

Comune di

S. MARIA C.V.

**PIANO REGOLATORE
GENERALE**

SCALA

PRAT. N.

DATA

11

NORME DI ATTUAZIONE

studio MEROLA

EDILIZIA E URBANISTICA

VIA TERENCE 23 CASERTA

IL PROGETTISTA

Dr. Ing. GIUSEPPE MEROLA

Comune di S. Maria C.V.

P.R.G. approvato con

Decreto Regionale 20 22.10.1983

Piano regolatore generale *del 1983*

NORME DI ATTUAZIONE

- Titolo I

Disposizioni generali

Capo I

Generalità

Art. I - (Applicazioni del piano)

Le attività comportanti trasformazione del territorio comunale e la disciplina urbanistica dello stesso sono regolate dal piano regolatore generale e dalle presenti norme, oltre che dalle disposizioni e leggi vigenti in materia.

Art. 2 - (Atti del p.r.g.)

Il piano regolatore generale è costituito, oltre che dal presente atto che ne forma parte integrante, dai seguenti elaborati:

- 1 - Inquadramento territoriale
- 2 - Stato di fatto I : 4000
- 3 e 3a - Particolari stato di fatto 1 : 2000
- 4 - Planimetria generale e schema viario
- 5 - Zonizzazione 1 : 4000
- 6 - Divisione in ambiti e in zone omogenee
- 7 e 7a - Particolari zonizzazione 1 : 2000
- 8 - Tabella e legenda della zonizzazione e degli interventi
- 9 - Tabella analitica delle attrezzature
- 10 - Relazione

11 NORME DI ATTUAZIONE

Art. 3 - (Grado di prescrittività del p.r.g.)

Le prescrizioni grafiche e tecniche e tutte le altre norme dispiegano la loro efficacia verso chiunque ed agiscono nell'intero territorio comunale. Fanno eccezione quelle indicazioni, interventi, vincoli e destinazioni d'uso che

sono espressamente menzionati nei grafici o nelle norme come non vincolanti,

Gli elaborati: "Inquadramento territoriale", "Stato di fatto", "Particolari stato di fatto" e "Relazione" hanno prevalentemente funzione documentaria e interpretativa.

Art.4 - (Attuazione del p.r.g.)

Nel capitolo/3 del titolo II sono specificati i settori e i casi dove il p.r.g. si attua mediante singola concessione edilizia (intervento diretto) e quando a seguito di piano urbanistico esecutivo di iniziativa pubblica o privata (piano particolareggiato di esecuzione, lottizzazione convenzionata, piano di recupero di cui alla legge 457/1978, piano di edilizia economica e popolare di cui alla legge 167).

In ogni caso la realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche per i livelli di competenza Comunale o di altri Enti territoriali o di altri Enti pubblici è consentita mediante progetto tecnico senza obbligo di preventivo piano urbanistico esecutivo.

Capo 2

Indici Urbanistici

Art.5 - (Indici e parametri)

L'utilizzazione edilizia e urbanistica nel territorio è determinata, tra l'altro, dagli indici e parametri definiti nel presente capitolo.

Art.6 - (Volume edilizio)

Il volume è determinato geometricamente vuoto per pieno, cioè misurando la cubatura lorda dello spazio compreso tra le superfici esterne dei muri e per l'altezza (uniforme o variabile) tra la quota del marciapiede (o quella del piano capostrada) e l'introdosso della linea di gronda delle coperture. Se il tetto ha pendenza superiore al 50% il volume si ottiene aggiungendo alla misura sopradetta il volume geometrico del tetto col sottotetto, anche se non accessibile; inoltre tale volume si aggiunge comunque quando il sottotetto ha una media ponderale delle altezze nette superiore a m.2,60. Quando vi siano muri divisorii con fabbricati contigui il volume si misura

partendo dalla linea mediana di tali muri. Nel calcolo della cubatura vanno compresi i corpi chiusi aggettanti dalle facciate e quelli emergenti al disopra della copertura principale, compresi le verande, i corpi vetrati, i bowindows, i curtain walls e simili. Vanno invece esclusi le logge aperte ed i pensili aperti.

— Nei volumi edilizi delle zone residenziali e direzionali non vanno computate le tettoie aperte sui quattro lati (quando consentite), i volumi tecnici, cioè i vani-scala, i vani-ascensore e quelli dei montacarichi, i locali destinati a sala macchine per gli impianti tecnici singoli o collettivi. In detti volumi edilizi, possono altresì non essere computati i porticati di uso collettivo, gli atri, le autorimesse o parcheggi di accessorio ad esclusivo servizio della destinazione principale anche oltre i limiti di superficie di cui all'art. 18 della legge 765/67, nonché i volumi adibiti a servizi sociali e condominiali, quali ad esempio: sala gioco, stenditoio, lavanderia, sala di rappresentanza con annessi locali igienici e di ristoro, impianti sportivi con annessi servizi, ambienti di trattenimento per la prima infanzia.

Nel caso in cui il richiedente la concessione edilizia si avvale di detta facoltà di non computare i volumi per porticato, atrio e locali per servizi sociali, per parcheggi e per autorimesse singole o collettive, dovrà produrre, prima del rilascio della concessione, atto d'obbligo, nella forma dovuta per il vincolo, all'uso comune o condominiale e alle indicate destinazioni, di detti locali o manufatti, con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale atto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del concessionario e a cura del Comune quando questo lo riterrà opportuno e comunque prima del rilascio della licenza di abitabilità.

Per i parcheggi di cui all'art. 18 della legge 765/67, l'atto di vincolo di destinazione va prodotto e trascritto come sopra detto anche se essi sono ubicati allo scoperto; tali parcheggi così asserviti possono essere ubicati anche in zone non facenti parte del lotto purchè all'interno dello stesso isolato delimitato dalle stadi di tipo b e c di cui all'art. 41.

Nei volumi edilizi delle zone industriali sono esclusi i serbatoi e le tettoie aperte almeno su tre lati.

Art. 7 - (Superficie territoriale)

Per superficie territoriale si intende la superficie totale di

una determinata zona o porzione territoriale urbanizzabile. Essa comprende la superficie fondiaria, le aree di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti e di piano e le aree per la viabilità di tipo c e d del successivo art.41. La superficie territoriale va misurata al netto delle aree di viabilità di tipo a e b di cui all'art.41.

