

**Norme di attuazione
indice generale**

TITOLO I	NORME GENERALI
TITOLO II	MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE
TITOLO III	DISCIPLINA DEL TERRITORIO
TITOLO IV	AREE DI TUTELA
TITOLO V	DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

Il presente elaborato è stato modificato, secondo le prescrizioni di cui alla Delibera del Consiglio Provinciale n° 98 del 29.10.2008 e del Decreto Dirigenziale Regione Campania n° 5 del 20.02.2008 pubblicato sul B.U.R.C. n° 11 del 17.03.2008.

Note :

(*) Stralci, modifiche ed integrazioni apportati dalla Delibera Provinciale n° 98/2007.

() Stralci, modifiche ed integrazioni apportati dal Decreto Dirigenziale Regionale n° 5/2008.**

indice

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

- Cap.1. Il piano regolatore generale
- Art. 01 Generalità: ambito di applicazione, finalità, efficacia del Piano
 - Art. 02 Contenuto del Piano
 - Art. 03 Elaborati del P.R.G.
- Cap. 2. Le norme
- Art. 04 Limiti, validità e gradi di prescrittività delle norme
 - Art. 05 Criteri generali d'uso per tipi di attività
 - Art. 06 Parametri urbanistici
 - Art. 07 Parametri edilizi

TITOLO II

MODALITÀ E TEMPI DI ATTUAZIONE

- Art. 08 Modalità di attuazione
- Art. 09 Programma Pluriennale di Attuazione
- Art. 10 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria
- Art. 11 Strumenti di attuazione indiretta e diretta
- Art. 12 Piani Urbanistici Esecutivi
- Art. 13 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica
- Art. 14 Piani per insediamenti produttivi
- Art. 15 Piani di Recupero
- Art. 16 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata
- Art. 17 Programmi Integrati d'intervento
- Art. 18 Progetto Unitario
- Art. 19 Unità Minima d'Intervento

TITOLO III

DISCIPLINA DEL TERRITORIO

- Art. 20 Aree d'integrazione, aree specializzate
- Art. 21 Articolazione del territorio
- Art. 22 Aree edificate esistenti
- Art. 23 Aree di interesse storico – norme generali
- Art. 24 Area A ad intervento diretto di conservazione prevalente
- Art. 25 Aree parzialmente o totalmente edificate – norme generali
- Art. 26 Area B1 urbana totalmente edificata
- Art. 27 Area B2 parzialmente edificata ad intervento diretto
- Art. 28 Area C1 residenziale per edilizia pubblica e sovvenzionata
- Art. 29 Aree produttive esistenti a ridosso di insediamenti urbani
- Art. 30 Area D2 per attività produttive compatibili e relativi servizi di completamento
- Art. 31 Area G1 Commerciale e terziaria
- Art. 32 Area VP Verde privato attrezzato
- Art. 33 Area F1 istruzione superiore
- Art. 34 Area F2 cimiteriale
- Art. 35 Area F3 fiera - mercato comunale
- Art. 36 Area F4 Parco Urbano
- Art. 37 Area F5 scuole dell'obbligo
- Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo
- Art. 39 Area F7 verde pubblico attrezzato

- Art. 40 Aree F8 parcheggi
- Art. 41 Attività produttive – norme generali
- Art. 42 Area D1 per attività produttive non compatibili
- Art. 43 Area D3 per attività produttive compatibili e relativi servizi di espansione
- Art. 44 Area G2 per attività turistico-ricettive
- Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane
- Art. 46 Aree produttive esistenti in aree extraurbane
- Art. 47 Aree a prevalente uso agricolo - norme generali (L.R. 14/82)
- Art. 48 Area E boschiva, pascoliva e incolta
- Art. 49 Area E seminativa con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva
- Art. 50 Area E1 seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

TITOLO IV

AREE DI TUTELA

- Art. 51 Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi
- Art. 52 Area di vincolo a pozzi, sorgenti, punti di presa acque potabili
- Art. 53 Fasce di rispetto stradali (D.M. 1404/68 e L.R. 14/ 82)
- Art. 54 Fascia di rispetto cimiteriale (L.R. 14/ 82)
- Art. 55 Strade
- Art. 56 Norme per le distanze stradali
- Art. 57 Elettrodotti. Impianti per la telefonia mobile
- Art. 58 Controllo dell'inquinamento acustico

TITOLO V

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

- Art. 59 Servizi igienici
- Art. 60 Allineamento degli edifici esistenti
- Art. 61 Casali e masserie rurali
- Art. 62 Dergoghe
- Art. 63 Attuazione diretta accelerata

TABELLA A

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

TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI

Cap.1.
Il piano regolatore generale

Art. 01 Generalità:
ambito di applicazione, finalità, efficacia del Piano

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) detta la disciplina per le trasformazioni territoriali all'interno del territorio comunale, nel rispetto di norme e leggi nazionali e regionali e nella consapevolezza che il territorio fisico rappresenta la risorsa primaria di un luogo e quindi necessita di attenti e misurati interventi.

