



Città di Marano di Napoli

Provincia di Napoli

PIANO REGOLATORE GENERALE

NORME DI ATTUAZIONE

Progettista
Prof. Ing. Renato Cristiano

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. 1

Applicazione del piano

Ai sensi della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, modificata ed integrata con Legge 6 agosto 1967 n. 765, nonché ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Esse disciplinano:

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

Tali norme sono sintetizzate nella "tabella riepilogativa" allegata che, tuttavia, ha principalmente valore sinottico.

ART. 2

Norme generali

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

CAPO II

Indici urbanistici e destinazioni d'uso

ART. 3

Descrizione degli indici urbanistici

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

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

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

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

S.F. SUPERFICIE FONDIARIA (mq)

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

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

Comprende le aree destinate alla viabilità, spazi di sosta e parcheggi ed aree di verde primario.

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

A norma del 5° comma dell'art. 28 della L.U. essa comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

LT. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

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

LF. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIA (mc/mq)

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

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

Per rapporto di copertura s'intende la superficie coperta, misurata secondo quanto definito dal Regolamento Edilizio, divisa per la superficie fondiaria.

I.P. INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/Ha)

Esprime il numero minimo delle essenze arboree di alto fusto da porre per ogni ettaro di superficie.

S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

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

V.M. VOLUME EDIFICABILE MASSIMO (mc)

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

Risultano poi definiti come da R.E.

H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)

N.P. NUMERO DEI PIANI (n°)

S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)

V. VOLUME (mc)

S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)

D.C. DISTANZA DAI CONFINI

D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI

S.I. SPAZI INTERNI

P.P. PARCHEGGIO PRIVATO

ART. 4

Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme, nonché per regolamentare l'entità complessiva degli interventi diretti nelle zone omogenee, parzialmente saturate, di ristrutturazione e completamento (B).

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

Nelle zone storiche (A), di ristrutturazione e di completamento (B), limitatamente al caso di intervento urbanistico preventivo a carattere planovolumetrico e per le sole strade interne all'area di intervento, è ammessa la costruzione sul filo stradale

e un distacco minimo di m 4 delle aree verdi di urbanizzazione primaria e dalle aree di parcheggio pubblico, misurato a partire dalla proiezione orizzontale degli eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo del fabbricato in assenza di aggetti.

Nei casi sopradetti, lungo il perimetro della zona di intervento, tra edifici e confini di zone diverse, la distanza risulterà dalla applicazione della norma generale.

ART. 5

Destinazione d'uso

Le destinazioni d'uso delle singole zone omogenee sono indicate in tabella secondo la simbologia seguente:

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

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6

Modalità di attuazione del piano

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

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone: residenziali di interesse ambientale; residenziali di ristrutturazione; residenziali di espansione; riservate

ad attività produttive o di servizi.

Nelle zone residenziali di espansione è consentito l'intervento diretto solo nei casi specificamente indicati.

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

ART. 7

L'intervento urbanistico preventivo

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

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

Detti piani oltre a rispettare le dimensioni imposte dalla normativa devono comprendere tutti i suoli (ivi inclusi quelli indicati nel piano a destinazione di uso pubblico), delimitati da confini di zone omogenee, strade esistenti e/o di progetto, margini e barriere naturali.

L'autorizzazione dei piani di lottizzazione è concessa con i modi ed alle condizioni riportate nel R.E.

Nei piani di lottizzazione, inoltre, dovranno essere indicate le destinazioni d'uso e l'indice di fabbricabilità fondiaria di ogni lotto, in modo che la cubatura non risulti superiore a quella risultante dalla applicazione degli indici territoriali alla superficie totale della intera zona lottizzata.

L'edificazione, nelle zone per le quali vi è l'obbligo della lottizzazione, è ammessa solo ad avvenuta stipula della relativa convenzione.

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

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

Per ciascuna zona residenziale assoggettata a piano di lottizzazione viene indicata per ogni abitante insediato previsto la volumetria unitaria a mc.v.p.p. di costruzione corrispondente, in essa compresa le destinazioni strettamente connesse alle residenze.

La dotazione di spazi pubblici è fissata, secondo quanto disposto dalla Legge Regionale n. 14/82, in quantità comunque non inferiore a 20 mq/ab. ripartite, salvo i casi che verranno esplicitamente indicati nella presente normativa, come segue:

- a) mq 5,0 per l'istruzione: asili nido, scuola materna, scuole d'obbligo;
- b) mq 2,5 per attrezzature di interesse collettivo: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative;

- c) mq. 10,0 per verde pubblico attrezzato a parco per il gioco e lo sport;
- d) mq. 2,5 di aree per parcheggi pubblici.

In sede di formazione dei piani urbanistici preventivi possono essere introdotte varianti migliorative alla ripartizione per fini delle superfici pubbliche nell'ambito delle singole aree di intervento, sempreché la dotazione di spazi pubblici sia superiore a quanto stabilito dal Piano.

Nell'ambito di aree pubbliche nelle quali si integrano più attrezzature, ogni intervento attuativo deve prevedere l'organizzazione di massima delle complessive funzioni relative a tutta l'area.

ART. 8

Intervento edilizio diretto

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

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

ART. 9

Cambiamento di destinazione d'uso

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

ART. 10

Opere di urbanizzazione

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

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

ART. 11

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

L'utilizzazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, corrispondenti ad una determinata superficie fondiaria e territoriale, esclude una richiesta successiva di altre concessioni di costruzione sulle superfici; salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Tali superfici debbono essere vincolate in tal senso trascrivendo il vincolo nei modi e forme di legge.

L'area di intervento può essere costituita anche da più proprietà finitime, nel qual caso il rilascio della concessione edilizia sarà subordinata alla stipula tra i proprietari interessati di apposita convenzione da trascrivere alla conservatoria immobiliare.

Detto ultimo obbligo si riferisce al caso di progetti che prevedono l'asservimento di aree non direttamente interessate dalla concessione.

TITOLO III

ZONIZZAZIONE

CAPO I

Zone di uso pubblico e di interesse generale

ART. 12

Zone destinate alla viabilità

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

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

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

- a) strade primaria (extraurbane) con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e classificate del tipo C ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;
- b) strade di scorrimento (extraurbane) con funzione di distribuzione del traffico delle strade primarie e di raccolta di quello delle strade di quartiere; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1.4.68 ai fini del rispetto stradale;
- c) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra quartieri o zone urbane; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza;
- d) strade locali (urbane) con funzione prevalentemente di servizio diretto degli insediamenti urbani o agricoli; sono accessibili dai lotti da qualunque punto.