Art.8 - (Superficie Fondiaria)

Per superficie fondiaria si intende la superficie edificatoria netta di strada e di ogni altra area pubblica o di uso pubblico del p.r.g. Ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità, nell'area fondiaria si includono la superficie di arretramento stradale ed ogni altra superficie che rimanga di proprietà privata, con esclusione di ogni superficie che rimanga o sia destinata a rimanere di uso pubblico per vincolo di p.r.g. o di piano urbanistico esecutivo.

La superficie fondiaria, ai fini del calcolo dell'indice di fabbricabilità fondiaria, può comprendere anche aree contigue ma separate da strade di distribuzione, purchè all'interno dello stesso isolato delimitato da strade del tipo b e c di cui all'art.41.

Art.9 - (Densità edilizia territoriale)

Si definisce densità edilizia territoriale o indice di fabbricabilità territoriale il rapporto tra il volume edilizio e la superficie territoriale; dal volume si considera escluso quello delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico. L'indice esprime il volume massimo costruibile per l'unità di superficie territoriale.

Art.10 - (Densità edilizia fondiaria)

Si definisce densità edilizia fondiaria o indice di fabbricabilità fondiaria, il rapporto tra il volume edilizio e la superficie fondiaria. Esprime la superficie massima costruibile sull'unità di superficie fondiaria.

In ogni costruzione di ampliamento o trasformazione di edificio esistente, il volume edilizio del lotto sarà quello totale comprensivo anche del preesistente.

Al fine della verifica dell'indice di fabbricabilità fondiaria e del calcolo del volume edificabile in zone di tipo C per interventi di coltivatori diretti (come definiti questi ultimi dalle disposizioni vigenti per l'agricoltura), la superficie fondiaria può includere con l'indice della zona C anche aree di zona agrico-

la E non contigua all'area di intervento, limitatamente a mq.500 per costruzione di abitazione e mq.1000 per costruzione di locali per l'azienda agricola; tale facoltà è consentita a condizione che il coltivatore diretto sia proprietario di terreno agricolo per una superficie non inferiore a mq.10.000.

Art.11 - (Destinazione d'uso)

Per ogni zona sono stabilite, dallo strumento urbanistico, una o più destinazioni d'uso specifiche. Non possono essere consentite altre destinazioni.

Art.12 - (Superficie minima d'intervento "lotto minimo")

Dove è stabilito questo parametro, rappresenta l'area minima dal lotto richiesta per gli interventi sia diretti sia preventivi.

Art.13 - (Rispetto della densità edilizia)

Le densità massime territoriali e fondiariae, per le le varie sub-zone sono riportate nelle tabelle contenute nel grafico n.8 del p.r.g., distintamente per la destinazione d'uso residenziale e per quella diversa da abitazione.

I valori delle densità territoriali non sono prescrittivi per gli interventi diretti (concessioni edilizie); essi sono prescrittivi e vanno comunque rispettati negli interventi urbanistici preventivi (piani particolareggiati di esecuzione, piani di recupero, lottizzazioni e piani 167). L'indice territoriale determina il volume massimo totale della zona o dell'area di intervento, di cui all'art.7, che non è superabile dal complesso delle edificazioni.

I limiti della densità fondiaria totale vanno comunque non superati in qualsiasi edificazione di nuova costruzione o di ampliamento o trasformazione o sopraelevazione anche se seguente all'attuazione di piano urbanistico esecutivo.

I limiti della densità edilizia per uso diverso da abitazione possono essere superati di una quantità pari ad una corrispondente riduzione della densità residenziale, in modo da non superare comunque le densità edilizie totali massime. Viceversa i limiti della densità residenziale in ogni caso non sono superabili.

La superficie fondiaria che risulta impegnata per assicurare il consentito indice di fabbricabilità di un qualunque edificio, costituita da ogni area libera privata, resta in ogni caso vincolata alla costruzione stessa, e solo ad essa, e non può in nessun

caso essere utilizzata, oltre l'indice massimo, per l'edificazione, nè per la verifica, anche a seguito di frazionamento, di altro indice di fabbricabilità.

A tale scopo, il richiedente la concessione edilizia deve produrre, prima del rilascio della concessione, atto di impegno nella forma dovuta, col quale, richiamato il presente articolo, vincoli alla costruzione l'area occorrente per realizzare il volume edilizio di cui chiede la concessione e si obblighi al rispetto delle prescrizioni di piano, con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale atto sarà trascritto nei registri immobiliari a spese del concessionario e a cura del Comune quando questo lo riterrà opportuno e comunque prima del rilascio della licenza di abitabilità o di uso.

Art.14 - (Servitù di inedificare) -

Solo nelle zone di tipo C la superficie necessaria per realizzare una consentita densità fondiaria per nuove costruzioni può essere assicurata, oltre che iure proprietatis, anche iure servitutis nell'ambito di una stessa subzona C e nell'ambito di uno stesso isolato delimitato da strade del tipo b oppure c oppure d di cui all'art.41

L'atto di servitù va debitamente trascritto, e la servitù non può essere estinta nè modificata, in modo da rendere l'area permanentemente asservita alla costruzione autorizzata.

Art.15 - (Altezza fabbricati) -

L'altezza dei fabbricati si misura tra la quota del marciapiede (o in difetto dal dorso della strada o del piano di

sistemazione esterna dell'edificio) e il filo della copertura più alta; il filo della copertura è definito dall'introdosso della linea di gronda del tetto, o in mancanza del coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura, o, in mancanza, dal piano del terrazzo stesso.

Se il tetto ha pendenza superiore al 35%, l'altezza di cui alle presenti norme si ottiene aggiungendo alla misura sopra detta i due terzi della proiezione verticale del tetto.

Quando l'altezza del fronte di un fabbricato, per il solo effetto dell'irregolarità di dette linee, non è costante se ne prenda la media ponderale.

Vanno esclusi dal computo dell'altezza i volumi tecnici emergenti di cui al pen. comma dell'art.6, purchè la loro area coperta non sia superiore alla decima parte dell'area coperta dell'edificio e siano architettonicamente risolti.

