



Comune di Campobasso

PIANO REGOLATORE GENERALE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Sommario

PARTE I

ART. 1 - ABROGAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI DI CONTRASTO	3
ART. 2 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO NAZIONALE IN ZONE	3
ART. 3 – EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI.....	3
ART. 4 - APPLICAZIONE DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE NEL TERRITORIO	4
ART. 5 - NORME PER I PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA O LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE	4
ART. 6 - OBBLIGO DELLA SOLUZIONE ARCHITETTONICA DI TUTTI I PROSPETTI.....	5
ART 7 - ALTEZZE MINIME DEI PIANI E COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI	5
ART. 8 - LARGHEZZA STRADALE.....	7
ART. 9 - ALTEZZA PER EDIFICI DI ANGOLO	7
ART. 10 - EDIFICI IN ADERENZA.....	7
ART. 11 - COMPUTO DELLE DISTANZE, COMPUTO DELLE SPORGENZE AGLI EFFETTI DELLA MISURAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI COTILI E DELLE CHIOSTRINE	7
ART. 12 - TIPOLOGIE EDILIZIE	8

PARTE II

ART. 13 - ZONA A: CONSERVAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO	9
ART. 14 - ZONE B: CONSERVAZIONE E PARZIALE TRASFORMAZIONE	11
Art. 15 - ZONE C: COMPLETAMENTO SECONDO LE TIPOLOGIE DEL P.R.G. 1954 ATTRAVERSO NORME MODIFICATE.....	13
Art. 16 - ZONE D: ESPANSIONE REGOLATA DA PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	15
Art. 17 - ZONE E: ESPANSIONE INTERNA ED ESTERNA ALLE ZON RESIDENZIALI DEL P.R.G. (1954) - ZONE F: AREE RESIDENZIALI ESTERNE.....	16
Art. 18 - NORME TECNICHE PER I TIPI EDILIZI	19
Art. 19 - TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE	20
Art. 20 - ZONA H: CENTRO DIREZIONALE	21
Art. 21 - ZONA I: INDUSTRIA	23
Art. 22 - ZONA L: SERVIZI	24
Art. 23 - ZONE M: SERVIZIVERDE PUBBLICO E VERDE CON ATTREZZATURE SPORTIVE, VERDE CON ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE	26
Art. 24 - ZONA N: AGRICOLA	28
Art. 25 - ZONA O: MILITARE	29
Art. 26 - ZONA P: CIMITERO	29
Art. 27 - FRAZIONE S. STEFANO.....	29
Art. 28 - ZONA Q: FERROVIARIA.....	29
Art. 29 - ZONE VINCOLATE	29
Art. 30 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	30
Art. 31 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO	31
Art. 32 - POTERE DI DEROGA.....	31
Art. 33 - POTERE DI DEROGA.....	31

PARTE I

ART. 1 - ABROGAZIONE DELLE NORME REGOLAMENTARI DI CONTRASTO

Le presenti norme tecniche di attuazione abrogano, ove siano in contrasto, quelle del P.R.G. 1954, nonché quelle del vigente regolamento edilizio.

ART. 2 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO NAZIONALE IN ZONE

Per l'applicazione delle disposizioni contenute negli articoli successivi l'intero territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone:

- ZONA A: Conservazione, restauro e risanamento
- ZONA B: Conservazione e parziale trasformazione
- ZONA C: Completamento secondo le tipologie edilizie del P.R.G. (1954) con norme modificate
- ZONA D: Espansione regolata da Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (approvati con D.M. n° 660 del 15 ottobre 1968)
- ZONA E: Espansione esterna ed interna alle zone residenziali del P.R.G. (1954)
- ZONA F: Aree residenziali esterne
- ZONA H: Centro Direzionale
- ZONA I: Industria
- ZONA L: Servizi
- ZONA M: Verde pubblico, verde con attrezzature sportive e verde con attrezzature turistiche alberghiere
- ZONA N: Agricolo
- ZONA O: Militare
- ZONA P: Cimitero
- ZONA Q: Ferroviaria

ART. 3 – EDIFICAZIONE NELLE ZONE RESIDENZIALI

Nelle zone residenziali è esclusa la edificazione di:

1. Industrie di qualsiasi genere;
2. Magazzini e depositi all'ingrosso in genere;
3. Macelli;
4. Sanatori ed ospedali;
5. Stalle, scuderie, ricoveri per animali in genere;

6. Depositi all'aperto.

E' consentita, invece, l'edificazione di edifici pubblici o di interesse pubblico (uffici, ristoranti, cinema, luoghi di divertimento e svago, supermercati, cliniche, etc.).

Sono altresì consentiti studi professionali e commerciali, negozi e pubblici esercizi, autorimesse private, autorimesse pubbliche, delle quali l'Amministrazione si riserva di limitare il numero caso per caso, magazzini non molesti, non pericolosi alla pubblica incolumità, e non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni, botteghe artigianali, purché non moleste, non recanti pregiudizio all'igiene ed al decoro delle abitazioni.

ART. 4 - APPLICAZIONE DELLE NORME ALLE OPERE EDILIZIE NEL TERRITORIO

Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, od ampliamenti di qualsiasi entità o natura, devono essere osservate le norme e prescrizioni relative a ciascuna zona secondo la suddivisione del territorio comunale operata dal P.R.G. come indicato al precedente art. 2.

ART. 5 - NORME PER I PIANI DI INIZIATIVA PRIVATA O LOTTIZZAZIONI CONVENZIONATE

Le lottizzazioni dovranno essere redatte e quindi firmate da uno o più professionisti abilitati a norma di legge e devono contenere i seguenti elaborati:

1. Planimetria in scala 1: 4000 ovvero 1: 10.000 da cui risulti l'inserimento della lottizzazione nella zona di P.R.G. del nucleo urbano o del territorio comunale;
2. Planimetria o planimetrie in scala non inferiore a 1: 2000 dalle quali risultino:
 - a) le indicazioni catastali, la precisa delimitazione del perimetro delle aree interessate dalla lottizzazione, o lo stato di fatto (riguardante le costruzioni esistenti e le zone con alberature esistenti);
 - b) la zonizzazione con la indicazione delle zone residenziali, di quelle destinate a verde e di quelle destinate ai servizi pubblici, precisati nel numero di tipo e consistenza;
 - c) la rete stradale principale e secondaria;
3. Planimetrie in scala non inferiore a 1: 1000 dalle quali risultino:
 - a) le curve di livello del terreno;
 - b) la indicazione plano-volumetrica degli insediamenti con le precisazioni delle dimensioni, altezze, distacchi, numero dei piani e cubatura dei singoli edifici;
 - c) la progettazione schematica delle opere di urbanizzazione primaria (strade, piazze, parcheggi, fognature, rete idrica, rete di distribuzione, di energia elettrica e pubblica illuminazione, spazi verdi attrezzati, etc.);
4.
 - a) profili stradali in scala 1: 200
 - b) sezioni stradali e tipi edilizi in scala 1: 200

5. Norme tecniche di attuazione per la successiva progettazione edilizia;
6. Relazione illustrativa dei criteri di impostazione del Piano o dei dati sommari di costo delle opere di urbanizzazione.

