restauro.
- Gli immobili tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni che hanno in gran parte cancellato le connotazioni storicizzate sono da sottoporre a ristrutturazione edilizia, da attuare nel rispetto dei tracciati viari storicamente consolidati e degli allineamenti delle cortine edilizie. In tal caso, la ristrutturazione edilizia ha il fine di conservare gli elementi tradizionali superstiti, di dotare gli alloggi di adeguati servizi ed impianti e di riqualificare formalmente gli immobili. La ristrutturazione edilizia si attua senza incrementi di volume o di superficie utile.
- Gli edifici, o le parti di essi, di recente edificazione possono essere ristrutturati, sostituiti o delocalizzati. In caso di ristrutturazione o sostituzione, non si dà luogo ad aumento di volume o di superficie utile.
- I volumi non tradizionali edificati legittimamente possono essere trasferiti nelle zone B (di completamento) e C (espansione residenziale privata), con un incremento del 10 % del volume demolito. La demolizione del volume trasferito dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione nelle zone B o C.
- I volumi edificati illegittimamente non sono sanabili e devono essere demoliti.
- Non sono consentite nuove costruzioni nelle aree libere, da conservare nell'attuale destinazione d'uso o da convertire a verde privato.

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché non vi siano aumenti di superficie di volumi e di altezze dei fabbricati.

L'intervento di restauro urbano sarà regolato dai seguenti indici:

***It*** = 2,0 mc/mq

***If*** = 2,85 mc/mq

## ART. 20

### Zona BR - Ristrutturazione

Le zone residenziali contermini al centro storico, caratterizzate da un'edificazione intensiva soprattutto in termini di occupazione dei lotti, hanno esaurito qualsiasi potenzialità edificatoria e sono da considerare sature. In esse è possibile procedere alla ristrutturazione dell'edilizia esistente. Il P.R.G. si attua mediante Piani Particolareggiati.

Per le aree classificate ad alto rischio sismico dallo studio geologico allegato, in sede di piano particolareggiato lo studio geognostico di dettaglio dovrà preventivamente individuare le aree utilizzabili ai fini edilizi.

L'intervento attuativo urbanistico, di iniziativa pubblica, articolato anche per comparti o unità minime di intervento, come perimetrato nella tavola di zonizzazione n. 24 - P.S., deve essere esteso almeno ad un intero isolato.

Il Piano Particolareggiato dovrà osservare i seguenti orientamenti:

- Gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e succ. mod. ed int. e quelli tradizionali (testimonianza di tecniche costruttive non più in uso) sostanzialmente conservati sono da sottoporre a restauro.
- Gli immobili, o le parti di essi, di recente edificazione in condizioni strutturali o igienico-sanitarie non soddisfacenti e quelli tradizionali gravemente compromessi da trasformazioni ed innovazioni si sottopongono a ristrutturazione edilizia o, limitatamente ai primi, a sostituzione edilizia.
- È consentita la ristrutturazione urbanistica finalizzata al riassetto e al potenziamento della rete stradale pubblica e/o delle opere di urbanizzazione primaria e ad un miglioramento igienico-sanitario dell'assetto planovolumetrico dell'edificato.
- Sono ammesse ristrutturazioni edilizie eseguite con intervento diretto, anche con modifica delle destinazioni d'uso.
- I volumi non tradizionali edificati legittimamente possono essere trasferiti nelle zone "B" e "C" con un incremento del 10% del volume demolito. La demolizione del volume trasferito dovrà essere effettuata prima dell'inizio dei lavori della nuova costruzione nelle zone "B" e "C".

Fino all'approvazione del Piano Particolareggiato sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sempreché non vi siano aumenti di superficie, di volumi, di altezze dei fabbricati.

La previsione di edificare sulle aree libere potrà avvenire solo mediante la rilocalizzazione di volumetrie esistenti.