Sono vietati sopra la terrazza i muri di confine o parapetti di altezza superiori a m.1,00; al loro posto si devono costruire parapetti di altezza non superiore a m.1,00 distanziati di m.1,50 dal confine.

Art.16 - (Distanza fra edifici)

La distanza tra i fabbricati di cui alle presenti norme si considera quando gli edifici sono fronteggianti.

Due edifici si dicono fronteggianti quando la parete di almeno uno di essi, fatto idealmente traslare in direzione perpendicolare al suo piano, incontra una o più pareti dell'altro.

La distanza tra due fabbricati è la distanza normale fra due piani di facciata se paralleli; se essi non sono paralleli, la distanza viene misurata lungo la congiungente i punti mediali delle pareti effettivamente fronteggianti.

Nella misura della distanza di cui al presente capitolo non si tiene conto delle gradinate e scale di accesso al piano rialzato, dei balconi, pensiline e simili, purchè aperti e scoperti. Se la chiusura perimetrale del fabbricato è costituita da tutto o in parte da vetrate, verande, curtain walls, bowindows e simili, questi si considerano a tutti gli effetti pareti o facciate del fabbricato dalle quali vanno computate le distanze.

Una parete di edificio si dirà finestrata se contiene una

apertura costituente veduta secondo il Codice Civile.

Art.17 - (Spazi interni agli edifici)

Gli spazi interni scoperti degli edifici sono così classificati: patio quando è interno ad edificio col solo piano terra, o all'ultimo piano di un edificio a più piani; cortile, quando non essendo patio, non ha alcuna dimensione normale ad una finestra minore di m.8,00; chiostrine negli altri casi.

Art.18 - (Tipologia edilizia)

La tipologia fabbricativa è la seguente:

- a) - Isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa, ossia tali che l'edificazione perimetrale sia continua. Negli isolati con costruzioni in fregio a serie chiusa, deve essere osservato l'allineamento edificativo esistente, fermo quanto stabilito dal successivo art. Negli edifici di questo tipo sono consentiti i cortili chiusi e le chiostrine. Ogni isolato deve possedere almeno un varco libero per l'accesso carraio alle aree libere interne.
- b) - Isolati con costruzioni in fregio a serie aperta o semiaperta, cioè tale che la edificazione perimetrale a schiera o lineare sia interrotta. Negli edifici di questo tipo sono vietati i cortili chiusi mentre sono consentiti i cortili se aperti su almeno un lato; a tale riguardo, non costituisce chiusura il muro di cinta di altezza non maggiore di m.3,00.
- c) - Isolati con edifici a prospetti liberi su tutti i lati. Nei tipi edilizi a prospetti liberi, ogni edificio ha tutti i lati liberi, ed è distanziato dagli edifici vicini da spazi aperti. Sono vietati i cortili chiusi come pure quelli aperti su un solo lato. La forma planimetrica dell'edificio è del tutto libera.
Il tipo edilizio a serie chiusa è consentito solo nelle zone tipo B ed è vietato nelle altre zone.
Nelle zone residenziali di tipo C e D e nelle altre zone sono ammesse sia i tipi edilizi a serie aperte o semiaperta sia i tipi edilizi a prospetti liberi.

- 9 -

Deroghe

Art.19 - (Poteri di deroga) -

Per edificio o impianti pubblici di interesse pubblico sono consentite deroghe alle prescrizioni del p.r.g. e della normativa dello stesso nonché alle norme vigenti del regolamento edilizio o di programma di fabbricazione con l'osservanza e la procedura dell'art.3 della legge 21.12.1955 n.1357.

La deroga è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Titolo II

Divisione in zone del territorio

Capo I

Generalità

Art.20 - (Zonizzazione)

Il territorio comunale è diviso nelle zone caratterizzate dal diverso regime di destinazione d'uso, dalle classi di intervento e dalla particolare disciplina urbanistica, così come rappresentato, mediante differenti compiture e simbologie esplicative, nelle tavole del p.r.g..

Il regime edilizio ed urbanistico delle varie zone è definito dagli articoli che seguono e nella legenda, tabella ed elenco contenuti nello elaborato n.8 del p.r.g..

Art.21 - (Zone omogenee)

Per gli effetti dell'art.17 della legge 6.8.1967 n.765, il territorio è anche classificato secondo le zone omogenee previste dall'art.2 del D.M. 2.4.1968 così come specificato nelle tavole del p.r.g..

Art.22 - (Divisioni in ambiti)

Per il rispetto degli standard urbanistici di cui al citato D.M. 2.4.1968, e per la individuazione topografica dei vari insediamenti, il territorio è altresì ripartito in ambiti urbani, definibili come comprensori funzionali, sostanzialmente autonomi per quanto riguarda le attrezzature ed i servizi, dei quali essi costituiscono area di gravitazione, così come indicato nella tavola apposita.

Capo II

Destinazione d'uso delle zone residenziali e assimilate

Art. 23 - (Zone residenziali con aliquota non residenziale)

Le zone residenziali sono quelle contenute negli ambiti o sub-zone di tipo A, B e C. Esse sono destinate prevalentemente ad abitazioni.

Inoltre sono ammesse le seguenti destinazioni:

- negozi di ogni tipo, esercizi commerciali e grandi magazzini, anche a norma della legge 11.6.1971 n.426;
- magazzini, con esclusione di depositi all'aperto;
- studi professionali, commerciali, turismo e simili;
- uffici pubblici e privati;
- istituti scolastici;
- alberghi e sedi di convivenze anche religiose. Ristoranti, bar e simili;
- sedi culturali, biblioteche, musei e simili;
- teatri, cinematografi e sale per spettacoli;
- luoghi di divertimento, svago, sport e ricreativi;
- piccoli laboratori artigiani non rumorosi, non nocivi e non recanti pregiudizi all'igiene e al decoro, limitatamente ai seminterrati ed ai piani terreni;
- piccoli locali a carattere semirurali di completamento delle abitazioni nonchè tettoie anche chiuse;
- autorimesse pubbliche o private;
- impianti tecnici ed accessori degli edifici suddetti, internamente ai lotti.

Dalle zone sono escluse:

- industrie;
- mattatoi;
- ospedali e cliniche;
- stalle e scuderie;
- capannoni, tettoie e depositi all'aperto.