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

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

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate secondo l'articolo 3 delle disposizioni ministeriali dell' 1.4.68.

Le caratteristiche progettuali delle strade sono rispettivamente:

- a) primaria: 2 corsie carrabili m. 3,75; banchine laterali m. 2,00;
- b) di scorrimento; due corsie carrabili m. 3,50; banchine laterali m. 1,50;
- c) di quartiere: due corsie carrabili m. 3,25; marciapiedi pedonali m. 2,00;
- d) locale: due corsie carrabili m. 3,00; marciapiedi pedonali m. 1,50.

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

ART. 13

Spazi di sosta e manovra

Oltre agli spazi per parcheggio pubblico indicati quali opere di urbanizzazione primaria del piano, vanno previsti gli spazi necessari per la sosta, manovra ed accesso degli autoveicoli di cui al R.E.

ART. 14

Distanze e distacchi nelle varie zone

Nelle zone residenziali B in cui sono previste opere singole di sostituzione edilizia e costruzioni di nuovi fabbricati, le distanze tra fabbricati e confini di proprietà privata, tra fabbricati e fabbricati, anche se posti su diverse proprietà e siano interposte strade di categoria a, b, c, d, vanno computati seguendo i criteri esposti nel R.E.

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive e di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono indicate fasce di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1.4.68.

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a m. 6,00; per le restanti strade vale la norma di cui all'art. 9 D.M. 2.4.68 n. 1444.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico, e salvo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme, i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone, misurando le distanze a partire dalla proiezione orizzontale degli

eventuali aggetti dei fabbricati o dal filo di essi, in mancanza di aggetti.

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

ART. 15

Fasce di rispetto stradale

In tali fasce è vietato ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

E' consentito a titolo precario e mediante apposita convenzione, la costruzione di stazioni di rifornimento per autoveicoli che non potranno essere collocati ad una distanza reciproca minore di m. 300.

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

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

I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10 per cento, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto della infrastruttura da salvaguardare.

Sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde, conservazione delle coltivazioni agricole e parcheggi.

CAPO II

ZONE OMOGENEE

ART. 16

Divisione del territorio in zone omogenee

Il territorio Comunale è diviso in zone, come risulta dalle Tavole del P.R.G., secondo la seguente classificazione:

1) Zone residenziali

- zone di interesse storico ambientale (A)
- zone parzialmente o totalmente edificate esistenti (B)
- zone di ristrutturazione (B)
- zone di completamento (B)
- zone di espansione residenziale privata (C)
- zone di espansione di edilizia economica e popolare (C)

2) Zone per attività produttive

- zone per insediamenti artigianali e industriali (D)

- 3) Zone di uso agricolo
- zone agricole rade (E)
 - zone agricole semplici (E)
 - zone agricole intensive e di pregio (E)
 - zone agricole a tutela (E)
- 4) Zone di interesse generale
- zone per l'istruzione superiore (F)
 - zone per attrezzature urbane (F)
- 5) Zone a destinazione speciale
- zone sportive private di uso collettivo
 - zone di attrezzature private di uso collettivo
 - zone private assistenziali e religiose
 - zone cimiteriali

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

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

CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17

Zone residenziali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente a funzioni abitative. Sono esclusi: depositi, magazzini di merce all'ingrosso, istituti di pena, case di cura, industrie, laboratori per l'artigianato con macchinari che producono rumore o odore molesto, stalle, porcilaie, scuderie, pollai e ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona.

Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purché sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 5 volte la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq 60. Sono ammesse altresì attività terziarie: in particolare le attività commerciali possono essere integrate in quelle residenziali nella misura e nel tipo specificati per ciascuna zona del piano di adeguamento e sviluppo della rete commerciale.

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

edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite A2 e B1.

In tutte le zone residenziali è concessa per gli edifici da demolire ai fini della creazione di nuove strade o per determinare allargamenti e allineamenti stradali, la ricostruzione con incremento volumetrico del 20% del preesistente, in aggiunta a quanto comunque previsto dall'indice di fabbricabilità fondiario, con possibilità di deroghe relativamente al rapporto di copertura ed alle altezze vigenti in zona.

ART. 18

Zona omogenea storico paesistica (A1)

La zona, caratterizzata dalla emergenza monumentale di Torre Caracciolo, per la natura tuttora parzialmente agricola dell'intorno, può accogliere, accanto alle destinazioni residenziali elencate all'articolo precedente, residenze agricole e relativi annessi. Il piano di zona si attua a mezzo concessione edilizia diretta. Gli edifici vincolati ai sensi della Legge 1089/39 possono essere oggetto unicamente di restauro conservativo. Ai restanti edifici può essere attribuito un intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione edilizia a parità di volume e nel rispetto delle sagome volumetriche preesistenti, anche con eventuale modificazione di destinazione d'uso.

ART. 19

Zona omogenea ambientale (A2)

La zona individuata quale nucleo originario dell'abitato, da salvaguardare nella sua tessitura insediativa, è oggetto di interventi attuativi sia preventivi che diretti. Per gli edifici storico-artistici è in ogni caso imposto il restauro conservativo, anche con possibilità di modificazione di destinazione d'uso ed incremento di superficie utile, a parità di sagoma planovolumetrica. L'intervento preventivo, individuato nei piani di recupero di iniziativa pubblica e privata, ai sensi della Legge 457/78, deve essere esteso almeno ad un intero isolato. La tipologia di intervento dei piani di recupero è esclusivamente quella della ristrutturazione urbanistica, da attuare nel rispetto dei tracciati viari e degli allineamenti su questi, e con possibilità di incremento delle superfici utili degli edifici non superiore al 20% del preesistente. Gli interventi isolati, non inclusi nei piani di recupero, si attuano mediante concessione diretta.

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

Non sono consentite, in assenza di piano di recupero, nuove costruzioni sulle aree libere che, pertanto, restano vincolate a verde privato.

Nella zona l'Amministrazione ha la facoltà di individuare piani di recupero di iniziativa pubblica (fermo restando in via preliminare la possibilità di attuazione da parte dei privati). I piani di recupero di iniziativa pubblica saranno individuati in fase di gestione del Piano Regolatore; una volta individuati, e sino alla loro approvazione all'interno delle rispettive aree saranno consentite esclusivamente, in via transitoria,

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

ART. 20

Zona omogenea di ristrutturazione (B1)

La zona caratterizzata da condizioni di particolare degrado del patrimonio edilizio vetusto, privo di interesse e con prevalente sviluppo orizzontale, è assegnata all'intervento di riqualificazione e ristrutturazione. Il piano si attua sia mediante intervento preventivo che diretto.