L'intervento di riqualificazione urbana sarà regolato dai seguenti indici:

<b><i>It</i></b>	=	1,50 mc/mq
<b><i>If</i></b>	=	2,00 mc/mq

**ART. 21****Zona B – Completamento del tessuto edilizio**

Le zone di edificazione recente, diffusa e discontinua, disposte nell'immediato intorno del nucleo urbano compatto, sono oggetto di interventi di completamento. Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici esecutivi (Piani Particolareggiati). Per le aree classificate ad alto rischio sismico dallo studio geologico allegato, in sede di piano particolareggiato "Fino alla approvazione dei piani esecutivi sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria o di sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, senza incremento di volume e di altezza", lo studio geognostico di dettaglio dovrà preventivamente individuare le aree utilizzabili ai fini edilizi.

È consentita la ristrutturazione urbanistica, da attuare mediante Piani di Recupero di iniziativa privata, volti a produrre riqualificazione e bonifiche edilizie.

L'edificazione avverrà mediante l'applicazione dei seguenti indici e parametri:

***It*** = 1,2 mc/mq

***If*** = 1,5 mc/mq

***Sl*** = 400 mq

***Rc*** = 0,40 mq/mq

***H*** = quella media degli edifici contermini (che insistono sui lotti adiacenti e sul fronte stradale opposto), comunque non superiore a m. 7,50 alla gronda.

***Df*** = 10,00 m (o in aderenza)

***Dc*** = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare nuovi allineamenti stradali o nuove attrezzature pubbliche. In tali casi sono ammesse deroghe all'applicazione delle altezze massime e del rapporto di copertura.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato la quota di indice fondiario che verrà assegnata per la realizzazione dei valori di cubatura da trasferire dalle zone "A" e "BR" non dovrà essere inferiore al 30% dell'indice fondiario sopra indicato.

*"Nelle more della approvazione dei Piani esecutivi è altresì consentita la edificazione sui lotti liberi esistenti aventi una superficie inferiore a mq. 2500 ed a condizione che sussistono i presupposti di cui all'art.31 c. 5 della L. 1150/42".*

**ART. 22****Zona C - Espansione residenziale privata**

Le zone esterne all'abitato vocate, per collocazione e dotazione infrastrutturale, ad accogliere i nuovi insediamenti residenziali, sono individuate come zone di espansione residenziale con caratteri estensivi. Il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. In caso di inerzia di parte o di tutti i privati interessati, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di ricorrere alle procedure per la formazione di lottizzazioni d'ufficio. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 1,00 Ha, o ad un intero ambito delimitato dai confini di zona e/o dalla viabilità pubblica esistente o di progetto, nel caso questa risulti di dimensioni inferiori a quella sopra indicata, nonché alla stipula della relativa convenzione.

Le singole lottizzazioni dovranno essere individuate e perimetrate evitando reliquati di superfici al loro esterno, ovvero assicurando che le superfici non impegnate da esse possano a loro volta determinare ulteriori unità minime di intervento urbanistico preventivo.

L'edificazione sarà regolata dai seguenti indici:

***It*** = 1,00 mc/mq

***If*** = 1,40 mc/mq

***Df*** = 10,00 m (per pareti finestrate)

***Dc*** = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)

Relativamente agli indici e al dimensionamento del lotto minimo, del rapporto di copertura e dell'altezza massima degli edifici, si rimanda ai piani di lottizzazione.

In sede di formazione del Piano Particolareggiato la quota di indice fondiario che verrà assegnata per la realizzazione dei valori di cubatura da trasferire dalle zone "A" e "BR" non dovrà essere inferiore al 50% dell'indice fondiario sopra indicato.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche.

Gli eventuali edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile, determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione o di sostituzione a parità di volume o di incremento volumetrico in relazione all'edificabilità totale della lottizzazione.

Ai fini della determinazione della partecipazione di ogni lottizzazione alla creazione degli spazi pubblici da destinare a standards urbanistici, la quota di superficie territoriale da cedere gratuitamente all'Amministrazione è determinata nella percentuale del 20 %.

Le superfici destinate ad attrezzature pubbliche devono essere accorpate in lotti di dimensione non inferiore ai 500 mq ed almeno uno dei lotti dovrà raggiungere l'estensione di 1500 mq.