Il rilascio della relativa autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una convenzione, da trascriversi a cura del proprietario, secondo il disposto dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967 n° 765.

Nessuna licenza edilizia può essere rilasciata in aree per le quali non sia stato preventivamente approvato un piano di lottizzazione.

ART. 6 - OBBLIGO DELLA SOLUZIONE ARCHITETTONICA DI TUTTI I PROSPETTI

Il Comune non rilascerà licenza di costruzione per edifici per i quali non è prevista la soluzione architettonica di tutti i progetti sia su spazi pubblici che privati.

Inoltre il Comune ha la facoltà di imporre in ogni zona, anche in mancanza di Piano Regolatore Particolareggiato, il rifacimento dei prospetti che per l'attuazione del Piano Regolatore Generale venissero ad essere esposti alla pubblica vista e che, a suo giudizio, non rispondessero alla omogeneità e al decoro dell'ambiente urbanistico. In caso di rifiuto all'ingiunzione di rifacimento del prospetto secondo un progetto da approvarsi dal Comune, il Comune ha la facoltà di predisporre d'ufficio il progetto stesso provvedendone alla esecuzione in danno del proprietario intimato.

La nota delle spese sostenute dal Comune è resa esecutoria dal Prefetto, udito l'interessato, ed è rimessa all'esattore, che ne fa la riscossione nelle forme e con i privilegi fiscali determinati dalla legge sulla riscossione delle imposte dirette.

ART 7 - ALTEZZE MINIME DEI PIANI E COMPUTO DELLE ALTEZZE E DEI VOLUMI

L'altezza netta minima dei piani di abitazione non può essere inferiore a metri 2,70; l'altezza minima dei piani negli edifici di edilizia speciale non destinati ad abitazione non può essere inferiore a metri 2,50.

Le altezze di cui alle disposizioni per le singole zone vanno controllate su ciascun prospetto anche se non affaccianti su via o suolo pubblico.

Per altezza di edificio, relativa a prospetti con linea di terra orizzontale, si intende la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, etc.) che privata (giardini, strade, etc.) e la linea della gronda del tetto se con falda di pendenza non superiore al 35%, o del calpestio della costruzione in caso di copertura a terrazza. Se il tetto ha falde con pendenza superiore al 35%, per altezza dell'edificio va considerata la differenza di quota fra il piano di sistemazione definitiva, e la linea di gronda del tetto maggiorata della differenza massima, misurata su retta verticale, fra il profilo del tetto o mansarda in esame a quella del tetto con pendenza del 35%.

Se l'edificio è disposto su piano di campagna o stradale non orizzontale, fermo restando l'estremo

superiore dei termini relativi alla differenza di quota secondo quanto riportato nel presente articolo, l'estremo inferiore sarà costituito dalla quota media del piano di sistemazione definitiva, sia pubblica (strade, piazze, etc.) che privata (giardini, strade, etc.) relativa alla parte in cui insiste l'edificio stesso. E' vietato aumentare le altezze sopra definitive, comunque, in sede esecutiva con sbancamenti non previsti nel progetto.

Qualsiasi costruzione situata su terreno acclive non può sviluppare un volume fuori terra maggiore di quello realizzabile sullo stesso terreno, se pianeggiante; qualora la differenza di quota fra gli estremi di un lotto sia tale da consentire lo sfalsamento di almeno un piano, la costruzione potrà svilupparsi a gradoni, seguendo l'andamento del terreno nel modo più opportuno per non superare mai la massima altezza prevista.

Sono consentite eccedenze alle altezze massime ammesse per le diverse zone e tipi edilizi, per la realizzazione dei volumi tecnici (torrino scala, ascensori, servizi comuni per lavatoi, stenditoi, etc.) in misura non superiore a tre metri e per una estensione non superiore al 25% della superficie coperta.

Le relative cubature vanno comunque considerate nel computo dei volumi edificabili.

I volumi dei balconi o sporti chiusi (bow-windows) vanno considerati nel computo dei volumi edificabili.

E' consentito detrarre dal computo dei volumi il piano terreno di ogni edificio per un'altezza pari a metri 2,50 se intervengano contemporaneamente le seguenti condizioni:

1. la costruzione sorga su pilotis lasciando il piano terreno aperto e adibito a parcheggio o spazio pedonale per non meno del 75% della area o per un'altezza eguale, e comunque mai inferiore a metri 2,50;
2. la costruzione su pilotis con le caratteristiche di cui alla prima condizione sia estesa a tutti gli edifici compresi in un isolato, od in una lottizzazione minima.

Per questi edifici su pilotis è consentito aumentare le prescritte altezze di zona del valore di metri 2,50, senza che per questo conseguano distanze maggiori fra gli edifici.

N.T.A. – Art. 7		
Altezze minime dei piani e computo delle altezze e dei volumi		
	Sup. impegnata ≤ 25% Altezza del piano portico = 2,50 m	- H _{max} di zona + 2,50 m - Il portico tompagnato non costituisce cubatura
	Sup. impegnata ≤ 25% Altezza del piano portico > 2,50 m	- H _{max} di zona - Il portico tompagnato costituisce cubatura
	Sup. impegnata > 25% Altezza del piano portico = 2,50 m	- H _{max} di zona - Il portico tompagnato costituisce cubatura
	Sup. impegnata > 25% Altezza del piano portico > 2,50 m	- H _{max} di zona + 2,50 m - Il portico tompagnato costituisce cubatura
	Sup. impegnata ≤ 25% Altezza portico impegnato > 2,50 m Altezza portico libero = 2,50 m	- H _{max} di zona + 2,50 m - Il portico tompagnato costituisce cubatura
TABELLA RIASSUNTIVA REDATTA IN SEDE DI COMMISSIONE EDILIZIA DEL 29/03/1976 ED INTEGRATA CON IL 5° CASO IN SEDE DI NUOVA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 29/11/1976.		

ART. 8 - LARGHEZZA STRADALE

Per la larghezza stradale si intende la somma di quella della sede veicolare, di transito e di sosta, della larghezza dei marciapiedi, nonché delle eventuali aiuole spartitraffico.

ART. 9 - ALTEZZA PER EDIFICI DI ANGOLO

Per gli edifici in angolo fra le strade di larghezza diversa l'altezza massima competente alla strada di maggior larghezza, può concedersi anche per il prospetto sulla strada di larghezza per una estensione non superiore a metri 12,00.

Quando però la strada minore abbia una larghezza, non superiore a metri 8,00, la concessione di cui al comma precedente è limitata ad un'estensione sulla strada minore di metri 8,00.

ART. 10 - EDIFICI IN ADERENZA

Nei casi riguardanti l'edificazione in aderenza, ove la soluzione in progetto non risponda all'esigenza di un organico collegamento all'edificio esistente, il Comune imporrà la rispondenza dei piani di calpestio.