L'intervento preventivo individuato nei piani di recupero d'iniziativa sia pubblica che privata ai sensi della Legge 457/78, va esteso ad ambiti di dimensione tale da consentire operazioni di ristrutturazione urbanistica dalle quali scaturisca un elevamento dello standard funzionale della zona, tenendo conto delle esigenze igieniche e delle aree da riservare a spazi pubblici (razionalizzazione ed ampliamento della viabilità e reperimento di superfici per attrezzature pubbliche). Le ristrutturazioni edilizie attuative del Piano di Recupero potranno avvenire a parità del volume iniziale, con incremento di 3 metri cubici per ogni metro quadrato ceduto gratuitamente quale superficie d'uso pubblico. La volumetria potrà altresì essere incrementata ulteriormente fino ad un massimo del 25% della preesistente, limitatamente ad una contingenza dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo ai soli incrementi di volume pari allo 0,2 mc/mq applicato alla intera zona omogenea, fermo restando il rispetto delle distanze vigenti per zona. Potrà invece derogarsi nell'ambito dei Piani di Recupero dal limite imposto per le altezze massime. E' consentita comunque l'edificazione in aderenza e sul ciglio dei nuovi allineamenti stradali.

Nella zona l'Amministrazione ha la facoltà di individuare i piani di recupero d'iniziativa pubblica (ferma restandone, in via preliminare, la possibilità di attuazione da parte dei privati). I Piani di Recupero d'iniziativa pubblica saranno individuati in fase di gestione del Piano Regolatore, una volta individuati e sino alla loro approvazione, all'interno delle rispettive aree saranno consentite esclusivamente, in via transitoria, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

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

Sono ammesse operazioni di ristrutturazione edilizia degli edifici preesistenti a parità di volume nel rispetto del D.M. 2/4/68 n. 1444, 4° comma, art. 7.

Nelle aree libere è consentita la nuova edificazione nel limite dell'indice di fabbricabilità fondiaria, di 3 mc/mq. e delle distanze vigenti in zona sempre che il lotto ecceda la dimensione minima di mq 1.000.

ART. 21

Zone omogenee sature (B2 - B3 - B4)

Le zone, pressoché completamente sature e di recente edificazione, saranno oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di completamento. Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuo-

vi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiario massimo di 3 mc/mq purché la superficie d'intervento sia superiore o uguale a mq 1.000. L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali. Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4 art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444, anche con modificazioni di destinazione d'uso.

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

Le volumetrie aggiuntive saranno concesse sino alla contingenza dell'indice di fabbricabilità territoriale relativo ai soli incrementi di volume pari allo 0,1 mc/mq applicato all'intera zona omogenea.

ART. 22

Zone omogenee di completamento (B5 - B6 - B7 - B8 -
B9 - B10 - B11 - B12 - B13 - B14 - B15 - B16 - B17)

Le zone di recente edificazione con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di modeste eventuali ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di completamento. Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,25 mc/mq, purché la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq 800.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune, per determinare i nuovi allineamenti stradali. Le volumetrie massime realizzabili dei singoli edifici non potrà eccedere i mc 3.000.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona.

ART. 23

Zone omogenee dei piani di zona vigenti (B18 - B19 - B20)

Tali zone, assoggettate a piani di zona per la edilizia economica e popolare in attuazione, sono regolamentate dai vigenti piani urbanistici, ai quali va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno dei rispettivi confini.

ART. 24

Zona omogenea del piano di lottizzazione vigente (B21)

La zona è compiutamente regolamentata, all'interno del confine di diretta perti-

nenza della lottizzazione convenzionata in attuazione dal vigente strumento urbanistico esecutivo al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento realizzato al suo interno.

ART. 25

Zone omogenee dei piani di zona urbana (C1 - C2 - C3 - C4)

Comprendono le zone di espansione residenziale intensive di edilizia economica e popolare. In esse il piano si attua a mezzo di piano particolareggiato, da redigere a cura dell'Amministrazione comunale ai sensi della Legge n. 167/62 e successive modificazioni ed integrazioni. L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole zone omogenee nella loro interezza è stabilito in 1,8 mc/mq. Ai fini della determinazione della densità insediativa della zona, la volumetria unitaria a vano è indicata in zona in 80 metri cubi. La densità, espressa in abitanti per ettaro, è individuata pertanto in zona in 225 ab/ha. L'entità delle attrezzature pubbliche va computata, giusto art. 7 della presente normativa in 20 mq per ogni abitante da insediare. La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard è operata, zona per zona, nelle tavole di piano, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare in fase esecutiva, e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

ART. 26

Zone omogenee dei piani di zona extra urbani (C5 - C6 - C7 - C8 - C10 - C11)

Comprendono le zone di espansione residenziale di edilizia economica e popolare. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e norme indicate dall'art. 25 per le zone omogenee dei piani di zona urbani, salvo che, a motivo della minore intensità edificatoria, la densità integrativa è assunta pari a 200 ab/ha. Congruentemente risultano ridotti l'indice territoriale (1,6 mc/mq), l'altezza degli edifici e il numero dei piani.

ART. 27

Zona omogenea del piano di zona vigente (C9)

Tale zona assoggettata a piano di zona per la edilizia economica e popolare non ancora attuato, è regolamentato compiutamente dal vigente piano urbanistico esecutivo, al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento all'interno del relativo confine.

ART. 28

Zone omogenee di espansione residenziale (C12 - C13)

Comprendono le zone di espansione residenziale con caratteri di perifericità in rapporto alla loro collocazione collinare. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme indicate nell'art. 30 per la zona omogenea di espansione urbana integrata, fatta salva la differente tipologia edilizia e delle attività annesse alle residenze.

Tali differenze si esprimono nella variazione, rispetto al citato articolo, dei seguenti indici e caratteristiche urbanistiche: superficie minima di intervento preventivo (lottizzazione convenzionata) mq 15.000; indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq; volumetria unitaria a vano mc 90; densità insediativa 165 abitanti/ettaro; ripartizione della superficie di attrezzatura pubblica tra le diverse tipologie: verde attrezzato 85%; parcheggi 15%; accorpamento delle superfici delle attrezzature pubbliche per standards non inferiore a mq 4.500.