La ripartizione di detta superficie tra le diverse tipologie di attrezzature pubbliche, ai fini della determinazione degli oneri di convenzione, va operata corrispondentemente alla incidenza di ciascuna sul totale, secondo quanto indicato dal D.I. 1444/1968, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di variare, nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

È data facoltà ai privati di corrispondere, in luogo della cessione delle aree sopra indicata, una somma pari al valore economico delle stesse stimato in contraddittorio.

### Sottozona “C1” – Espansione residenziale privata – Estensiva

La sottozona “C1”, ricompresa nella più ampia zona “C”, è caratterizzata dalla presenza di aree ad alto rischio sismico, così come indicate nella “*carta dell’incremento sismico*” e nella “*carta della stabilità*”, dello studio geologico a firma del dr. ing. Giuseppe Russo e datato luglio 1999.

La relazione geologica al punto 6.6 pag. 47 definisce le indagini geologiche preliminari da effettuare prima di ogni intervento edilizio.

Per la sottozona “C1” gli interventi edilizi dovranno essere effettuati nel rispetto di quanto sopra definito per le più ampie zone “C”, con l’applicazione dei seguenti indici e parametri:

<b><i>It</i></b>	=	1,00	mc/mq
<b><i>If</i></b>	=	1,40	mc/mq
<b><i>Df</i></b>	=	10,00	m (per pareti finestrate)
<b><i>Dc</i></b>	=	5,00	m (o a confine per pareti non finestrate)
<b><i>Hmax</i></b>	=	5,00	m
<b><i>Rc</i></b>	=	0,30	mq/mq

Le prescrizioni geologiche innanzi citate si intendono qui interamente riportate e trascritte.

In sede di lottizzazione, obbligatoria, dovrà essere redatto lo studio geologico particolareggiato ai sensi della legge regionale 9/83, con sondaggi oltre 20 metri.

Si prescrive, comunque, per tutti gli edifici l’adozione di un sistema fondale superficiale a “piastra”.

### **CAPO III - ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI, INDUSTRIALI E COMMERCIALI**

#### **ART. 23**

#### **Zona D1 - Produttiva artigianale industriale**

La zona comprende le aree per lo sviluppo delle iniziative economiche ed imprenditoriali di tipo artigianale e agro-industriale.

Il P.R.G. si attua mediante strumento urbanistico particolareggiato attuativo.

Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano. Il lotto fondiario minimo artigianale non dovrà essere minore di mq 1000.

La realizzazione dei nuclei produttivi dovrà soddisfare i seguenti indici e parametri:

<i>If</i>	= 2,0	mc/mq
<i>Sl</i>	= 1000	mq
<i>Rc</i>	= 0,5	mq/mq del lotto fondiario utilizzabile
<i>H</i>	<= 9,00	m alla gronda
<i>Df</i>	= 10,00	m (per pareti finestrate)
<i>Dc</i>	= 5,00	m (o aderenti sul confine)
<i>Ds</i>	= 5,00	m (viabilità interna all'area)

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, quando esplicitamente indicata, l'edificazione di abitazioni di servizio 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 400 mc.

In tali zone sono vietati gli insediamenti per attività nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti scarichi senza preventiva depurazione, ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Inoltre in tale zona almeno il 10% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde con essenze arboree di alto fusto.

Nei Piani Attuativi devono essere previste anche le aree da destinare ad attrezzature pubbliche, dimensionate in conformità a quanto disposto dall'art.5 del D.M. 1444/1968.

**ART. 24**  
**Zona D2 – Produttiva commerciale**

La zona comprende le aree per lo sviluppo delle iniziative economiche ed imprenditoriali di tipo commerciale all'ingrosso e per la grande distribuzione. Il P.R.G. si attua attraverso strumenti urbanistici attuativi o interventi edilizi diretti.

Il lotto fondiario minimo non dovrà essere inferiore a mq 4000.

Non sono ammesse destinazioni residenziali.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri:

<b>If</b>	=	2,00	mc/mq
<b>Iu</b>	=	0,8	mq/mq
<b>Sl</b>	=	5000	mq
<b>Rc</b>	=	0,50	mq/mq (del lotto fondiario utilizzabile)
<b>H</b>	=	9,00	m all'imposta della copertura inclinata.
<b>Df</b>	=	10,00	m (o in aderenza)
<b>Dc</b>	=	5,00	m (o a confine per pareti non finestrate)
<b>Sp</b>	=	10	mq/100 mc

In tali zone almeno il 25% della superficie del lotto dovrà essere sistemata a verde con essenze arboree di alto fusto.