Art. 24 - (Zone commerciali)

Le zone commerciali, indicate con apposita simbologia nel piano, sono riservate esclusivamente ad attrezzature mercantili pubbliche nonchè a insediamenti commerciali al dettaglio pubblico o privato e alla grande distribuzione, autorizzabili anche

con singola concessione, per superficie inferiore a mq. 8000; per superficie maggiore è obbligatorio il preventivo piano urbanistico esecutivo (p.p.e. , o P.I.)

Capo 3

Classi di intervento nelle zone residenziali e assimilate.

Art. 25 - Zone a urbanizzazione definita dal p.r.g.

Nel piano sono individuati gli ambiti (di cui all'art. 22) a urbanizzazione già definita dal piano stesso, all'interno dei quali sono localizzate le attrezzature e tutti i servizi.

Tali ambiti comprendono le seguenti Subzone:

- Ambito 1 = B2₁ ; C6₁ ;
- " 2 = A2; B1₂ ;
- " 3 = A3; B1₃ ; C5₃ ;
- " 4 = A4; B1₄ ;
- " 5 = B3₅ ; C7₅
- " 6 = B3₆ ; C7₆
- " 7 = B3₇ ; C7₇

Tali ambiti a urbanizzazione già definita sono disciplinati come segue:

I°) - Subzone A2 - A3 - A4 - A - :

Nelle zone di tipo A sono consentiti mediante singola concessione edilizia soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo, con aumento di volume per integrazione funzionale e igienica nella misura non superiore una tantum a mc. 80 per unità abitativa restaurata e nei limiti del 20% della cubatura esistente, nonché interventi di ricostruzione per effetto di crollo con il rispetto della cortina architettonica, delle altezze e delle volumetrie preesistenti.

Subordinatamente a preliminare piano particolareggiato o a preliminare piano di recupero di cui alla legge 457/78 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia; tale piano comporta la localizzazione nella zona di intervento di area pubblica per opere di urbanizzazione secondo lo standard di mq. 6 per ogni 100 mc. di edilizia ristrutturata in aggiunta agli spazi pubblici localizzati dal p.r.g. e al di fuori della superficie per viabilità.

II°) - Subzone rimanenti all'interno degli ambiti suddetti.

In queste subzone è sempre consentito direttamente mediante singola concessione edilizia la fabbricazione delle aree libere inedificate

con la densità prescritta.

L'intervento comprendente ristrutturazione di edifici esistenti è consentito direttamente con la singola concessione, sempre nei limiti della densità ammessa, a condizione che il volume realizzando complessivo delle ristrutturazioni non superi i 15,000 mc. Per interventi di ristrutturazioni superiori a detto limite di cubatura è obbligatorio il preventivo piano urbanistico esecutivo.

Tali piani comportano la localizzazione nella zona di intervento di aree pubbliche per opere di urbanizzazione secondo lo standard di 18 mq. per ogni 100 mc. di edilizia costruita o ristrutturata in aggiunta agli spazi pubblici localizzati dal p.r.g. e al di fuori delle superfici per viabilità; tali aree comunque concorrono alla edificabilità del lotto solo in sede di primo intervento.

Art. 26 - (Aree di recupero) -

Nel piano regolatore sono individuate, all'interno degli ambiti a urbanizzazione già definita, le aree di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 27 della legge n. 457/78.

In esse sono consentite, mediante la singola concessione edilizia, soltanto i seguenti interventi.

a) - restauro e risanamento conservativo con aumento di volume per integrazione funzionale e igienica nella misura non superiore una tantum a mc. 80 per unità immobiliare restaurata e comunque nei limiti del 20% dell'intera cubatura esistente;

b) - ristrutturazione edilizia nel rispetto delle volumetrie preesistenti, delle altezze degli edifici circostanti e preesistenti e comunque dell'indice fondiario della zona in cui è inclusa la area di recupero, con esclusione delle zone di tipo A per le quali sono consentiti solo gli interventi di cui in al in armonia al N° 1° art. 25.

Per nuova costruzione nelle aree libere e/o per la ristrutturazione con aumento delle volumetrie preesistenti e comunque per le ristrutturazioni delle zone di tipo A è necessario il preventivo piano di recupero di iniziativa pubblica o privata e di approvazione comunale, di cui alla legge 457/78, aventi i contenuti ed efficacia di piano particolareggiato; l'area territoriale minima da assoggettarsi a piano di recupero anche in più corpi è individuata con la deliberazione di cui al 2° comma art. 27 legge 457/78 o con la deliberazione di accoglimento della proposta di cui al 2° comma art. 30 stessa legge. Detti piani di recupero possono prevedere anche inter-

venti di ristrutturazione urbanistica quali ad esempio creazione o recupero di viabilità e creazione o recupero di spazi pubblici o di attrezzature pubbliche.

I piani di recupero comportano la localizzazione, nella zona di intervento, di aree per opere pubbliche di urbanizzazione secondo lo standard di 6 mq. per ogni 100 mc di edilizia costruita o ricostruita e in aggiunta agli spazi pubblici localizzati dal p.r.g. e al di fuori della superficie per viabilità. Tale norma opera solo per interventi che determinano una superficie per spazi pubblici superiore a mq. 250. Tali aree sono acquisite dal Comune al prezzo delle espropriazioni, il quale nel caso di intervento di iniziativa privata è scomputabile dagli oneri dovuti dal titolare in base all'art. 3 legge 10/1977 e successive modificazioni e integrazioni vigenti all'atto dell'intervento. Dette aree pubbliche possono essere acquisite anche all'interno in spazi coperti e costruiti purchè funzionali all'opera pubblica localizzata.

Tutti gli interventi nelle aree di recupero non possono superare il limite di densità fondiaria e di altezza della zona in cui sono comprese: tuttavia tale densità può essere superata fino a raggiungere un limite di 5 mc./mq., purchè il piano di recupero localizzi ed integri le aree pubbliche secondo lo standard di 18 mq. per ogni 100 mc. di edilizia costruita o ristrutturata.

In ogni caso gli interventi dovranno provvedere alla liberazione dai terranei delle abitazioni, stabilendo ivi destinazioni prevalentemente artigianali, commerciali e di accessori alle abitazioni sovrastanti (servizi tecnici, giochi ecc.).