ART. 11 - COMPUTO DELLE DISTANZE, COMPUTO DELLE SPORGENZE AGLI EFFETTI DELLA MISURAZIONE DELLE AREE ALL'INTERNO DEI COTILI E DELLE CHIOSTRINE

Le prescrizioni sulle distanze di cui agli articoli delle presenti norme si applicano non solo fra edifici distaccati, ma anche fra i corpi di fabbrica dello stesso edificio. Devono inoltre intendersi non solo fra edifici in progetto e edifici esistenti, ma anche fra edifici in progetto o edifici costruibili in futuro in base alle presenti norme.

Quando il computo della distanza si riferisce a edifici appartenenti a zone confinanti con diversa destinazione di zona è necessario che ciascun fabbricato si arretri dal confine di quanto prescritto per la zona, e di conseguenza la distanza sarà uguale alla somma dei distacchi dai confini richiesti rispettivamente dalla regolamentazione delle zone di competenza di ciascun edificio.

La proiezione orizzontale e la sporgenza dei balconi e di qualsiasi altra costruzione scoperta prospiciente sui cortili non devono essere detratte nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili; ambedue sono invece detratte nelle chiostrine. L'area occupata da balconi o sporti chiusi (bow-windows) deve essere detratta nel computo dell'area libera e delle distanze relative ai cortili e alle chiostrine.

ART. 12 - TIPOLOGIE EDILIZIE

Le realizzazioni edilizie devono uniformarsi alle tipologie prescritte per le singole zone, e devono assicurare adeguate garanzie per quanto concerne i requisiti funzionali, strutturali, formali ed igienici.

Sono consentiti locali di servizi igienici aerati a mezzo di canne di ventilazione purché dotate di aspirazione forzata.

PARTE II

- **Zona A** - Conservazione, restauro e risanamento

Tale zona, già esattamente identificata dal P.R.G. 1954 come zona A4, riguarda il nucleo storico più antico di Campobasso, sulle falde della collina del Castello Monforte.

Per essa vengono riconfermati i criteri normativi esistenti, prescrivendo che qualsiasi intervento, esclusa l'ordinaria manutenzione, debba essere subordinato alla redazione di piano particolareggiato di risanamento.

ART. 13 - ZONA A: CONSERVAZIONE, RESTAURO E RISANAMENTO

Nella zona A "si provvederà ad un'opera di conservazione, restauro e risanamento da effettuare obbligatoriamente attraverso piano particolareggiato da redigere in accordo con la competente Soprintendenza ai Monumenti".

In detta sottozona non sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) uffici pubblici statali, parastatali o locali, o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali e assistenziali, di interesse nazionale o locale;
- b) grandi magazzini di vendita;
- c) sedi di alberghi e pensioni di capacità superiori a 30 post letto.

Il Piano Particolareggiato deve determinare, sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche:

- quali edifici hanno intrinseco valore di carattere storico, artistico e monumentale, i quali debbono essere vincolati come monumenti, attraverso la competente Soprintendenza, e per i quali è consentito il solo restauro;
- quali edifici, per i quali il valore intrinseco non giustifichi il vincolo come per i precedenti, ma che per le loro caratteristiche di notevole valore ambientale, vanno conservati nell'aspetto architettonico (prospetti) o nell'impianto strutturale; per detti edifici sono consentite opere di risanamento interno di miglioramento igienico;
- quali edifici devono essere mantenuti nell'aspetto architettonico (prospetti), mentre all'interno possono essere anche ridistribuiti e ristrutturati;
- quali edifici devono essere mantenute soltanto nella loro attuale sagoma volumetrica;
- gli edifici e le superfetazioni edilizie da demolire.

In assenza di detto Piano particolareggiato sono del tutto vietate le nuove costruzioni e le opere di demolizione e trasformazione esterna.

Tuttavia, in attesa dell'approntamento del Piano particolareggiato, il Comune può consentire soltanto interventi edilizi concernenti opere di restauro, risanamento e bonifica interna basate sui seguenti punti:

1. demolizione all'interno dell'isolato solo per migliorare le condizioni igieniche dei fabbricati perimetrali e per conseguire diminuzione dei volumi di costruzione;
2. modifiche, all'interno degli edifici, purché mantengano inalterato l'aspetto ambientale, le altezze e le facciate e sempre che tali modifiche non alterino l'impianto strutturale e non peggiorino le condizioni di illuminazione e ventilazione dei nuovi ambienti rispetto a quelli preesistenti;
3. miglioramento degli spazi liberi e conseguente loro valorizzazione.

- **Zona B** - Conservazione e parziale trasformazione

In esse ricadono le aree della zona A3 del P.R.G. del 1954, costituenti l'attuale centro cittadino.

Per tali zone caratterizzate da una omogeneità dal punto di vista ambientale, architettonico degli edifici, si procederà alla redazione di un piano particolareggiato.

Esso dovrà essenzialmente operare in modo tale da mantenere i caratteri suddetti nelle parti più significative, e per le altre dovranno intraprendersi opere di ristrutturazione varia ed edilizia che, senza rivoluzionare l'assetto attuale, conducano ad eliminare gli attuali inconvenienti di eccessiva densità edilizia.

ART. 14 - ZONE B: CONSERVAZIONE E PARZIALE TRASFORMAZIONE

Nelle zone B si provvederà ad un'opera di conservazione e parziale trasformazione da effettuare obbligatoriamente attraverso un Piano particolareggiato di tipo quadro che l'Amministrazione si impegna ad adottare entro 12 mesi dalla data di adozione della variante generale .

La compilazione del Piano particolareggiato riguarderà le zone B individuate dalla Tav. P4 del P.R.G.

In particolare, sulla base di indagini urbanistiche, edilizie e socio-economiche, il Piano particolareggiato, oltre ad effettuare le determinazioni indicate per il Piano particolareggiato della Zona A, devono individuare i complessi che possono formare oggetto di opera di trasformazione e ristrutturazione, le zone suscettibili di realizzazione mediante piani di iniziativa privata, le aree suscettibili di edificazione singola e le aree da realizzare mediante piani particolareggiati, nell'ambito delle seguenti prescrizioni:

- a) non siano turbate o compromesse le architetture caratteristiche dell'ambiente;
- b) l'area della zona oggetto del Piano particolareggiato maggiorata di quella intercorrente tra il perimetro della zona e l'asse delle sedi viarie che lo circondano deve essere ripartita in ragione del 50% da destinare a strade, parcheggi e verde pubblico, e del 50% all'edificazione; inoltre ogni edificio dovrà essere dotato di adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà, nella misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 20 metri cubi di costruzione esistente o da realizzare;
- c) l'altezza massima degli edifici non può superare la larghezza della strada; i distacchi minimi tra gli edifici, qualora non si verifichi la condizione di costruzione in aderenza secondo le indicazioni del Piano particolareggiato, devono risultare in ogni punto almeno pari alla media delle altezze degli edifici fronteggianti o comunque non inferiori a metri 10;
- d) la utilizzazione edilizia deve essere prevista di massima con schemi aperti; soltanto quando ciò non sia possibile si possono consentire cortili chiusi e cortili secondari.