ART. 29

Zone omogenee di espansione urbana (C14 - C15 - C16)

Comprendono le zone di espansione residenziale con caratteri urbani di intensità insediativa più accentuati. Per tali zone valgono identicamente tutte le disposizioni e le norme indicate nell'art. 30 per la zona omogenea di espansione urbana integrata, fatta salva la differente tipologia edilizia e delle attività connesse alla residenza.

Tali differenze si esprimono nella variazione, rispetto al citato articolo, dei seguenti indici e caratteristiche urbanistiche: superficie minima di intervento preventivo (lottizzazione convenzionata) mq 20.000; indice di fabbricabilità territoriale 1,50 mc/mq; volumetria unitaria a vano 100 mc; densità insediativa 150 ab/ha; ripartizione della superficie di attrezzatura pubblica tra le diverse tipologie: verde attrezzato 50%; istruzione 25%; attrezzature di interesse comune 12,5%; parcheggi 12,5%; accorpamento delle superfici delle attrezzature pubbliche per standards non inferiore a mq 5.000.

ART. 30

Zona omogenea di espansione urbana integrata (C17)

In zona le destinazioni d'uso normalmente previste in concessione alla residenza sono arricchite di numerose ulteriori funzioni (uffici pubblici e privati, commercio di grande distribuzione, attrezzature private, ecc.), allo scopo di determinare un nuovo polo urbano con caratteri integrativi direzionali.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 30.000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro in-

terezza, è stabilito in 1,80 mc/mq, mentre quello fondiario non dovrà eccedere i 2,00 mc/mq.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche. Gli edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro limiti dell'edificabilità fondiaria indicata dal relativo indice. Ai fini della determinazione della densità insediativa della zona la volumetria unitaria a vano è indicata in 120 mc. La densità, espressa in abitanti per ettaro, è individuata pertanto in 150 ab/ha. L'entità delle attrezzature pubbliche da reperire in ciascuna lottizzazione va computata, giusto art. 7 della presente normativa, in 20 mq per ogni abitante da insediare.

La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard va operata per ciascuna lottizzazione nel rispetto di quella generale indicata nelle tavole di piano per l'intera zona (e precisamente: verde attrezzato, 50,0%; istruzione 25,0%; attrezzature di interesse comune 12,5%; parcheggi 12,5%) fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni. Tutte le superfici pubbliche all'interno della lottizzazione vanno cedute all'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione; le superfici delle attrezzature pubbliche per standards devono essere accorpate per dimensioni di almeno 5.000 mq.

ART. 31

Zone omogenee di espansione residenziale di integrazione (C18 - C 19 - C20 - C21 - C22)

Le zone, con edificazione recente sparsa e con caratteri insediativi radi, potranno essere oggetto di interventi di integrazione e di modeste eventuali ristrutturazioni dell'esistente. Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,00 mc/mq, purché la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq 800.

L'indice fondiario potrà essere applicato anche per le aree cedute gratuitamente al Comune per determinare i nuovi allineamenti stradali. La volumetria massima realizzabile non potrà eccedere i mc 1.500.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistenti. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento di volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiario della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona.

CAPO IV

ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

ART. 32

Zona omogenea artigianale e industriale (D1)

La zona è destinata ad edifici ed attrezzature per attività artigianali ed industriali. E' consentita, inoltre, la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.

In tale zona sono vietati gli insediamenti per industrie nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono consentiti scarichi di fogne senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'Ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legge e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

Il piano di zona si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa pubblica, ai sensi della Legge 865/71 (Piano di Inseadimento Produttivo) esteso all'intera zona con indice di fabbricabilità territoriale di mc/mq 1,50.

In rapporto alla collocazione nell'area di cospicue attrezzature pubbliche di carattere extra urbano, il P.I.P. dovrà riservare a spazi pubblici (escluse le sedi viarie) una superficie non inferiore al 30% di quella totale. Le quote di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da fare ricadere sugli interventi privati saranno esclusivamente quelle strutturalmente connesse con lo svolgimento delle attività produttive. Le parti dei fabbricati non realizzate con capannoni non dovranno eccedere il piano terra e il primo piano. Il lotto minimo industriale non dovrà essere minore ai mq 5.000; quello artigianale a mq 2.000.

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

ART. 33

Zona omogenea industriale isolata (D2)

La zona è destinata ad un impianto industriale isolato. Il piano si attua mediante concessione diretta.

Non è ammessa edificazione di volumi residenziali. L'indice di fabbricabilità fondiaria è pari ad 1,5 mc/mq.

CAPO V

ZONE AGRICOLE

ART. 34

Zone omogenee agricole di tutela ambientale (E1)

Individuata come zona agricola a tutela, è destinata alla conservazione del patrimonio ambientale e agricolo forestale.

All'interno di tale area di rispetto ambientale ed idrogeologico è vietata ogni edi-

ficazione. Sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza incremento di volume degli edifici esistenti.

Sono vietati i disboscamenti, le colmate dei valloni, la creazione di terrazzamenti e, comunque, rilevanti movimenti di terra. Sono consentiti gli interventi di sistemazione idrogeologica del suolo.

ART. 35

Zona omogenea agricola rada (E2)

Individuata come zona destinata alle attività agricole estensive, è connessa alla presenza in essa del vincolo idrogeologico. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. Sono ammessi impianti a servizio delle attività agricole rurali.

L'indice di fabbricabilità fondiario per l'edilizia ad uso abitativo è, ai sensi della Legge Regionale n. 14/82, pari a 0,003 mc/mq; per gli annessi ed i volumi edilizi occorrenti per i servizi necessari alla conduzione agricola è consentita una fabbricabilità fondiaria dello 0,01 mc/mq.

ART. 36

Zona omogenea agricola semplice (E3)

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli. Il piano si attua a mezzo di concessione edilizia diretta. L'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo, ai sensi della Legge Regionale 14/82, può essere concesso ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia o proprietari concedenti, affittuari e mezzadri, aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, considerati imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'art. 12 della Legge 153/75. Non sono consentiti in ogni caso volumi residenziali superiori ai 500 mc. Per la realizzazione degli annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo è ammesso un indice di fabbricabilità fondiario integrativo di 0,05 mc/mq. Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterato non ecceda per altezza dal piano di campagna i m 2,00.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreno non contigui ciascuno con il rispettivo indice fondiario residenziale, a condizione che sull'area asservita venga trascritto presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di identificabilità a favore del Comune da riportare successivamente su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

ART. 37

ART. 37

Zone omogenee agricole di pregio (E4)

Per tale zona valgono identicamente tutte le disposizioni e norme indicate nell'art. 34 per la zona omogenea agricola semplice, salvo che, in considerazione del pregio e delle particolari destinazioni agricole delle aree in esse ricadenti, gli indici di fabbricabilità fondiaria, ai sensi della Legge Regionale 14/82, sono elevati rispettivamente a 0,05 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo e a 0,10 mc/mq per gli annessi agricoli.

CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 38

Zone per l'istruzione superiore (F1)

In tale zona il piano si attua per intervento edilizio diretto applicando i seguenti indici:

- SM: pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di Istituto;
- RC = 0,60 mq/mq
- DE = H con minimo assoluto di m 10,00
- DC = H/2 con minimo assoluto di m 5,00
- SI: consentiti tutti i tipi
- PP: come da Tab. A allegata

ART. 39

Zone per attrezzature di livello urbano (F2)

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

- SM: pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura.
- RC = 0,60 mq/mq
- DE = H con minimo assoluto di m 10,00
- DC = H/2 con minimo assoluto di m 5,00
- SI : secondo le norme specifiche
- PP : come da tabella A allegata.

CAPO VII

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 40

Zone sportive private ad uso collettivo (G1)

Per le attrezzature di nuovo impianto e per gli eventuali adeguamenti funzionali di quelle esistenti comportanti modifiche ed ampliamenti, le relative definizioni progettuali dovranno essere preventivamente concordate con l'Amministrazione ai fini della stipula di convenzioni che garantiscono le condizioni dell'uso collettivo.

L'intervento è subordinato alla approvazione di apposita lottizzazione convenzionata estesa a superfici non inferiori a mq 20.000.

Sono ammesse le sole volumetrie necessarie all'esercizio delle attività (servizi igienici, spogliatoi, ecc.).

Gli indici da applicare sono i seguenti:

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

$$DC = 10,00 \text{ m}$$

PP : come da Tab. A allegata.

ART. 41

Zone attrezzature private di uso collettivo (G2)

Tali zone sono destinate ad attrezzature private di carattere economico e sociale e di uso collettivo. In esse sono realizzabili sedi di istruzione private, complessi di impianti sportivi (palestre, piscine, ecc.), impianti turistici ricettivi a rotazione d'uso (residences) e servizi complementari (centri conferenze, ristoranti, discoteche, boutiques, ecc.), cliniche private, stazioni di servizio e concessionarie auto, attrezzature commerciali di esposizione, uffici e centri elaborazione dati, sedi di emittenti radio televisive private, supermercati, ecc.

La destinazione residenziale è consentita per le sole abitazioni del personale (custodia, personale telefonico e di servizio di cui è strettamente indispensabile la permanenza presso gli impianti. La quota di volumetria destinata a tale funzione sussidiaria non dovrà eccedere il valore del 15% di quella totale di zona.

Il rilascio delle concessioni edilizie e la edificazione dei singoli lotti sono subordinati alla approvazione preventiva della lottizzazione estesa all'intera zona ed alla stipula della convenzione relativa.

Dato il carattere della zona tale convenzione riguarderà le sole opere di urbanizzazione primaria.

L'indice di fabbricabilità fondiaria deve intendersi quale valore medio rispetto alla zona, nel senso che in taluni lotti tale indice potrà essere superato assorbendo quota parte delle volumetrie potenzialmente realizzabili su lotti distinti (i quali naturalmente dovranno utilizzare indice fondiario ridotto in proporzione).

Si applicano i seguenti indici:

$$IF = 1,00 \text{ mc/mq}$$

$$IP = 100 \text{ n/ha}$$

$$H = 9,50 \text{ m}$$

$$NP = PT + 2$$

$$DC = H \text{ con minimo assoluto di m } 5,00$$

$$DE = 2H \text{ con minimo assoluto di m } 10,00$$

PP : secondo la Tab. A allegata.

ART. 42

Zone private assistenziali e religiose (G3)

Per le attrezzature private ricadenti in tali zone va conservata l'attuale destinazione.

Sono consentite operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia.

Dette operazioni, rispondenti a criteri di adeguamento funzionale, dovranno essere inquadrate in progetti unitari a parità di volumetria lorda ma con possibilità di incremento delle superfici utili.

ART. 43

Zone cimiteriali (G4)

In tali zone sono consentite costruzioni per servizi cimiteriali, tombe e cappelle private. La costruzione di tombe e cappelle private è disciplinata da apposito regolamento.

La fascia di rispetto cimiteriale, che si sviluppa a partire dal confine della zona direttamente impegnata dal sedime del cimitero, assoggetta le aree in essa compresa alla assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. Sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione a parità di volume degli edifici esistenti. Nella fascia di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e di verde pubblico attrezzato.

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

CAPO VIII

SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 44

Aree per l'istruzione (fino all'obbligo)

In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

SM : pari alle norme specifiche di edilizia scolastica per ciascun tipo di attrezzatura

RC = 0,40 mq/mq

DE = H con minimo assoluto di m 10,00

DC = H/2 con minimo assoluto di m 5,00

SI : consentito patio e ampio cortile

P.P. : secondo la Tab. A allegata.

ART. 45

Aree per attrezzature di interesse comune

In tali aree il piano si attua per intervento diretto applicando i seguenti indici:

- SM : pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
 RC = 0,60 mq/mq
 DE = H con minimo assoluto di m 10,00
 DC = H/2 con minimo assoluto di m 5,00
 SI : consentiti tutti i tipi
 PP : secondo la Tab. A allegata.

Costruzioni destinate ad attrezzature di interesse collettivo possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservire ad uso pubblico gratuito e di sistemare a parco le aree di pertinenza alle costruzioni stesse.

ART. 46

Aree per il verde pubblico attrezzato

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

Nelle aree destinate a verde pubblico sportivo è consentita esclusivamente la realizzazione dei relativi impianti, corredati da volumi sussidiari con indice fondiario non superiore a 0,10 mc/mq. Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati mediante concessioni temporanee con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico regolamentato.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato. In tali aree il piano si attua per intervento diretto, applicando i seguenti indici:

- IF = 0,10 mc/mq
 DE = 15,00 m
 DC = 10,00 m
 PP : come Tab. A allegata.