Art. 27 - (Zone soggette a piano urbanistico esecutivo) -

Nelle zone C3, C4, situate all'infuori degli ambiti di cui al precedente art. 25, ogni intervento è subordinato a preventivo piano particolareggiato di esecuzione o a lottizzazione convenzionata di approvazione regionale; l'area minima di intervento del piano è di mq. 8000, oppure è uguale a quella dell'intera subzona se inferiore a mq. 8000.

In tale piano esecutivo saranno localizzate e specificate le at-

trezzature e le opere di urbanizzazione secondo le quote percentuali stabilite nella tabella di piano, nel rispetto degli standard.

Le zone C1-167, C2-167, C3-167, sono riservate esclusivamente alla edilizia economica e popolare e sono assoggettate obbligatoriamente al piano delle aree di cui alla legge n. 167/962 per ciascuna di esse, fermo restando la possibilità di localizzazione di interventi ai sensi dell'art. 51 della legge 865/1971 nel termine temporale di legge.

Capo 4

ZONE PRODUTTIVE

Art. 28 - (Zone industriali) -

Le zone industriali D e D-PIP sono riservate esclusivamente a edifici e impianti di carattere industriale e artigianali ed attrezzature mercantili, magazzini all'ingrosso, capannoni e simili, con esclusione di quelle attività che dovessero per qualsiasi ragione recare molestia ed essere comunque pregiudizievoli alle residenze vicine.

Nelle zone industriali sono consentite, oltre alle costruzioni strettamente inerenti all'attività e al processo produttivo, anche e solo quelle per usi connesse, quali le abitazioni del custode e del titolare, fabbricati per servizi, trasporti o simili, locali per l'assistenza del personale e mense; la consistenza di tali costruzioni di servizio non può superare mc. 500 per l'alloggio custode, mc. 700 per l'alloggio del titolare mentre per gli altri servizi dovranno essere uguali a quelli prescritti in base alla legge.

Il richiedente la concessione deve fra l'altro dimostrare di esercitare o di poter esercitare l'attività produttiva mediante idonee certificazioni degli organi amministrativi competenti.

Il richiedente inoltre dovrà indicare tra l'altro i fabbisogni idrici ed energetici; dati relativi agli scarichi di acque industriali e il numero di addetti previsti. All'atto dell'approvazione dei progetti il Comune prescriverà le eventuali cautele che le industrie dovranno osservare per evitare danni ecologici e/o ambientali derivabili da immissione o scarichi, il tutto nel rispetto delle leggi in materia.

Le prescrizioni specifiche dei tipi edilizi industriali sono le seguenti:

- rapporto di copertura massimo 0,50 per lotti fino a 10.000 mq.

- rapporto di copertura massimo 0,40 per lotti di superficie superiore a 10.000 mq.;
- per stabilimenti su aree superiori a 10.000 mq., i distacchi dai confini e dalle strade non inferiori a 10 m.;
- altezze massime 15 m.

Valgono le altre prescrizioni delle presenti norme se non in contrasto o se più restrittive delle norme del presente articolo.

All'interno del lotto dovranno essere realizzati piazzali e parcheggi necessari. I parcheggi per addetti non dovranno essere inferiori a mq. 7,50 per addetto; ciò all'infuori degli spazi di cui all'art. 5 del D.M. 2.4.1969.

Art. 29 - (Zone industriali D e D-PIF) -

Nelle zone industriali indicate nelle tavole di p.r.g. come zone "D-PIF", ogni intervento è obbligatoriamente subordinato a preventivo piano di insediamento produttivo (PIP) di cui all'art. 27 della legge 865/1971, esteso ad un'area non inferiore a mq. 1.000.

→ Nelle zone industriali indicate con "D", invece la fabbricazione è consentita anche mediante singola concessione edilizia; tuttavia in queste ultime il Comune può a insindacabile giudizio formare il PIP (esteso ad un'area minima come sopraddetto), quando vi fossero esigenze di attrezzare e urbanizzare unitariamente la zona.

Per le zone assoggettate a PIP, il Comune nel concedere le aree, si riserva di stabilire, limitatamente alle aree coperte da edifici, il diritto di realizzare e tenere nel sottosuolo o nello spazio aereo, condutture per acquedotti, fognature, gasdotti, metanodotti, elettrodotti e linee telefoniche, con esclusione di indennizzi salvo il ripristino del suolo manomesso.

Con la convenzione di concessione o di cessione di cui all'ultimo comma dell'art. 28 della legge 865/71, sono stabiliti anche gli oneri e tariffe a carico del concessionario per servizi generali e gli impianti di servizio che eventualmente il Comune stabilirà di realizzare per la fruizione da parte degli stabilimenti.

Art. 30 - (Zone agricole) -

Nelle zone agricole E sono consentite solo costruzioni ed impianti per l'esercizio dell'azienda agricola, per la industria agraria ed estrattiva, cave, nonché per l'abilitazione dei coltivatori, che documentino tale qualifica.

Capo 5 - Zone varie

Art. 31 - (Zone speciali)

Nelle tavole di piano sono indicate le zone destinate e riservate a particolari usi nonché le zone destinate ad attrezzature tecnologiche.

Capo 6 - Zone per attrezzature e infrastrutture pubbliche

Art. 32 - (Zone per attrezzature urbane)

Le zone per attrezzature urbane sono destinate ai servizi pubblici e di interesse generale. Le attrezzature per le quali le norme ministeriali vigenti fissano minimi inderogabili sono determinate in quantità non inferiori a tali limiti.

Art. 33 - (Attuazione attrezzature e infrastrutture)

La realizzazione di infrastrutture e attrezzature pubbliche è sempre consentita mediante singolo progetto tecnico senza obbligo di preventivo piano urbanistico esecutivo.

Le disposizioni di cui all'art. 21 e 22 della legge 17.8.42 n.1150, si applicano, per la realizzazione delle opere pubbliche, anche senza bisogno di piano particolareggiato.

La gran parte delle attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria secondo le disposizioni vigenti.