Per cortili secondari si intendono gli spazi completamente circondati da edifici o da corpi di uno stesso edificio che appartengano ad un solo od a più proprietari.

Nei cortili chiusi la superficie non deve essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ della somma delle superfici delle pareti che lo circondano considerate tutte dell'altezza del fabbricato che sarebbe il più alto, secondo le norme per essi valevoli, fra gli edifici perimetrali che determinano il cortile chiuso. Anche all'interno del cortile chiuso devono rispettarsi le norme sui distacchi dai confini e sulle distanze tra gli edifici o fra i corpi di fabbrica sopra precisate.

Nei cortili secondari, i quali possono aerare ed illuminare solo corridoi, scale, cucine, bagni e lastrine, il distacco tra pareti opposte non può essere mai inferiore a metri 6.

- e) Sono vietate le chiostrine e le canne di ventilazione per le case d'abitazione, a meno che non servano per l'illuminazione e aerazione dei servizi igienici dell'appartamento.

Le canne di ventilazione sono subordinate alla dotazione di aspirazione forzata per le aperture che vi si affacciano.

Circa le dimensioni per le chiostrine esse devono essere di superficie non inferiore ad un ventesimo della somma delle superfici delle pareti che la circondano e di lato minimo non inferiore a metri 2,50;

- f) possono essere consentite costruzioni all'interno dei cortili solo per attrezzature a carattere pubblico o di interesse collettivo, uffici esclusi, purché la distanza dalle superfici finestrate opposte non sia inferiore all'altezza di dette costruzioni e in ogni caso non sia inferiore a metri 4,00. L'altezza dei fabbricati all'interno dei cortili non deve comunque superare i metri 5,00.

- Zona C – Completamento

Tali zone riguardano i quattro nuclei residenziali del P.R.G. 1954 (S. Vito, S. Antonio dei Lazzari, Via Principe di Piemonte, Cappuccini), nell'ambito dei quali è verificato, negli ultimi anni, la prevalente espansione della città. Dalle indagini urbanistiche svolte si è rilevata la quasi completa saturazione delle aree ivi ricadenti, per cui per la esiguità delle aree disponibili non si ritiene di dover operare tramite piani particolareggiati, considerato anche il notevole grado di urbanizzazione recentemente conseguito. Pertanto l'utilizzazione edilizia delle aree libere ivi ricadenti verrà realizzata attraverso normali progetti edilizi che seguono la tipologia edilizia prevista dal P.R.G. 1954 ma con norme modificate che limitano lo sfruttamento edilizio ad indici fondiari non superiori a 3 metri cubi / metri quadrati.

Tale limitazione tiene anche conto del disposto del comma dell'art. 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Art. 15 - ZONE C: COMPLETAMENTO SECONDO LE TIPOLOGIE DEL P.R.G. 1954 ATTRAVERSO NORME MODIFICATE

Per la zona C il P.R.G. si attua attraverso normali progetti edilizi i quali devono prevedere la realizzazione di edifici secondo la tipologia e le norme tecniche riportate in Tabella A.

TABELLA A

Tipo edilizio	fabbricati intensivi lineari composti
Percentuale massima area coperta degli edifici sull'area del lotto	30/100
Numero massimo dei piani fuori terra	4
Altezza massima degli edifici	Mt. 13,50
Distanza minima dai confini di proprietà	5/8 H con minimo assoluto di Mt. 7,00
Distanza minima da edifici vicini	5/4 H
Distanza minima dall'asse stradale	5/8 H
Distacco minimo tra corpi dello stesso fabbricato nel lotto	H (tra corpi ambedue con sviluppo delle fronti $\geq$ a 12 Mt.) con minimo assoluto di 10 Mt. 10 Mt. (tra corpi di cui uno o ambedue con sviluppo delle fronti $<$ 12 Mt.)
Indice fondiario massimo di edificazione	3 MC/MQ
Lunghezza massima delle fronti ⁽¹⁾	Mt. 100

Superficie minima spazi per parcheggi nelle costruzioni
e nelle aree di pertinenza

1 MQ. per ogni 20 MC. di costruzione

Note: per H si intende la media delle altezze degli edifici e corpi di fabbrica.

⁽¹⁾ La lunghezza massima delle fronti può essere raggiunta sia con un unico edificio che con vari elementi appartenenti a proprietari diversi, applicando il dettato degli artt. 873, 874, 875, 876 e 877 del Codice Civile.

Art. 16 - ZONE D: ESPANSIONE REGOLATA DA PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

Tali zone sono regolate dalle norme di attuazione dei Piani particolareggiati formati in applicazione della legge 18 aprile 1962, n. 167 ed approvati con D.M. n. 660 del 15 ottobre 1968.

- Zona E – Espansione esterna ed interna alle zone residenziali del P.R.G. 1954

Le zone di espansione esterna riguardano gli insediamenti che costituiscono la preponderante espansione del nuovo organismo urbano. Le zone di espansione interna riguardano le zone residenziali del P.R.G. 1954 non ancora realizzate. Mentre le prime in diretta continuità con le zone dei piani PEEP, configurano dei veri e propri quartieri autosufficienti, le seconde sono conformate con le aree urbanizzate con termini in modo da consentire una integrazione adeguata.

Per quartieri autosufficienti si intendono degli aggregati edilizi caratterizzati da quanto segue:

- viabilità interna autonoma rispetto alla viabilità principale di scorrimento della città e dell'intero territorio comunale;
- attrezzature pubbliche in numero e tipi tali da consentire lo svolgersi delle diverse attività sociali degli abitanti.

La realizzazione delle zone di espansione dovrà avvenire mediante approntamento di piani particolareggiati come già preposto per le zone PEEP o mediante lottizzazioni d'iniziativa privata. In ambedue i casi, mediante il comparto per i piani particolareggiati e mediante convenzione per le lottizzazioni private, i proprietari dovranno provvedere alle opere di urbanizzazione ed alla cessione delle aree per le attrezzature pubbliche, per il verde pubblico e per le strade della viabilità principale.

- Zona F – Aree residenziali esterne

Dette zone consentono un graduale passaggio, per quanto attiene all'edificabilità, tra zone urbane e zone agricole, al fine di creare quella auspicata osmosi tra città e campagna. Per salvaguardare i precisi valori paesaggistici di queste zone se ne prevede un limitato sfruttamento edilizio.

Per dette zone è prevista l'utilizzazione edilizia mediante approntamento di piani particolareggiati mediante lottizzazioni convenzionate di iniziativa privata come già detto in precedenza per le zone d'espansione (Zone E).

Art. 17 - ZONE E: ESPANSIONE INTERNA ED ESTERNA ALLE ZONE RESIDENZIALI DEL P.R.G. (1954) - ZONE F: AREE RESIDENZIALI ESTERNE

Per tali zone i grafici del P.R.G. indicano i singoli comprensori ai quali dovranno estendersi i relativi piani particolareggiati ovvero i piani di iniziativa privata di cui al comma 3 del presente articolo.

La formazione dei nuovi insediamenti inclusi in un comprensorio deve avere carattere unitario.