ART. 47

Aree per i parcheggi pubblici

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

tita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interesse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro delle autovetture previsti.

ART. 48

Spazi di sosta e parcheggi

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

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

Tali aree potranno essere ricavate nelle costruzioni stesse, in aree esterne di pertinenza all'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto, purché asservite all'edificio, per vincolo permanente di destinazione a parcheggio con dichiarazione impegnativa da esibire a cura del proprietario, ed in un raggio di accessibilità pedonale non eccedente i m 200,0.

TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 49

Servizi igienici

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

Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi indici DE e DC.

ART. 50

Allineamento degli edifici esistenti

Gli edifici da realizzare su lotti aventi già edificati entrambi i confini che delimitano quello sulla via pubblica, possono rispettare l'allineamento determinato dalla congiungente il filo dei fabbricati esistenti sui confini del lotto, anche se la congiungente risulti a distanza inferiore a quella minima prescritta dalle norme in rapporto

alla lunghezza della sede stradale. Tale norma è applicabile solo nelle zone A e B.

ART. 51

Casali e masserie rurali

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

Gli interventi ammissibili sono il restauro conservativo, con possibilità di modificazioni delle destinazioni d'uso ed incremento delle superfici utili, con conservazione delle volumetrie esistenti.

ART. 52

Deroghe

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

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 53

Ampliamenti e sopraelevazioni

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PRG è consentito l'ampliamento della superficie utile esistente nella misura massima del 20% o la sopraelevazione di un piano, sempre che l'altezza risultante non superi quella consentita dalla norma di zona e si rispettino le distanze dai fabbricati e dai confini relativi.

Tale norma è applicabile per una sola volta e non oltre il termine di anni 3 dalla data di approvazione del P.R.G.

ART. 54

Norme di salvaguardia

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

TABELLA A

SPAZI MINIMI PER PARCHEGGIO PRIVATO DA RISERVARE NELLA AREA DI PERTINENZA DI EDIFICI ED ATTREZZATURE.

<i>Destinazione d'uso degli edifici</i>	<i>Superficie di parcheggio</i>
- residenziale	mq 10 ogni 100 mc di V
- residenziale turistico a rotazione d'uso	mq 80 ogni 100 mq di SU con minimo di 8 mq/posti letto
- supermercati e centri di vendita	150 ogni 100 mq di SU
- commercio di piccola distribuzione	100 ogni 100 mq di SU
- magazzini di deposito	30 ogni 100 mq di SU
- cliniche private	50 ogni 100 mq di SU
- ristoranti, bar, ecc.	mq 100 ogni 100 mq di SU
- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi	mq 10 ogni posto di capacità dell'impianto
- impianti industriali ed artigianali	mq 40 ogni 100 mq di superficie del lotto
- uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di superficie utile
- scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
- scuole superiori	mq 40 per aula
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU

ZONE	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	IT	IF	RC	H	NP	SI	VM	SM	ASS	DC	ASS	DE	D/H	IP
A1	storico-paesistica															
A2	ambientale															
B1	infrastrutturazione						PT+3	CA						1.00		
B2-3-4	isole			3.00	0.30	13.50	PT+3	CH				0.50		1.00		
B 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17	complementamento			1.25	0.15	10.00	PT+2	CA	7000	1000	3.00	0.50	10.00	1.00		
B18-19-20	plani di zona vigenti								2500	800	6.00	0.50	10.00	1.00		
B21	piano di lotizzazione vigente															
C1-3-3-4	plani di zone urbani		1.81			16.00	PT+4	CA				0.50		1.00		30
C5-6-7-8-10-11	plani di zone extra-urbani		1.61			13.00	PT+3					0.50		1.00		40
C9	piano di zona vigente															
C12-13	espansione residenziale		1.5	3.00	0.35	10.50	PT+2		6000	15000	5.00	0.50	10.00	1.00		40
C14-15-16	espansione urbana		1.5	3.00	0.25	13.50	PT+3	CA	10000	20000	6.00	0.50	12.00	1.00		40
C17	espansione urbana integrata		1.8	3.00	0.25	14.00	PT+3	CA	15000	30000	6.00	0.50	12.00	1.00		30
C18-19-20-21-22	espansione residenziale di integrazione			1.00	0.15	9.50	PT+2	PA	1500	800	6.00	0.50	10.00	1.20		
D1	artigianale ed industriale		1.0		0.20	6.50	PT ¹			2000	6.00	0.50	12.00	1.00		50
D2	industriale isolata			1.20	0.30	5.00	PT			5000	10.00	2.00	6.00			
E1	agricola di tutela ambientale															
E2	agricola rada		0.003+0.003			4.50	PT		500 ⁴		20.00		6.00	2.00		
E3	agricola semplice		0.03+0.03			7.50	PT+1		500 ⁴		45.00		6.00	2.00		
E4	agricola di pregio		0.05+0.10			7.50	PT+1		500 ⁴		15.00		6.00	2.00		
F1	istruzione superiore				0.60			PA			5.00	0.50	10.00	1.00		
F2	attrezzature di livello urbano				0.60			CA			5.00	0.50	10.00	1.00		
G1	spettive privata			0.10						20000	10.00	0.50	10.00	2.00		100
G2	attrezzature private di uso collettivo			1.00 ⁵		9.50	PT+2	PA-CA			5.00	0.50	10.00	1.00		100
G3	assistenza religiosa privata										5.00	0.50	10.00	1.00		100

"Art. 17 - Domande di Concessione e Autorizzazione"

- a) ~~generalità e residenza del richiedente;~~
- b) indicazione del domicilio o lotto nel Comune nel caso che il richiedente risieda in altra località;
- c) indicazione del progettista con esplicita dichiarazione circa l'ordine e il collegio professionale di appartenenza;
- d) riferimenti catastali completi dell'area e/o dell'edificio oggetto della domanda;
- e) precisazione circa i rapporti di vicinanza, le servitù che eventualmente gravano sull'area o sull'edificio, i vincoli di carattere storico - artistico, paesistico, archeologico;
- f) precisazione sulla zona omogenea e dei vincoli eventuali, ai sensi del vigente strumento urbanistico, in cui insiste l'area d'intervento, anche con riferimento al "Piano straordinario per la rimozione delle situazioni di rischio idrogeologico più alto" redatto dall'Autorità di Bacino Nord-Occidentale della Regione Campania ed alle misure di salvaguardia pubblicate sul BURC del 29/11/1999 - supplemento al n. 77, attestata da un tecnico a tanto abilitato.
- g) ogni altra notizia che possa comunque interessare l'area o l'edificio da erigere;
- h) elenco dei documenti e degli elaborati tecnici allegati alla domanda.