La loro attuazione e finanziamento avvengono anche con le modalità e i proventi di cui alla legge 10/1977 e secondo le relative norme applicative ^{regionali} e comunali. A norma della legge 10/1977 e secondo le relative disposizioni di attuazione di competenza regionale e comunale, è consentita la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del titolare di concessioni edilizie a scomuto totale o parziale della quota di contributo per esse dovuta.

Art. 34 - (Attrezzature urbane residenziali)

Le attrezzature residenziali sono classificate in attrezzature scolastiche, attrezzature per verde, gioco e sport e attrezzature di interesse comune non comprese in dette classi.

Le attrezzature relative agli "ambiti a urbanizzazione definita" sono interamente localizzate dal p.r.g. attraverso l'as oggettamento delle superfici a ciò destinate al rispettivo regime di zona pubblica, e definite anche quantitativamente in particolare nella tabella ed elenchi degli elaborati n. 8 e 9.

Art. 35 - (Localizzazioni non vincolanti)

Negli ambiti a urbanizzazione definita dal p.r.g. il proprie-

tario (o un'associazione di proprietari), richiedente di una concessione edilizia per un intervento su di un'area di sua proprietà, all'interno della quale sia localizzata dal p.r.g. un'opera di urbanizzazione di superficie non superiore a mq. 1000 - nel caso si avvalga della facoltà della esecuzione diretta parziale o totale dell'opera di urbanizzazione o per lo meno della cessione della relativa area a scomputo della quota dovuta di cui alla legge 10/77 - può chiedere e ottenere lo spostamento dell'attrezzatura nell'ambito della area predetta di sua proprietà, purchè l'attrezzatura conservi la superficie non inferiore a quella prescritta dal P.R.G., sia contenuta nella stessa sub-zona, sia contenuta nello stesso isolato delimitato dalle strade di tipo b e c di cui allo art. 41, e non sia pregiudizievole per l'interesse pubblico a giudizio del Comune. Tale delocalizzazione può avvenire in sede di convenzione per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione associata al rilascio della concessione.

Art. 35 - (Attrezzature non residenziali)

Per le attrezzature collettive relative agli insediamenti industriali o ad essi assimilabili compresi nella zona "D" e per le attrezzature collettive relative agli insediamenti commerciali, anche se misti a residenze, l'osservanza dell'art. 5 D.M. 2-4-68 è assicurata mediante determinazione nella singola concessione edilizia dove è ammessa l'intervento diretto; dove è obbligatorio il piano urbanistico esecutivo esse saranno localizzate in sede di questo. Le aree o gli spazi necessari per tali attrezzature sono asserviti alle rispettive destinazioni; a tale scopo il richiedente la concessione edilizia dovrà produrre prima del rilascio della concessione atto di impegno per il vincolo alle rispettive destinazioni di tali aree o immobili con la clausola che il vincolo non potrà essere cancellato senza il consenso del Comune; tale

atto sarà trascritto a cura del Comune e a spese del concessionario presso i registri immobiliari prima del rilascio della licenza d'uso.

Per interventi superiori a mq. 5000 di terreno, le aree suddette diventano aree pubbliche mediante l'atto predetto.

Art.37 - (Zona scolastica)

La zona riservata alle attrezzature scolastiche è destinata a contenere gli istituti di istruzione di ogni ordine e grado, sia pubblici che privati, così come indicato nelle tavole di p.r.g., compreso gli impianti complementari ed integrativi - e le aree scoperte di pertinenza.

I corpi di fabbrica devono essere tali da consentire all'interno del lotto la sistemazione di spazi a verde nonché di aree di parcheggi secondo le norme speciali e a soddisfacimento dell'art.18 della legge 765. La superficie coperta non deve superare 1/4 della superficie fondiaria; l'indici di fabbricabilità massima è di 2 mc./mq.

Art.38 - (Verde pubblico, gioco e sport)

La zona di uso pubblico per verde, gioco e sport è destinata:

- a) - a verde pubblico per parchi, nuclei elementari di quartiere, compreso le attrezzature connesse (piccoli chioschi, bar, ristoro, mostre, giochi e simili);
- b) - a campi da gioco;
- c) - a campi ed attrezzature per lo sport dilettantistico o professionale, anche di carattere privato purchè convenzionato col Comune.

Tali zone devono contenere tutti gli elementi necessari per le esigenze specifiche delle utilizzazioni da parte del

pubblico e dei singoli fruitori secondo le leggi speciali in materia e che saranno specificate in sede di progetto architettonico o di piano urbanistico esecutivo.

All'interno del verde pubblico dovrà essere posta idonea alberatura.

All'interno del lotto per uso sportivo è prescritto una dotazione minima di parcheggio pari al 10 % del lotto stesso.

La superficie coperta degli edifici anche prefabbricati ed anche aperti, per impianti sportivi e da giochi e per attrezzature del verde pubblico non potrà essere superiore ad 1/6 dell'intera area; l'indice di fabbricabilità massima è di 0,15 mc./Mq. L'altezza massima consentita è di m. 10.

Art.39 - (Attrezzature di interesse comune)

La zona per attrezzature di interesse comune e generale è destinata ad uffici ^{pubblici} e parapubblici, a servizio di quartiere urbano o territoriale: a servizi pubblici, mercatini, organismi sociali, civici, religiosi, culturali, assistenziali, nuclei sanitari elementari. La più esatta specificazione di tali destinazioni, quando non indicate nelle tabelle del piano, sarà effettuata in base alle esigenze dell'Amm.ne Comunale in sede di progetto esecutivo o in sede di piano urbanistico particolareggiato.

L'indice di fabbricabilità fondiario massimo e le altre norme edilizie sono quelle dell'ambito urbano in cui è contenuta l'area.

Le aree di parcheggio all'interno del lotto, di cui all'art. 18 della legge 6-8-67 N°765, sono determinate con riferimento all'intero volume edilizio salvo norme speciali.

Art.40 - (Zone vincolate e speciali)

Le zone pubbliche a carattere speciale (cimitero ecc..) so-

no assoggettate alle norme particolari per tali tipi di edifici.

La zona di rispetto cimiteriale è soggetta in particolare alle limitazioni di cui all'art.338 del T.U. 27.7.1934 n.1265 e della legge 17.10.57 n.983.