La realizzazione degli insediamenti avverrà per iniziativa comunale o per iniziativa privata mediante

lottizzazioni convenzionate che dovranno rispettare gli schemi di convenzione predisposti dall'Amministrazione a norma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel primo caso il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi delle facoltà concesse dall'art. 18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro del comprensorio a costituire entro un termine prefissato un consorzio, il cui scopo sarà quello di realizzare il Piano Particolareggiato distribuendo in misura proporzionale gli oneri o i vantaggi della urbanizzazione.

Il Consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione che tiene luogo della relazione di previsione delle spese di acquisizione delle aree e sistemazioni generali di cui all'art. 9 della legge n. 765 del 6 agosto 1967.

Nel secondo caso avverrà mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree – da soli o riuniti in consorzio – ed il Comune di Campobasso.

In tale caso le lottizzazioni devono essere estese all'intero comprensorio indicato nella planimetria del P.R.G.

Può essere presa in considerazione dell'Amministrazione comunale la possibilità di approvare anche lottizzazioni che non raggiungano l'intera estensione del comprensorio, purché soddisfino alle seguenti condizioni:

- a) L'estensione interessata non sia minore del 40% e maggiore del 60% dell'intero comprensorio e comunque non inferiore a cinque ettari di superficie per le zone E ed a dieci ettari per le zone F.
- b) La soluzione sia inquadrata organicamente nelle previsioni del comprensorio e dell'intero quartiere senza pregiudicare il loro sviluppo coordinato, in particolare per quanto concerne la viabilità e le attrezzature.
- c) La superficie lottizzata sia senza soluzione di continuità e senza esclusione di alcuna area entro il perimetro della superficie stessa.

L'attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni deve avvenire secondo le tecniche indicate nella tabella C.

Nelle aree riservate a parco, giuoco o sport, ritenute particolarmente idonee per le specifiche destinazioni è consentita la creazione di impianti sportivi pubblici anche se gestiti da società sportive.

Tali costruzioni non debbono arrecare pregiudizio al godimento ed alla agibilità del parco pubblico da parte della cittadinanza, alle alberature esistenti ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali del complesso.

Per i detti impianti sportivi valgono le norme relative alla sottozona M2 di cui all'art. 23 delle presenti norme.

Le soluzioni dei progetti urbanistici devono tener conto delle alberature esistenti, assicurandone la conservazione, integrazione e valorizzazione.

TABELLA B

Norme tecniche di attuazione dei comprensori e delle lottizzazioni:

Densità territoriale

50 ab/ha

Indice di fabbricazione territoriale

0,50 mc/mq

Indice di fabbricazione fondiario	0,65 mc/mq
Estensione max di aree per la residenza	75 %
Estensione minima di aree per strade, piazze, parcheggi e di riserva pubbliche	19 %
Estensione minima di aree per spazi pubblici attrezzati per parco, gioco e sport, istruzione, interesse comune	6 %

TABELLA C

Ripartizione delle superfici degli spazi pubblici nei comprensori di attuazione e nelle lottizzazioni, in percentuale dell'intera estensione dei comprensori e delle lottizzazioni:

Rete stradale primaria	9 %
Rete stradale secondaria	9 %
Parcheggi	1 %
Parco, gioco e sport	2,9 %
Attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)	2,4 %
Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi)	0,7 %

Art. 18 - NORME TECNICHE PER I TIPI EDILIZI

I tipi edilizi A e B attraverso l'adozione dei quali si può ottenere lo sfruttamento edificatorio indicato in tabella B e che quindi si consentono nelle diverse zone sono il tipo A per le zone E ed il tipo B per le zone F. Essi sono regolati dalle seguenti norme tecniche:

- 1) L'area coperta dell'edificio non deve superare il valore del 30% dell'area del lotto del tipo A ed il valore del 10% per il tipo B.
- 2) Per il tipo A i fronti dei corpi di fabbrica non devono superare i metri 100. Per ottenere l'interruzione del fronte è sufficiente lo sfalsamento, con reciproco arretramento dei corpi di fabbrica di almeno metri 3.
In ogni caso la proiezione dell'insieme dei corpi di fabbrica costituenti un complesso isolato, lungo qualsiasi direzione orizzontale, non deve superare i 200 metri. I singoli corpi di fabbrica degli edifici adibiti ad abitazione non devono avere dimensione trasversale superiore a metri 13,00.
- 3) L'altezza degli edifici non deve superare i metri 13,50 per il tipo A e di metri 7,50 per il tipo B.
- 4) Gli edifici di tipo A possono essere costruiti a filo strada se la larghezza della strada lo consente, altrimenti devono distare dall'asse stradale non meno di metri 7,00. Gli edifici di tipo B devono distare comunque non meno di metri 4,00 dal filo stradale.

Inoltre i distacchi dai confini dei lotti adiacenti non devono essere inferiore a metri 7,00 per il tipo A e a metri 6 per il tipo B.

Tali distacchi devono essere osservati anche lateralmente se non si costruisce in aderenza.

Qualora però nel tipo A uno dei fronti degli edifici prospicienti sia inferiore o uguale a metri 13,00, il distacco per detti fronti prospicienti può essere di valore pari ad un terzo dell'altezza massima. La distanza fra le costruzioni prospicienti non deve essere inferiore a metri 14,00 per il tipo A e a metri 12,00 per il tipo B.

Qualora per il tipo A uno dei fronti dei due prospetti, fra i quali si considera la distanza, sia inferiore o uguale a metri 13,00, questa distanza può essere di valore pari ai due terzi dell'altezza massima consentita.

- 5) Sono vietati tassativamente per il tipo A i cortili chiusi, le chiostrine. Tutti gli spazi non occupati dall'edificazione o da strade devono essere sistemati a giardino.

Art. 19 - TIPOLOGIA EDILIZIA SPECIALE

In sede di Piano Particolareggiato o di lottizzazione convenzionata l'Amministrazione Comunale potrà disporre o consentire l'adozione di tipi edilizi diversi da quelli prescritti all'art.18, purché siano rispettati unitamente le seguenti norme:

- 1) la soluzione urbanistica proposta rivesta un carattere unitario ed organico;
- 2) i nuovi tipi edilizi proposti offrano adeguata garanzia per l'igiene e mantengano distacchi minimi tra fronti prospicienti pari all'altezza;
- 3) non venga superato l'indice di sfruttamento di zona e fondiario e siano rispettate le altre norme del Piano Regolatore Generale.

- Zona H – Centro direzionale

Tali zone accolgono le attività direzionali della Città e della Regione, che non avrebbero modo di essere convenientemente inserite nell'attuale centro cittadino. Esse comprendono aree parzialmente edificate, ricadenti in zone urbane del P.R.G. vigente, che dovranno essere ristrutturate senza particolari oneri per l'edificazione in atto, ed aree ricadenti in zona agricola del P.R.G. 1954.

La dislocazione della zona deriva sostanzialmente dal nuovo assetto dell'organismo urbano; inoltre data la prossimità del vasto comprensorio di verde destinato ad attrezzature sportive, tiene conto delle possibilità di utilizzazione delle aree di parcheggio di detto comprensorio.