Il P.R.G. infatti individua interventi di trasformazione, salvaguardia e protezione ambientale per una compatibile utilizzazione delle risorse ed attraverso un sistema di regole volte a perseguire valori ed esigenze collettive.

Il P.R.G. si compone di norme scritte e di elaborati grafici; è redatto ai sensi dell'art.4 della Legge 17.08.42 n.1150 (legge urbanistica) come integrata e modificata dalle successive disposizioni legislative nazionali; nonché ai sensi della Legge della Regione Campania 20.03.82 n.14.

Le definizioni e le prescrizioni espresse attraverso la presente Normativa contengono la disciplina generale e particolare relativa all'intero territorio comunale e si riferiscono agli elaborati grafici del P.R.G.

Art. 02 Contenuto del Piano

Il P.R.G. classifica il suolo rispetto al suo regime edificatorio e distingue il territorio in aree che rispondendo al bisogno d'integrazione di attività e funzioni, si distinguono per la prevalenza e la specificità della tipologia di attività dominante.

Sono altresì individuate aree di specializzazione funzionale, esterne al territorio urbano e corrispondenti ad attività produttive non compatibili o generalmente distinte per il carattere agricolo prevalente.

Art. 03 Elaborati del P.R.G.

La disciplina della tutela ed uso del suolo si avvale delle prescrizioni riportate negli elaboratori grafici di progetto in scala 1/5.000 ed 1/2.000, nonché della presente Normativa, con correlati indici e parametri.

L'elenco puntuale degli elaborati è il seguente:

Elaborati di Analisi

A1 - Inquadramento Territoriale	1/25.000
A2 - Vincoli Territoriali	1/25.000
A3 - Vincoli Comunali	1/5.000
A4 - Rete Cinematica	1/5.000
A5 - Rete Fognaria	1/5000
A6 - Rete Idrica	1/5000
A7 - Attrezzature esistenti	1/5000
A8 - Insediamenti Industriali esistenti	1/5000

Elaborati di Progetto

P1 - Relazione generale	
P2 - Zonizzazione	1/5000
P3 - 5 tavole di Zonizzazione di dettaglio	1/2000
P4 - Infrastrutture di progetto	1/5000
P5 - Verifica degli Standard	1/5000
P6 - Norme di Attuazione	

Fanno parte degli elaborati di PRG gli allegati geologici , quelli relativi all'uso del suolo, e della zonizzazione acustica.

Studio geologico sismico

- Relazione generale
- Carta geolitologica
- Carta idrogeologica
- Carta della microzonazione sismica
- Elaborazione dei dati di prospezione sismica

Studio agronomico

- Carta dell'Uso del Suolo
5 tavole sc. 1: 2000
- Relazione

Piano di zonizzazione acustica

- Relazione
- 2 Tavole di Zonizzazione sc. 1:5000
- Norme di Attuazione

L'insieme di questi elementi costituisce l'apparato di norme scritte e disegnate del P.R.G., volte alla definizione di diritti, regole ed opportunità che il Piano introduce e che trovano corrispondenza negli articoli della normativa come "contenuto di testo" e nelle legende degli elaborati grafici.

In caso di contrasto, prevale la dizione contenuta nella presente Normativa. Per le indicazioni grafiche riportate su più elaborati, laddove si riscontrassero difformità, si intendono prevalenti quelle rappresentate con maggiore dettaglio e comunque quelle in scala 1/2.000.

Non hanno valore prescrittivo la Relazione e altri elaborati non elencati in precedenza. Ogni eventuale imprecisione o inesattezza non ha rilevanza ai fini della validità del P.R.G..

Cap. 2. Le norme

Art. 04 Limiti, validità e gradi di prescrittività delle norme

Le presenti norme introducono i seguenti requisiti:

- definizione delle zone territoriali distinte per aree di integrazione funzionale (nelle quali sono consentite attività, usi e funzioni diverse) e aree di specializzazione funzionale.
- ~~introduzione di tecniche di "compensazione" che consentono l'acquisizione delle aree per attrezzature, verde pubblico e parcheggi in cambio di una quota di edificabilità da realizzare su una porzione dell'area; (**)~~
- introduzione del concetto di norma prestazionale attraverso cui si definiscono i requisiti degli interventi in relazione ad un sistema di ambiti quali fruibilità, sicurezza, benessere, e via dicendo: queste norme rimandano al Regolamento Edilizio e sono precisate dalla presente normativa solo in rapporto a specifiche soluzioni.