Sia nel caso di strumenti urbanistici esecutivi che di interventi con c.e. diretta deve essere assicurata la dotazione di aree per attrezzature pubbliche, dimensionate in conformità a quanto disposto dall'art.5 del D.M. 1444/1968

**CAPO IV**  
**ZONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE AGRICOLE**

**ART. 25**  
**Zona E - Agricola semplice**

Tali zone sono destinate all'esercizio delle attività agricole dirette e di quelle connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali serre, stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Il P.R.G. si attua a mezzo di concessione edilizia diretta.

Gli indici urbanistici di edificabilità, da applicarsi in sede di rilascio di concessioni edilizie, sono stabiliti conformemente alla L.R. 2/1987 e alla L.R. 7/1998, sulla base di idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione.

Per le costruzioni vale quanto segue:

a) Per le residenze:

L'indice di fabbricabilità territoriale calcolato in relazione alle destinazioni colturali in atto documentate non potrà superare i valori ottenuti applicando i seguenti indici:

*It* = per aree boschive pascolive ed incolte.....0,003 mc/mq

*It* = per aree seminative e a frutteto .....0,03 mc/mq

*H* = 6,00 m

*Df* = 10,00 m (o in aderenza)

*Dc* = 5,00 m (o a confine per pareti non finestrate)

b) Per i fabbricati rurali non residenziali, incluse le pertinenze:

La costruzione dei fabbricati rurali extra residenziali quali: silos, serbatoi idrici, rimesse per macchine agricole, depositi, ecc., è subordinata all'osservanza dei seguenti indici:

*It* = 0,05 mc/mq

*H* = 9,00m

*Df* = 10,00 m (o in aderenza)

*Dc* = 20,00 m

L'indice di fabbricabilità fondiaria per l'edilizia ad uso abitativo può essere concesso esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti e alle figure equiparate agli imprenditori agricoli a titolo principale dall'art. 12 della legge 153/1975.

Non sono consentiti volumi residenziali superiori a 400 mc.

Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non emerga dal piano di campagna per più di m. 0,60.

Il lotto fondiario minimo non dovrà essere inferiore a mq 5000.

Non è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui.

La realizzazione di serre è regolata dalle leggi regionali 8/1995 e 7/1996.

**ART. 26**  
**Zona EP – Parco di tutela agricola**

La zona, caratterizzata da destinazioni colturali tradizionali, ai sensi della L.R. 14/1982 è destinata alla conservazione del patrimonio agricolo ed ambientale.

E' consentito l'esercizio delle attività agricole, con il vincolo della conservazione del patrimonio arboreo d'alto fusto esistente.

È consentita la costruzione di fabbricati agricoli direttamente connessi alla coltivazione dei fondi, secondo gli indici ed i parametri già indicati all'art.25 delle Norme di Attuazione.

**CAPO V**  
**ZONE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE**

**ART. 27**

**Zona F1 - Attrezzature comunali pubbliche e di uso pubblico**

Si identificano con le aree riservate alle attrezzature e ai servizi pubblici di interesse locale (standards), come previsti dal D.I. 1444/1968 e dalla successiva legislazione regionale.

La loro estensione globale deve soddisfare le esigenze specifiche delle attrezzature scolastiche, di interesse comune, delle attrezzature sportive, del verde pubblico attrezzato e dei parcheggi.