Art. 20 - ZONA H: CENTRO DIREZIONALE

Tale zona è suddivisa in due sottozone (H1 e H2).

Per entrambe le sottozone è vietato qualsiasi intervento edilizio, che non si limiti alla sola necessaria manutenzione degli stabili esistenti, in attesa della redazione ed approvazione dei Piani Regolatori Particolareggiati.

Qualsiasi costruzione, demolizione, ricostruzione dovrà rispettare tutte le norme e le dimensioni riportate negli elaborati dei Piani Particolareggiati.

L'utilizzazione edilizia, nell'ambito di entrambe le sottozone, viene fissata al 40% di tutta l'estensione, mentre il rimanente 60% delle aree deve essere destinato a strade, piazze e parcheggi pubblici, verde pubblico e servizi di quartiere.

L'indice di fabbricazione territoriale non deve superare 3 mc/mq, l'indice di fabbricazione fondiaria non deve superare quindi i 10 mc/mq, fermo restando il rispetto dell'art. 5, comma secondo, del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968.

Le aree edificabili devono essere destinate alla costruzione di:

- uffici pubblici statali, parastatali, regionali, provinciali o comunali o sedi di istituti di diritto pubblico, di enti previdenziali, assistenziali e di beneficenza d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino;
- sedi e rappresentanze di società, banche ed istituti;
- uffici privati;
- grandi magazzini di vendita;
- edifici per attività culturali o ricreative;
- servizi vari d'interesse cittadino;
- attrezzature ricettive;
- abitazioni nella misura di cui appresso.

Delle aree destinate all'edificazione la percentuale di utilizzazione deve essere per edifici di abitazione:

- non più del 30% dell'area edificabile nelle sottozone H1;

- non più del 60% dell'area edificabile (computando in detta percentuale anche le aree già eventualmente edificate ad uso abitazione) nella sottozona H2.

I Piani Regolatori Particolareggiati dovranno individuare i comparti di attuazione.

La realizzazione dei singoli comparti secondo le indicazioni contenute nei Piani Regolatori Particolareggiati avverrà o per iniziativa comunale o per iniziativa privata. Nel primo caso il Comune, formato il Piano Particolareggiato, ove non ritenga di avvalersi della facoltà concessagli dall'art. 18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, inviterà i proprietari di tutte le aree ricadenti nel perimetro dei singoli comparti a costituire – entro un termine prefissato – un consorzio il cui scopo sarà quello di realizzare il comparto stesso distribuendo in misura proporzionale gli oneri ed i vantaggi della urbanizzazione. Il consorzio dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione, a norma dell'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765.

Nel secondo caso mediante progetti di lottizzazioni planovolumetriche convenzionate tra i proprietari delle aree ricadenti nel comparto – da soli o riuniti in consorzio – ed il Comune.

- Zone I – Industria

Tali zone comprendono le aree destinate alla industria dal P.R.G. 1954 ed il nuovo comprensorio ubicato all'estremo limite del territorio comunale alla confluenza della SS. N. 87 con la nuova strada del "Vallone Ingotte".

Art. 21 - ZONA I: INDUSTRIA

L'edificazione in dette zone è consentita attraverso la predisposizione da parte dell'Amministrazione comunale di Piani Particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, con l'osservanza dell'art. 5 comma primo del D.M. LL.PP. 2 aprile 1968 pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 97 del 16 aprile 1968.

In detta zona è vietata la costruzione per edifici di abitazione a meno dei fabbricati strettamente necessari per ospitare il personale di custodia.

Ogni complesso deve sorgere isolato ed i distacchi dai confini di qualsiasi corpo di fabbrica e manufatto devono essere e non inferiori a metri 8,00; in ogni caso sono fatti salvi i maggiori distacchi previsti dalle leggi e dai regolamenti speciali.

I distacchi dal filo stradale, dove sono gli accessi, non devono essere inferiori a metri 20,00.

Sono vietate le costruzioni accessorie addossate ai confini di proprietà.

Il lotto minimo di mq 2.500.

L'indice di fabbricazione è di 3 mc/mq.

- Zona L - Servizi

Tali zone comprendono la sottozona L1 destinata ai servizi generali cittadini, la sottozona L2 destinata ai servizi di quartiere e la sottozona L3 destinata ai servizi per la zona agricola.

Le sottozone L1 riguardano le aree destinate a quei servizi di interesse generale per l'intera città e, sotto alcuni aspetti, d'interesse regionale che potranno opportunamente essere concentrati nel capoluogo.

Per alcune di esse sono individuate e localizzate le specifiche destinazioni ed in particolare:

- l'area per il nuovo complesso ospedaliero ai margini del territorio comunale in direzione ovest;
- tre vaste aree in prossimità della zona del centro direzionale, da destinare ad attrezzature culturali e scolastiche di tipo secondario e superiore;
- l'area destinata alla stazione delle autocorriere, in prossimità dello svincolo centrale della viabilità esterna, dello scalo ferroviario e del centro direzionale.

Per tutte le altre aree l'individuazione di destinazione verrà effettuata di volta in volta al momento dell'utilizzazione in relazione alle esigenze che vengono a maturare, per i singoli servizi ed impianti di uso cittadino.

In particolare si prevede, con la conservazione dell'impianto architettonico, il cambiamento di destinazione per il complesso del carcere giudiziario e per quello dell'attuale Ospedale Civile.

Le sottozone L2 riguardano le aree riservate ai servizi di quartiere e sono quindi ubicate in conseguenza nel contesto urbano. Esse sono costituite sia da aree già previste con tale destinazione dal P.R.G. 1954 sia da aree integrative in relazione al nuovo assetto.

Le sottozone L3 riguardano le aree riservate ai servizi per la popolazione insediata nella zona agricola a norma di quanto disposto al punto 4) dell'articolo 4 del D.M. 2 aprile 1968, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 16/04/1968, n. 97.

Art. 22 - ZONA L: SERVIZI

Sottozona L1 - Servizi generali cittadini (S.G.C.)

Sottozona L2 - Servizi di quartiere (S.Q.)

Sottozona L3 - Servizi in zona agricola

L'edificazione nelle zone L è esclusiva per attrezzature di interesse collettivo; risultano quindi escluse le

costruzioni per abitazioni tranne quelle strettamente necessarie per il personale di custodia.

L'indice di fabbricabilità fondiaria non deve superare i 2 mc./mq. e conformazione e la distribuzione dei corpi di fabbrica deve essere tale da consentire all'interno dei lotti la sistemazione di ampi spazi alberati, in ogni modo la superficie coperta non deve essere superiore al 50% di quella del lotto.

Le sottozone L1 sono destinate alla realizzazione di servizi ed impianti ad uso cittadino quali: scuole secondarie e superiori, attrezzature culturali, sanitarie, assistenziali, edifici e manufatti fuori terra per impianti tecnologici (acquedotti, elettrodotti, gasdotti, fognature, telefoni, poste e simili, nettezza urbana, ecc.).