La domanda dovrà essere firmata dal proprietario dell'immobile o da chi abbia titolo per richiedere l'autorizzazione e dal progettista. Essa dovrà essere consegnata all'ufficio comunale preposto al servizio.

Il progettista delle opere da eseguire deve essere ingegnere, architetto, geometra o perito industriale, edile o agrario, iscritto al relativo albo professionale, ciò nell'ambito delle competenze attribuite a ciascuna delle dette professioni dalle disposizioni legislative in materia.

E' consentito sottoporre all'esame della Commissione edilizia progetti di massima per opere di particolare importanza e ciò allo scopo di ottenere un giudizio preliminare sul progetto stesso.

ART 18 - Documentazione a corredo delle domande

Le domande di cui è cenno nel primo comma del precedente articolo, debbono essere corredate dai seguenti documenti in triplice copia delle quali una regolarmente bollata, oltre alle copie occorrenti per le approvazioni e nulla osta di Enti diversi dal Comune, quando richiesti :

- a) estratto autentico di mappa o di tipo di frazionamento rilasciato in data non inferiore a sei mesi;
- * b) il titolo di proprietà del lotto su cui si costruisce; in alternativa è consentito presentare il compromesso, nel qual caso deve essere presentato il titolo di proprietà all'atto del ritiro della licenza pena la decadenza della stessa;
- c) stralcio dello strumento urbanistico vigente, esteso per m. 100 oltre l'area stessa, controfirmato dal Tecnico Comunale;

- d) documentazione planimetrica in scala non inferiore 1/2.000 controfirmata dal Tecnico Comunale in cui risulta in maniera evidente l'esistenza di opere di urbanizzazione primaria a servizio della zona da edificare.
Per le zone carenti di urbanizzazione primaria deve essere documentata la previsione da parte del Comune all'attuazione di esse nel successivo triennio, in mancanza di tale previsione il richiedente della concessione dovrà impegnarsi con apposito atto all'attuazione di esse, contemporaneamente alla costruzione oggetto della licenza;
- e) una relazione tecnica descrittiva delle strutture (murarie o in cemento armato), dei solai e delle qualità dei materiali di rivestimento di tutte le aree inedificate adiacenti al fabbricato;
- f) una tabella parametrica in cui sono riportati i seguenti dati, di P.R.G. e di progetto:
- 1) superficie del lotto edificabile;
 - 2) superficie dell'area coperta;
 - 3) superficie totale dell'area coperta, per i diversi piani;
 - 8) rapporto di copertura (Superficie coperta/Superficie del lotto);
 - 4) altezza del fabbricato fuori terra (H);
 - 5) altezze fra gli intradossi dei vari solai;
 - 6) volume fuori terra;
 - 7) Numero di piani fuori terra;
 - 9) distanze dai confini (DC);
 - 10) Rapporto DC/H;
 - 11) Distanza dagli edifici circostanti (DE);
 - 12) Rapporto DE/H;
 - 13) Superficie dei parcheggi privati;
 - 14) Destinazioni d'uso;
- g) estremi delle demunzie e autorizzazioni prescritte per aree vincolate;
- h) documentazione fotografica, con l'indicazione planimetrica delle viste fotografiche;
- i) disegni piegati nel formato 21 x 31 specificati al paragrafo successivo;
- l) qualsiasi altro documento di carattere tecnico, legale, amministrativo, che l'Amministrazione Comunale riterrà necessario per completare l'esame del progetto.

I documenti di cui ai punti c, d, e, f, h, i, devono essere firmati dal progettista che dovrà altresì apporvi il timbro indicante l'appartenenza all'albo professionale.

Le domande di lottizzazione e di piani di recupero d'iniziativa privata, dovranno essere corredate dalla documentazione specificata agli appositi articoli.

Per le domande di autorizzazione, salvo diversa prescrizione dell'Autorità Comunale, possono omettersi gli allegati di cui ai punti d) ed f).

ART. 19 - Allegati tecnici a corredo delle domande

I disegni di cui al punto i) dell'art. precedente, anch'essi presentati in triplice copia, di cui una in bollo, e firmati dal progettista devono essere i seguenti :

- a) planimetria dello stato di fatto dell'area d'intervento e della zona circostante in rapporto non inferiore a 1/500, con l'indicazione delle proprietà confinanti, le



distanze e le quote altimetriche e planimetriche di tutti i fabbricati circostanti, nonché delle quote delle strade, fognatura, acquedotto ed altri sottoservizi.

Per interventi in immobili preesistenti, andranno esibite planimetrie di rilievo dello stato di fatto nelle scale opportune, corredate degli sviluppi delle superfici utili e delle cubature.

b) planimetria, in rapporto normalmente non inferiore a 1/200 dove sia rappresentata nelle sue quote e distanze l'opera progettata. In essa devono essere rappresentati: l'andamento altimetrico dell'area e zone circostanti; la sistemazione della zona non edificata (posteggi, piazzali di scarico, depositi materiali, lavorazione allo scoperto, giardini, ecc.); le recinzioni; gli ingressi e quant'altro possa occorrere a individuare compiutamente il progetto.

c) disegni, normalmente in rapporto 1/100, delle piante di tutti i piani e della copertura dell'opera, con indicazione di:

- destinazione d'uso dei locali;
- quote planimetriche ed altimetriche;
- dimensioni delle aperture;
- ingombro degli apparecchi igienici;
- ubicazione e dimensione delle canne fumarie, delle pluviali e degli scarichi;
- strutture portanti (C.A., acciaio, murature, ecc.);
- nella pianta degli spazi aperti: pavimentazioni, recinzioni, rete di fognatura bianca e nera (pozzetti d'ispezione, caditoie, fosse a depurazione biologica, quote delle condotte e degli allacciamenti esterni);
- i materiali della copertura, il senso delle falde dei tetti, i volumi tecnici, i lucernai ecc..

Qualora si tratti di edificio aderente ad altro fabbricato che deve comunicare con l'opera progettata, le piante devono essere estese anche ai vani contigui della costruzione esistente e recare le indicazioni di destinazione d'uso degli stessi;

d) disegni quotati, normalmente, in rapporto a 1/100 di sezioni dell'opera messa in relazione all'ambiente circostante, alla larghezza delle strade e degli altri spazi. Le quote, riferite al piano di campagna originario ed a quello di progetto, devono indicare le dimensioni complessive dell'opera, l'altezza netta dei piani, gli sporti delle parti aggettanti, i colmi delle parti al di sopra della linea di gronda.