In tali zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto previa redazione ed approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione Comunale secondo i seguenti indici e parametri:

a) per le attrezzature pubbliche o di interesse pubblico:

<b>If</b>	=	2,00	mc/mq
<b>Rc</b>	=	0,30	mq/mq
<b>Sp</b>	=	1	mq/10 mc.

b) per il verde pubblico attrezzato e per le attrezzature sportive:

<b>If</b>	=	0,5	mc/mq
<b>Sp</b>	=	1	mq/20 mc.
<b>Ip</b>	=	150	n/ha

**ART. 28****Zona F2 - Attrezzature territoriali di interesse sociale**

Comprendono le aree per attrezzature direzionali e sociali di interesse collettivo, di carattere pubblico e privato, quali ad esempio attività socio-culturali, attrezzature partecipative, assistenziali, ricreative, culturali sociali associative, sanitarie, alberghiere, commerciali, sportive non agonistiche, ecc., avente prevalente interesse sovracomunale.

In tali aree, non valutate ai fini della determinazione degli standards urbanistici, il P.R.G. si attua mediante intervento urbanistico preventivo, nel rispetto degli indici e delle prescrizioni di seguito riportate .

***It*** = 1,50 mc/mq

***Sm*** = 5.000 mq

***Rc*** = 0,30 mq/mq

***H*** = 10,50 m

***Dc*** = 10,00 m

***Sp*** = 1 mq/10 mc di *Su*

Le superfici scoperte dovranno interamente essere sistemate a verde vivo e a prato.

Il 10% delle volumetrie complessive può essere destinata a residenze.

Nel caso di attrezzature alberghiere e commerciale deve essere assicurata la dotazione di standards dimensionate in conformità all'art.5, punto 2, del D.M. 1444/1968.

**ART. 29**  
**Zona F3 - Attrezzature religiose**

Accolgono le strutture ed i servizi per l'esercizio del culto.

In tali aree il piano si attua mediante intervento edilizio diretto, secondo i seguenti indici e parametri:

<b><i>Iu</i></b>	=	0,60	mq/mq
<b><i>Rc</i></b>	=	0,40	mq/mq
<b><i>H</i></b>	=	10,00	m
<b><i>Sp</i></b>	=	1,00	mq/10 mc.

### **ART. 30**

#### **Zona F4 - Attrezzature sportive e ricreative**

Comprende aree destinate ad attività sportive e ricreative, sia esistenti che di progetto.

È consentito la formazione di attrezzature sportive polivalenti e polifunzionali quali: piscine, campi di calcio e calcetto, tennis, basket, pallavolo, bocce, ecc. ivi compresa le relative attrezzature edilizie, quali spogliatoi, club house per atleti, sale ristoro e riunioni, tribunette, ecc.

In tale zona il P.R.G. si attua mediante interventi edilizi diretti secondo i seguenti indici e parametri:

***If*** = 2,00 mc/mq

***H*** = 10,00 m

***De*** = 10,00 m

***Ip*** = 150 n/ha

**ART. 31**  
**Zona F5 - Attrezzature cimiteriali**

In tale zona l'edificazione sarà regolata e disciplinata da apposito regolamento comunale.

**ART. 32**  
**Zona P - Parco urbano**

Comprende le aree destinate al potenziamento e alla formazione di un parco verde e servizi connessi, con essenze botaniche di pregio e di studio, nonché piante officinali e simili.

La disciplina d'uso e di intervento sarà specificata in uno con i criteri e le modalità di gestione attraverso la formazione di un Piano Progetto di iniziativa pubblica che dovrà dimensionare, tra l'altro, i servizi e relativi locali, nonché i materiali e le tipologie da impiegare, unitamente agli elementi di arredo ambientale.

Sino alla formazione dello strumento urbanistico attuativo e sino alla realizzazione dell'intervento non possono essere abbattuti alberi senza autorizzazione comunale. Inoltre, è vietata ogni edificazione di qualsiasi tipo e natura.

**ART. 33**  
**Area per calamità naturali**

In situazioni di emergenza, tali aree potranno ospitare strutture temporanee di protezione civile.  
In ottemperanza alla Circolare n. 4 del 19/02/1987 del Ministero per il Coordinamento della Protezione Civile, le aree individuate per insediamenti provvisori in caso di calamità naturali, vanno mantenute inedificate, per tutto il periodo di validità del P.R.G.

**TITOLO V - AREE PUBBLICHE E PRIVATE**

**CAPO I  
AREE PUBBLICHE**

**ART. 34  
Aree per l'istruzione**

In tali aree il piano si attua per intervento diretto pubblico.