Integrazioni approvate con delibera di Consiglio Comunale n. 131 del 28-9-1995:

Le destinazioni d'uso delle aree di S.G.C., non connotate nelle tavole di P.R.G. da indicazione di servizio specifico, possono intendersi comprensive delle seguenti attività ed attrezzature:

- a- attrezzature scolastiche (private e pubbliche);
- b- attrezzature del verde e dello sport;
- c- attrezzature di interesse comune: religiose, sanitarie, culturali, sociali, ristorative/ricettive, amministrative;
- d- attrezzature commerciali ed espositive;
- e- parcheggi pubblici;

Le attrezzature sopra elencate potranno avere valenza di servizio di quartiere, di servizio urbano ed extraurbano/regionale.

Le sottozone L2 sono destinate alla realizzazione di servizi che debbono essere contigui alle residenze e direttamente proporzionati alla popolazione dei singoli quartieri, quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari e medie, complessi parrocchiali, attrezzature commerciali, sociali, culturali, ricreative e amministrative (delegazioni, ordine pubblico, uffici postali).

Le sottozone L3 sono destinate alla realizzazione di servizi proporzionati alla popolazione insediata in zona agricola, quali quelli previsti nella sottozona L2.

Nell'area a servizi generali cittadini (S.G.C.) localizzata a valle di via Garibaldi, l'altezza massima fabbricativa non deve superare i mt.10,00.

- Zona M - Verde pubblico e verde con attrezzature sportive

Queste zone sono destinate alla creazione e conservazione di parchi pubblici (sottozona M1), di verde con attrezzature sportive pubbliche (sottozona M2) e di verde con attrezzature sportive pubbliche e private (sottozona M3).

Sono proporzionate e distribuite in modo tale da creare polmoni di verde nel tessuto urbano (costituenti penetrazioni di aree verdi all'interno dell'abitato in continuità delle zone agricole) onde evitare un assetto a macchia d'olio delle Città.

Art. 23 - ZONE M: SERVIZIVERDE PUBBLICO E VERDE CON ATTREZZATURE SPORTIVE, VERDE CON ATTREZZATURE TURISTICO ALBERGHIERE

Tale zona è suddivisa in tre sottozone (M1, M2, M3):

Sottozona M1:

Questa sottozona è destinata alla creazione e conservazione di parchi e giardini pubblici, ed in essa è vietata qualsiasi costruzione.

Sottozona M2:

Questa sottozona è destinata alla costruzione di impianti sportivi pubblici.

I progetti dovranno essere inquadrati in un Piano Particolareggiato e dovranno uniformarsi ai seguenti criteri:

a) per gli impianti sportivi al coperto:

- la superficie edificata non deve essere superiore ad un decimo della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade e zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto;
- l'altezza delle costruzioni non deve superare i mt. 12,00 misurati dal piano di campagna al piano di imposta della copertura;
- il distacco dai confini non deve essere inferiore a 2 volte l'altezza massima della costruzione.

b) per gli impianti all'aperto:

- le costruzioni accessorie dell'impianto (quali spogliatoi, servizi per il pubblico, abitazione per il custode, biglietterie, gradinate) quando siano alte più di mt. 2,50 misurati dal piano di campagna alla sommità del manufatto non debbono coprire un'area maggiore di 1/20 della superficie totale;
- l'altezza delle costruzioni accessorie non deve superare i mt. 4,00, misurati dal piano di campagna alla linea di gronda, facendo eccezione per le sole gradinate che potranno raggiungere i mt.12,00 misurati dal piano di campagna alla sommità dei manufatti;
- il distacco dai confini non deve essere inferiore a 2 volte la massima altezza della costruzione misurata dal piano di campagna al punto più alto della copertura.

c) per la determinazione delle aree da destinare a parcheggio dovranno essere tenuti presenti i seguenti dati di proporzionamento:

- 20 metriquadri per la superficie occupata da una macchina;
- una macchina per ogni quattro persone (spettatori od utenti);

d) il calcolo della capienza generale degli impianti con spettatori deve essere proporzionato ai seguenti dati:

1) impianti con gradinate per il pubblico:

- posti a sedere mq. 0,40 pro-capite;
- posti in piedi mq. 0,25 pro-capite.

Sottozona M3:

Questa sottozona è destinata alla costruzione di impianti sportivi pubblici e privati.

Per la realizzazione di detti impianti, inquadrati in un Piano Particolareggiato o in un Piano d'iniziativa privata, valgono tutte le prescrizioni della precedente sottozona M2.

In sede di adozione di Piani Particolareggiati potranno essere previste anche costruzioni per ospitare particolari attività per lo svago ed il turismo che rivestano contemporaneamente i caratteri di pubblica iniziativa e pubblico interesse.

Per tali costruzioni che non debbono arrecare pregiudizio alle alberature ed alle caratteristiche panoramiche ed ambientali dei luoghi, valgono le seguenti prescrizioni:

- la superficie edificata non deve essere superiore ad 1/25 della superficie totale; la restante superficie libera deve essere riservata a parcheggi, strade o zone verdi pertinenti esclusivamente l'impianto;
- l'altezza delle costruzioni non deve superare i mt. 6,00 misurati dal piano di campagna al piano d'imposta della copertura;
- il distacco dai confini non deve essere inferiore a 2 volte l'altezza massima delle costruzioni.

- Zone N – Agricole

Tali zone comprendono tutto il territorio comunale con destinazione agricola cui si intende conservare tale funzione.

Per dette zone si dovrà provvedere alla ristrutturazione a livello di indirizzi di pianificazione territoriale.

Art. 24 - ZONA N: AGRICOLA

Nelle zone agricole sono consentiti fabbricati ad uso di abitazione ed edifici necessari per la conduzione agricola. In essa si prescrivono le seguenti norme:

- 1) l'indice di fabbricazione fondiario è di 0,03 mc/mq per gli edifici residenziali, di 0,07 mc/mq per gli edifici di servizio agricolo (quali stalle, ricovero attrezzi, silos da foraggio, ecc.);
- 2) in considerazione del notevole fenomeno di polverizzazione della proprietà contadina per cui l'azienda risulta costituita da una pluralità di piccole particelle di estensione molto limitata, l'insediamento è consentito su ciascuna delle particelle, fermo restando il criterio che la realizzazione complessiva non deve superare il volume rapportato all'estensione della intera proprietà appartenente al nucleo familiare. L'intera proprietà, investita dal volume realizzato con l'applicazione dell'indice pari a 0,03 mc/mq deve essere vincolata con l'obbligo della trascrizione. Comunque le costruzioni sono sottoposte alle seguenti ulteriori limitazioni: l'estensione del lotto minimo sul quale insiste ed è ubicata la costruzione deve avere area continua di superficie non inferiore a mq. 3000, e tale che l'indice di fabbricazione fondiaria fittizio (inteso quale rapporto tra la volumetria totale del fabbricato e l'area stessa, non sia superiore ai valori di 0,25 mc/mq e l'area di impronta della costruzione non deve superare il 10% dell'area stessa, fermo restando che l'indice fondiario globale di cui al punto 1) non superi i valori di 0,10 mc/mq);
- 3) l'altezza degli edifici non deve superare il valore di metri 7,50; può essere consentita una maggiore altezza soltanto per qualche impianto speciale per l'agricoltura;
- 4) le costruzioni devono distare da qualsiasi confine del lotto non meno di metri 5,00. Comunque la distanza tra edifici prospicienti, anche se compresi nello stesso lotto, non deve essere inferiore a metri 10,00;
- 5) le costruzioni devono distare dal ciglio delle strade nella misura stabilita dal D.M. 1 Aprile 1968, previsto dall'articolo 19 della Legge 6 Agosto 1967, n. 765.