Le strisce di arretramento stradale eventualmente richieste per il rispetto ^{della distanza} fra fabbricati di cui alla presente normativa, anche se non localizzate dal p.r.g. sono soggette a vincolo di inedificabilità, relativamente a costruzioni e manufatti di qualsiasi genere, fatta eccezione per le attrezzature a servizio della strada e delle recinzioni; tali strisce costituiscono opere di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle localizzate dal p.r.g..

Art.41 - (Infrastrutture per il traffico e la circolazione)

Il p.r.g. indica i tracciati delle principali reti stradali in progetto o esistenti da modificare.

Le strade sono classificate come segue:

a) - Strade con funzioni prevalentemente interurbane oppure urbane di penetrazione oppure agricole. Nella tavola di progetto n. le urbane o interurbane sono indicate come "collegamento col territorio extraurbano".

Tra esse le strade lungo gli insediamenti sono accessibili anche dai lotti mediante normali immissioni, purchè gli accessi carrabili siano larghi almeno 4 metri nel punto di immissione, imbocchi larghi in totale m.8.

Le strade esterne agli insediamenti di p.r.g. oppure quelle tangenziali ad esse (per le quali cioè da una parte non vi è zona urbanizzabile), sono soggette alle norme ministeriali sulle distanze fuori dai centri abitati relativamente alle zone non urbanizzabili.

b) - Strade con funzioni prevalentemente urbane o di distribuzione principale; nella tavola di progetto n. 4 del p.r.g. sono denominate "assi portanti". Sono accessibili da qualunque punto dei lotti mediante normali immissioni, purchè l'accesso sia largo almeno m.4.

c) - Strade di distribuzione del 1° ordine con circolazione dei veicoli. La loro funzione è quella prevalente di accedere agli insediamenti in qualsiasi punto.

d) - Strade secondarie di distribuzione del 2° ordine e con o senza circolazione dei veicoli. La loro funzione è quella prevalente di accedere ai singoli lotti in qualunque punto.

L'indicazione grafica delle strade c e d nel p.r.g. ha valore di massima fino al progetto dell'opera.

La localizzazione del p.r.g. delle nuove strade di progetto di tipo d negli ambiti a urbanizzazione definita dal p.r.g. può essere spostata e modificata anche in sede di concessione, nell'ambito della stessa sub-zona e dello stesso isolato delimitato da strade di tipo b e c, per iniziativa del proprietario o di proprietari associati richiedenti la concessione e che si avvalgono della facoltà dell'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria o con convenzione associata alla concessione; inoltre possono essere determinate strade nuove di tipo d in aggiunta a quelle già localizzate nel p.r.g., a richiesta dei proprietari suddetti purchè non in contrasto con l'interesse pubblico a giudizio del Comune e sempre in sede di convenzione per la esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione associata alla concessione. Tali spostamenti o diminuzioni o aggiunte non possono portare a un aumento della cubatura costruibile che risulta tenendo conto delle strade già localizzate dal p.r.g..

Le strade di tipo a, b e c sono almeno di due carreggiate.

L'incombo della carreggiata si considera di m.4. Lungo tutte le strade non è consentito parcheggio il quale è da ubicarsi in sede propria.

Art.42 - (Aree di parcheggio)

Le aree di parcheggio indicate dal p.r.g. sono integrative degli spazi per la circolazione e sono riservate alla sosta e posteggio dei veicoli; è consentito l'installazione di impianti tecnici a servizio delle strade per un rapporto di occupazione massima di un ventesimo.

Titolo III

Norme sulle altezze e sui distacchi

Art.43 - (Altezza massima)

Nelle zone di tipo B l'altezza massima degli edifici, nei limiti di quella indicata nell'elaborato 8, non può superare la

massima altezza degli edifici preesistenti e circostanti nell'isolato delimitato da strade del tipo b e c di cui all'art. 41 o entro una distanza di m. 200; inoltre l'altezza del fabbricato su strada non può superare $1,5 \times$ la distanza fra i fabbricati tra i quali è compresa la strada; sono ammesse costruzioni a gradoni per realizzare tale rapporto. Nei piani urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche possono essere fissate altezze maggiori sempre nei limiti della tabella 8.

Nelle altre zone l'altezza massima è riportata nell'elaborato 8.

Art. 44 - (Rispetto delle distanze fra fabbricati)

Più fabbricati possono costruirsi uniti o aderenti nelle zone ove sono consentiti i tipi edilizi a serie chiusa e aperta o semiaperta.

I corpi di fabbrica, quando non siano costruiti uniti e aderenti, devono essere posti alle distanze minime fissate dagli artt. 45 e 46, sia che appartengano a lotti diversi sia allo stesso lotto.

Art. 45 - (Minime distanze tra fabbricati nelle zone C)

Possono distinguersi i seguenti casi:

- a) - Le pareti degli edifici fronteggianti siano entrambe non finestrate o cieche; la loro distanza minima sarà uguale ad $1/4$ della media delle altezze dei due edifici e comunque non minore di m. 3,00.
- b) - Le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra cieca e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo non superiore a m. 12,00; la loro distanza sarà non minore di m. 10,00 (D.M. 2.4.68).
- c) - Le pareti degli edifici siano una finestrata e l'altra cieca e gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore a m. 12,00; la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque sempre non minore di m. 10,00 (D.M. 2.4.68).
- d) - Le pareti degli edifici siano entrambe finestrate; la loro distanza minima sarà pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non minore a m. 10,00 (D.M. 2.4.68).

Art. 46 - (Minima distanza tra fabbricati per le altre zone)

Se le pareti degli edifici sono entrambe non finestrate, le minime distanze sono quelle del comma "a" dell'art. 45.

In tutti gli altri casi a mente dell'art.9 D.M. 2.4.68 la distanza minima è di m.10,00.

Art.47 - (Distanze di fabbricati dalla strada)

Nella zona C la distanza minima tra fabbricati, fra cui siano interposte strade o piazze destinate al traffico dei veicoli, sarà quella di cui all'art.9 del D.M.2.4.68.

La distanza minima consentita di un fabbricato dalla strada nel caso in cui sul lato opposto non esista fabbricato è quella stessa risultante dall'applicazione del precedente comma come se sul lato opposto vi fosse già un edificio a distanza dalla strada uguale a quella da costruirsi. Questa norma non si applica se nel lato opposto la zona non è considerato urbanizzabile nel p.r.g.