Per gli edifici esistenti si ammettono interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia e gli ampliamenti indispensabili alla funzionalità della struttura.

Per i nuovi edifici valgono le norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura.

**ART. 35**  
**Aree per attrezzature di interesse comune**

In tali aree il piano si attua per intervento diretto pubblico applicando le norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura.

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono essere eseguite e gestite anche da privati mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

**ART. 36**  
**Aree per il verde pubblico attrezzato**

In tali aree il piano si attua per intervento pubblico diretto.

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, 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.

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.

Attrezzature pubbliche sportive al coperto potranno utilizzare un indice fondiario di 1,8 mc/mq

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

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.

**ART. 37**  
**Aree per i parcheggi pubblici**

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo la 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 previsti per le autovetture.

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

**TITOLO VI - DISPOSIZIONE FINALI E TRANSITORIE**

**CAPO I  
DISPOSIZIONI FINALI**

**ART. 38  
Adeguamento igienico dei fabbricati**

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 40 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di nuovi servizi nelle abitazioni che ne fossero totalmente sprovviste.

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici De e Dc.

**ART. 39**  
**Allineamento agli edifici esistenti**

Gli edifici da realizzare su lotti compresi, lungo la via pubblica, tra fabbricati esistenti, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo esterno dei suddetti fabbricati, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto alla larghezza della sede stradale.

**ART. 40**  
**Deroghe**

Interventi singolari ed esigenze specifiche nella realizzazione di strutture edilizie possono dar luogo in tutte le zone omogenee individuate dal PRG, a richiesta e concessioni di deroghe alla normativa localmente vigente, previa adeguata giustificazione degli istanti dell'interesse collettivo della realizzazione ed apposite vidimazioni degli organi tutori.

In conformità dell'art. 6, comma I, della L.R. 14/1982, è delegato alla Giunta Provinciale il rilascio del nulla osta per le concessioni edilizie in deroga alle presenti norme e al regolamento edilizio.

**CAPO II**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE**

**ART. 41**  
**Norme di salvaguardia**

A partire dalla data di esecutività della delibera consiliare di adozione del Piano Regolatore Generale e fino alla sua approvazione definitiva, e comunque non oltre 5 (cinque) anni dalla delibera di adozione, se trasmesso entro un anno, e non oltre 3 (tre) anni se trasmesso dopo un anno, è fatto obbligo al Responsabile dell'Ufficio o del Servizio Tecnico di sospendere le proprie determinazioni sulle domande di concessione edilizia quando ravvisi che queste siano in contrasto con le disposizioni normative e grafiche del Piano Regolatore Generale adottato e non ancora approvato.

Le misure di salvaguardia di cui innanzi hanno lo scopo di impedire interventi edilizi ed urbanistici contrastanti con il Piano Regolatore Generale adottato e non ancora approvato.

Allegati:

**Tabella C**

**SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO DA RISERVARE NEI LOTTI DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE**

<b>DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI</b>	<b>SUPERFICI DI PARCHEGGIO</b>
- residenziale.....	1 mq ogni 10 mc di V;
- residenziale turistico a rotazione d'uso alberghiero.....	80 mq ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posto letto;
- supermercati e centri di vendita.....	mq 150 ogni 100 mq di SU;
- commercio di piccola distribuzione .....	mq 100 ogni 100 mq di SU;
- commercio all'ingrosso.....	mq 50 ogni 100 mq di SU;
- magazzini di deposito.....	mq 30 ogni 100 mq di SU;
- attrezzature private .....	mq 80 ogni 100 mq di SU;
- cliniche private .....	mq 50 ogni 100 mq di SU;
- ristoranti, bar, ecc. ....	mq 100 ogni 100 mq di SU;
- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi.....	mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto;
- impianti industriali e artigianali .....	mq 40 ogni 100 mq di SU;
- uffici e studi professionali .....	mq 80 ogni 100 mq di SU;
- scuole dell'obbligo.....	mq 50 per aula;
- scuole superiori .....	mq 40 per aula;
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune .....	mq 50 ogni 100 mq di SU.