Nelle zone agricole possono essere anche consentiti edifici di servizi agricoli collettivi e di interesse collettivo (quali cantine sociali, frantoi, caseifici, centri di raccolta dei prodotti agricoli, ecc.); per tali edifici l'indice di fabbricazione fondiario è di 0,07 mc/mq e valgono tutte le altre prescrizioni del presente articolo. Nel caso di una sola costruzione si possono sfruttare tutti e due gli indici 0,03 e 0,07.

Nel caso di due o più costruzioni gli annessi e le abitazioni vanno ubicati in costruzioni separate. Resta inteso che per gli annessi vale il vincolo di destinazione previsto dall'art. 10 comma 3 legge n. 10 /77.

Art. 25 - ZONA O: MILITARE

Le costruzioni della zona O saranno destinate esclusivamente a scopi militari, compresa la dotazione delle aree libere per esercitazioni e parcheggi.

Gli accessi alla zona O dovranno essere dotati di ampi piazzali o di opportuni raccordi per evitare intralci sulle strade adiacenti.

Art. 26 - ZONA P: CIMITERO

Nella zona P è vietata la edificazione di fabbricati a qualsiasi uso adibiti tranne quelli a carattere funerario.

Gli spazi liberi devono considerarsi vincolati a verde permanente.

Art. 27 - FRAZIONE S. STEFANO

Per la Frazione S.Stefano gli elaborati grafici del P.R.G. indicano le aree da destinare all'edificazione residenziale.

Per dette aree la densità di fabbricazione fondiaria non deve essere superiore a 0,4 mc/mq.; il tipo edilizio consentito è quello B di cui all'art. 18.

Il lotto minimo non è fissato – libero, salvo il rispetto dell'art. 18.

Art. 28 - ZONA Q: FERROVIARIA

In detta zona è vietata la costruzione di edifici per abitazione, a meno dei fabbricati strettamente necessari per accogliere il personale di custodia.

Art. 29 - ZONE VINCOLATE

Indipendentemente dalla destinazione di cui agli articoli precedenti, alcune parti del territorio comunale, pur restando di competenza dei singoli proprietari, sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità.

Tale vincolo è istituito per i seguenti scopi:

1. Rispetto della viabilità principale.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione. Anche di carattere provvisorio nonché ogni

accesso da abitazioni o da strade secondarie, all'infuori di quelle indicate nel P.R.G. e nei Piani Particolareggiati.

Salvo i maggiori vincoli derivanti dalle indicazioni del Piano, lungo le strade vigono le norme contenute nel Decreto Ministeriale 1° aprile 1968, concernente le distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nell'edificazione fuori del perimetro dei centri abitati.

2. Rispetto della linea ferroviaria.

Nelle zone sottoposte a tale vincolo è vietata ogni costruzione, anche di carattere provvisorio.

3. Rispetto cimiteriale.

Le limitazioni di tale zona sono stabilite dall'articolo 338 del Testo Unico delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, legge 17 ottobre 1957, n. 983 e legge 4 dicembre 1956, n. 1248 per i cimiteri di guerra.

4. Rispetto di condizioni preesistenti favorevoli alla formazione delle aree per parco, gioco e sport nei comprensori di attuazione del P.R.G.

Il vincolo riguarda aree che il P.R.G. ha individuato come le più favorevoli per la formazione di parco pubblico e di verde per attrezzature sportive. Dette aree fanno parte a tutti gli effetti dei comprensori di attuazione e quindi sono computabili ai fini della edificazione nei limiti dell'indice di fabbricazione territoriale relativo alle singole zone; esse concorrono altresì a costituire la quota di aree che i privati sono tenuti a cedere nello studio dei piani particolareggiati o delle lottizzazioni; è pertanto vietata in dette aree qualsiasi costruzione ad eccezione di quelle previste all'articolo 17 delle presenti norme.

Art. 30 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Le zone indicate nelle planimetrie P2, P3 e P4 sono sottoposte alle seguenti differenti modalità di attuazione:

a) Zone per le quali sono necessari Piani Particolareggiati:

- Zona A (antico nucleo storico)
- Zona D (espansione PEEP L.167)
- Zona H (Centro Direzionale)
- Zona M (sottozona M1 e M2: verde pubblico e verde con attrezzature sportive pubbliche)

b) Zone per le quali sono necessari Piani Particolareggiati o Piani di iniziativa privata (lottizzazioni questi ultimi inquadrati in uno studio urbanistico precedente (Piani-Quadro):

- Zona B (centro attuale cittadino)
- Zona E (espansione esterna ed interna alle zone residenziali del P.R.G. 1954)
- Zona F (aree residenziali esterne)
- Zona I (industria)
- Zona M (sottozona M3: verde con attrezzature sportive)

c) Zone nelle quali il Piano si attua attraverso normali progetti edilizi:

- Zona C (completamento dei nuclei quasi saturi del P.R.G. 1954)

- Zone L (servizi)
Sottozona Servizi Generali Cittadini (S.G.C.)
Sottozona L2 Servizi di quartiere (S.Q.)
- Zone N (agricole)

Art. 31 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PIANO

L'Amministrazione comunale formerà all'inizio di ogni biennio un "programma di attuazione del piano" che dovrà contenere:

- a) le indicazioni delle opere stradali, dei servizi pubblici, delle zone verdi, delle zone direzionali, delle zone industriali e delle opere edilizie da realizzare per iniziativa del Comune e di altri Enti Pubblici;
- b) la localizzazione dei settori nei quali si intendono predisporre i progetti urbanistici di inquadramento (Piani-quadro) necessari per mettere in agibilità i comprensori di attuazione attraverso i piani di iniziativa privata (lottizzazioni);
- c) i Piani Particolareggiati di Esecuzione che si intendono studiare ed adottare.

Art. 32 - POTERE DI DEROGA

Nei casi di realizzazione di edifici che rivestono contemporaneamente i caratteri di pubblica utilità e di pubblico interesse, qualora gli stessi ricadono in zone le cui normative non ne consentano la realizzazione, può essere esercitato il potere di deroga di cui all'art. 16 della legge 6 agosto 1967, n. 765 con l'osservanza dell'art. 3 della legge n. 1357/1955. Si precisa che le deroghe consentite riguardano esclusivamente i parametri edilizi e non le destinazioni di zone.

Art. 33 - POTERE DI DEROGA

E' consentita la possibilità di ampliamento, in supporto all'aggiornamento tecnologico degli attuali impianti molitori che si trovano in zone agricole residenziali esterne.