Nelle zone A, per le operazioni consentite, è permesso la conservazione dell'allineamento determinato dalle cortine stradali esistenti, salvo le eventuali diverse determinazioni nel piano particolareggiato o del piano di recupero.

Nelle zone B è consentito per le nuove costruzioni l'allineamento all'edificato esistente, o comunque a quello esistente con carattere di prevalenza lungo l'intera strada all'interno dell'isolato delimitato da strade del tipo "b", e "c" di cui all'art. 41, o comunque entro una distanza di m.200. Nel caso di sostituzione edilizia è consentita la conferma di quella preesistente in sito. Sono comunque consentiti arretramenti costruttivi in deroga al principio dell'allineamento per motivi funzionali o per rispettare il precedente art.43 che resta in ogni caso valido.

Nelle zone D è prescritto un'arretramento dalla linea stradale corrispondente a quello di cui ai primi due commi del presente articolo. Comunque per la Via Appia l'arretramento non sarà inferiore a m.10,00.

Art.48 - (Distanze dei fabbricati dal confine)

In tutte le zone, sempre che non esistano fabbricati al di là del confine, il fabbricato o deve costruirsi sul confine oppure deve arretrarsi da esso per una distanza comunque uguale ad almeno m.5,00 e, nelle zone "C", anche alla semialtezza del fabbricato stesso.

Se esiste fabbricato al di là del confine, posto a sua volta sul confine o in arretrato la nuova costruzione dovrà o essere unita all'edificio esistente oppure arretrarsi in modo da rispettare le distanze dai fabbricati di cui agli artt. 45 e 46.

Le distanze dal confine del presente articolo non sono più obbligatorie se al di là del confine vi è una zona classificata agricola.

Art.49 - (Distanze di compenso per edifici a pareti sfalsate)

Se l'edificio, o gli edifici fronteggianti, hanno corpi in arretrato ovvero facciate comunque disposti in piani diversi o sfalsati o comunque mistilinee, la distanza che deve rispettare i minimi prescritti nel presente titolo sarà la media ponderale della distanza dei vari corpi, cioè sarà misurata dal piano ideale costituente piano medio di compenso dei prospetti effettivi.

Se i piano sfalsati dalla facciata di un edificio sono alcuni ciechi altri finestrati, le distanze minime si otterranno facendo la media ponderale dei minimi stabiliti per i rispettivi casi.

Art.50 - (Accordo fra le parti per le distanze dal confine)

I limiti di distanze dal confine inedificato di cui al 1° comma dell'art.48 sono derogabili per accordo fra i confinanti che garantisca comunque i distacchi tra i costruendi fabbricati previsti dal presente titolo. Tale accordo deve risultare da una convenzione fatta con atto pubblico, trascritto a spese dei proprietari per la costituzione delle servitù, la quale non potrà essere nè estinta nè modificata senza il consenso del Comune.

Art.51 - (Eccezioni sulle distanze)

Possono essere autorizzate distanze inferiori tra fabbricati e dei fabbricati dalla strada di quelle stabilite dai precedenti artt. nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di lottizzazioni convenzionate o piano particolareggiato, con previsioni planivolumetriche.

Titolo IV

Disposizioni finali e transitorie

Art. 52 - (Attuazione del piano)

A norma dell'art. 13 della legge 28.1.1977 n.10 e delle altre leggi in materia, anche regionali, l'attuazione del p.r.g. avviene sulla base di programmi pluriennali (p.p.a.) avente i contenuti stabiliti dalle disposizioni vigenti.

In sede di p.p.a., il Comune, ai fini della verifica degli standard urbanistici di piano degli interventi ammessi, può stabilire, ove lo ritenga necessario, di procedere alla formazione di piani particolareggiati di esecuzione in aree o zone anche all'interno degli ambiti a urbanizzazione già definita dal p.r.g. ; inoltre sempre in sede di p.p.a., può fissare un limite dell'area di intervento anche all'interno di detti ambiti, oltre il quale la concessione per nuove costruzioni è subordinata a preventivo piano particolareggiato e/o a preventiva lottizzazione convenzionata.

Art. 53 - (Edifici esistenti)

Qualsiasi attività attualmente esistente nei fabbricati non conformi alle disposizioni stabilite dalle presenti norme per la zona dove trovansi il fabbricato stesso, può essere continuata. Però gli edifici in contrasto con dette prescrizioni, in particolare con le destinazioni e tipi edilizi, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, fermo restando quanto già stabilito nel titolo II per la zona di recupero.

In ogni caso per qualsiasi attività industriale o artigianale esistente, non inquinante e non molesta, possono consentirsi, in deroga alle definizioni e prescrizioni di zona, ampliamenti di superficie lavorativa strettamente necessaria al ciclo produttivo nella misura non superiore al 30% della superficie lavorativa esistente, fermo restando il limite del rapporto di copertura.

Le aree commerciali e industriali esistenti nelle zone B e C possono essere edificate per la destinazione residenziali e/o commerciale secondo la disciplina dell'ambito nel quale sono incluse.

Art. 54 - (Abrogazione di disposizioni diverse)

Il presente piano dopo l'approvazione e la pubblicazione prescritta dalle leggi, entra, in vigore 15 giorni dopo l'ultimo giorno di

pubblicazione.

Con l'entrata in vigore del presente piano sono abrogate tutte le precedenti disposizioni e regolamenti del Comune in contrasto con esso.

IL PROGETTISTA
(Dr. Ing. Giuseppe Merola)

ZONE	ZONE	DENSITA' FONDIARIA RESID.	DENSITA' FOND. TOT.	H max
B ₂₁	C ₆₁	2	2,5	22
A ₂ -B ₁₂		3	3	22
A ₃ -B ₁₃	C ₅₃	3	3	22
A ₄ -B ₁₄		3	3	22
B ₃₅	C ₇₅	1,5	2,2	18
B ₃₆	C ₇₆	1,5	2,2	18
B ₃₇	C ₇₇	1,5	2,2	18

C₄ ZONA SOGGETTA A PIANO URBANISTICO ESECUTIVO

C₃ → 4

4

4

4