Le sezioni devono essere in numero necessario alla completa comprensione dell'opera;

e) disegni, normalmente nel rapporto 1/100, di tutti i prospetti dell'opera progettata, completi di riferimenti agli edifici circostanti, al terreno ed alle sue eventuali modifiche.

Qualora l'edificio sia aderente ad altri fabbricati, i disegni dei prospetti devono comprendere anche quelli delle facciate aderenti. I prospetti devono riportare le indicazioni delle aperture, dei materiali impiegati ed il loro colore, delle zoccolature, degli spazi per insegne, opere in ferro, balaustre;

f) particolari costruttivi, in scala 1/20, necessari ad una corretta comprensione dell'opera progettata.

ZONE	DENOMINAZIONE	IT	IF	RC	H	NP	SI	VM	SM	DC		DE		IP	DESTINAZIONI D'USO	ATTU
										ASS.	D/H	ASS.	D/H			
A1	storico-paesistica														R-RA-AA	CE
A2	ambientale				13.50	P.T. + 3	CA				0,50		1,00		R-CD-LA-U-PE	CE
B1	ristrutturazione				13.50	P.T. + 3	CH				0,50		1,00		R-CD-LA-U-PE	CE
B2-3-4	sature		3.00	0,30	13.50	P.T. + 3	CA	7000	1000	5,00	0,50	10,00	1,00		R-CD-LA-U-PE-GS	CE
B5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17	completamento		1.25	0,15	10.00	P.T. + 2		3000	800	6,00	0,50	10,00	1,00		R-CD-LA-LD-PE	CE
B18-19-20	piani di zona vigenti															
B21	piani di lottizzazione vigenti															
C1-2-3-4	piani di zona urbani	1.80			16.00	P.T. + 4	CA				0,50		1,00	30	R-CD-PE	PEE
C5-6-7-8-10-11	piani di zona extra-urbani	1.50			13.00	P.T. + 3					0,50		1,00	40	R-CD-LA	PEE
C9	piano di zona vigente															PEE
C12-13	espansione residenziale	1.50	3.00	0,35	10.50	P.T. + 2		8000	15000	5,00	0,50	10,00	1,00	40	R-CD	LC
C14-15-16	espansione urbana	1.50	3.00	0,25	13.50	P.T. + 3	CA	10000	20000	6,00	0,50	12,00	1,00	40	R-CD-PE-LA-U	LC
C17	espansione urbana integrale	1.80	3.00	0,25	14.00	P.T. + 3	CA	15000	30000	6,00	0,50	12,00	1,00	30	R-CD-PE-AS-SM-G-LD-U-AP	LC
C18-19-20-21-22	espans. residenziale di integrazione		1.00	0,15	9.50	P.T. + 2	PA	1500	800	6,00	0,60	10,00	1,20		R-CD-LA-PE	CE
D1	artigianale ed industriale	1.00		0,20	6.50	P.T. (1)			2000	6,00	0,50	12,00	1,00	50	LA-R(2)-CI-LD-U(3)	PIP
D2	industriale isolata		1.20	0,30	6.00	P.T.			5000	10,00	2,00	6,00				CE
E1	agricola di tutela ambientale														RA-AA	CE
E2	agricola rada		0,003+0,01		4.50	P.T.		500/A		20,00		6,00	2,00		RA-AA	CE
E3	agricola semplice		0,03+0,05		7.50	P.T. + 1		500/A		15,00		6,00	2,00		RA-AA	CE
E4	agricola di pregio		0,05+0,10		7.50	P.T. + 1		500/A		15,00		6,00	2,00		RA-AA	CE
F1	istruzione superiore			0,60			PA			5,00	0,50	10,00	1,00			CE
F2	attrezzature di livello urbano			0,60			CA			5,00	0,50	10,00	1,00			CE
G1	sportive private		0,10						20000	10,00	1,00		2,00	100	SP-PE-AS	LC
G2	attrezzature private ad uso collettivo		1.00 (5)		9.50	P.T. + 2	PA		(5)	5,00	0,50	10,00	1,00	100	AP-AS-CI-CL-U-G-PE-R(2)-SM-SP-TR	LC
G3	assistenziali e religiose						CA								AP-CL-R(7)	CE
G4	cimiteriali															CE

NOTE

Negli indici territoriali non sono computati i volumi degli edifici pubblici.
 In tutte le zone sono vietate le nuove costruzioni in aderenza, salvo che in appoggio ad edifici preesistenti.
 La distanza di ciascun livello dei nuovi edifici, anche in parziale alla DC e DE prescritte, vanno contenute nella retta limite la cui inclinazione è determinata dai rapporti D/H.

- 1) E' ammesso il primo piano per le sole destinazioni residenziali o per gli uffici.
- 2) Per i soli addetti.
- 3) Annessi alla produzione.
- 4) Per i soli volumi residenziali.
- 5) Valore medio.
- 6) Estesa all'intera zona omogenea.
- 7) Per convivenze.

LEGENDA

IT	indice di fabbricabilità territoriale	IF	indice di fabbricabilità fondiaria
RC	rapporto di copertura	H	altezza massima
NP	numero dei piani	SI	spazi interni
VM	volumi edificabili massimi	SM	superficie minima di intervento
DC	distanza dai confini	DE	distanza dagli edifici
IP	indice di piantumazione		
CA	cortile aperto	CH	chiostroina
PA	patio		
AA	annessi agricoli	AP	attrezzature private
AS	attrezzature per lo spettacolo e lo svago	CD	attrezzature commerciali per la piccola distribuzione
CI	commercio all'ingrosso	CL	cliniche
G	garages privati di uso pubblico	I	impianti industriali
LA	laboratori artigiani	LD	laboratori e depositi sussidiari alle attività commerciali
PE	pubblici esercizi	R	residenze
RA	residenze agricole	SM	attrezzature commerciali per la grande distribuzione
SP	attrezzature sportive private di uso pubblico	TR	attrezzature turistico-ricettive a rotazione d'uso
U	uffici pubblici e privati, studi professionali		
CE	concessione edilizia	PDR	piano di recupero
PEEP	piano di edilizia economica e popolare	LC	lottizzazione convenzionata
PIP	piano di insediamento produttivo		