Art. 05 Criteri generali d'uso per tipi di attività Attività abitative

1. Residenza stabile: alloggi aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, ai sensi del Regolamento Edilizio. Sono compresi gli spazi accessori alla residenza quali laboratori, ripostigli, lavanderie ecc.. Sono inclusi gli spazi di servizio, privati e condominiali, gli spazi per il lavoro domestico ed attività comuni non moleste.

2. Residenza turistica: alloggi destinati ad uso stagionale e relativi spazi di servizio. Le abitazioni turistiche sono differenziate da quelle permanenti per caratteristiche tipologiche, dimensionali ed attrezzature.

Attività terziarie

1. Usi di tipo diffusivo: uffici, studi professionali, ambulatori medici, artigianato di servizio, laboratori artigianali per attività non moleste, mostre ed esposizioni, attività sociali, culturali, ricreative e simili.

2. Attività direzionali: uffici di grandi dimensioni, pubblici e privati, le attività direzionali e le sedi di rappresentanza, le attività amministrative, finanziarie, bancarie, assicurative, istituti di ricerca, sedi di informatica ed elaborazione dati.

3. Attività commerciali al dettaglio: spazi di vendita e servizio, spazi tecnici, di magazzino e di esposizione al servizio dell'attività commerciale al dettaglio.

4. Commercio specializzato e attività espositive: centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto, elettrodomestici, prodotti per la casa. Fanno parte dell'uso gli spazi di vendita, di servizio, tecnici e di magazzino.

5. Commercio all'ingrosso: attività commerciali all'ingrosso inclusi gli spazi espositivi, uffici, magazzini, depositi, spazi tecnici di supporto e servizio.

Attività di servizio

1. Attività paracicettive ed esercizi pubblici: ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo, fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico (discoteche, ...). Fanno parte dell'uso gli spazi destinati al pubblico, spazi di servizio, spazi tecnici e di magazzino.

2. Attività di tipo ricreativo-culturale: cinema, teatri, mediateche, ...

3. Attività di tipo ricreativo ludico-sportivo: sale gioco, palestre, ...

4. Attività di mercato

5. Attività di tipo ricreativo destinate ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico: discoteche, ...

6. Stazioni di servizio e distribuzione carburante: attrezzature ed i servizi di distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100mq

Servizi collettivi

1. Istruzione inferiore e superiore: scuola materna, elementare, secondaria

2. Verde attrezzato: parco urbano, parco gioco, villa comunale, ...

3. Sport e tempo libero: gioco bambini, campo sportivo, piscina, bocce, ...

4. Sanitarie: poliambulatorio, clinica, assistenza socio-sanitaria, ...

5. Religiose: chiese, edifici per altro culto, istituti religiosi

6. Ricreative, culturali, sociali: museo, biblioteca, sala di spettacolo, centro sociale, centro per anziani...

7. Amministrative ed altro: sede comunale, ufficio postale, depuratore, mattatoio, uffici di pubblica sicurezza, ...

Attività produttive

1. Attività artigianali produttive e laboratoriali compatibili: usi artigianali compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal Regolamento Edilizio, e gli usi incompatibili che sono localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Inoltre, dove specificamente espresso dalla presente normativa sono ammessi usi residenziali connessi all'attività produttiva.

2. Attività artigianali produttive e laboratoriali non compatibili: usi artigianali non compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal R.E., localizzati in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode.

3. Attività produttive industriali e manifatturiere compatibili: tipi di attività industriali compatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal R.E. Inoltre, dove specificamente espresso dalla presente normativa sono ammessi usi residenziali connessi all'attività produttiva.

4. Attività produttive industriali e manifatturiere non compatibili: tipi di attività industriali incompatibili con l'ambiente urbano secondo quanto prescritto da leggi nazionali e regionali e dal

R.E. localizzate in aree esterne ai nuclei urbani. Sono compresi gli spazi produttivi, uffici, magazzini, spazi espositivi, spazi di servizio, eventuale alloggio custode.

5. Impianti per la prima lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici: cantine sociali o aziendali, disidratatori, caseifici, sociali o aziendali, frigo, etc. annessi ad aziende o consorzi di aziende che lavorano prevalentemente prodotti propri, centri aziendali di servizio alle aziende agricole per lo stoccaggio e la commercializzazione dei prodotti agricoli e le relative strutture complementari, comprese le abitazioni per il personale di custodia. Non sono comprese attività meramente industriali che rientrano nell'uso di cui al precedente comma

Attività agricole produttive

1. Abitazioni agricole: edifici il cui uso è riservato ai soggetti aventi i requisiti di cui al Titolo II L.R.14/82 cioè coltivatori diretti proprietari e proprietari conduttori in economia, ovvero proprietari concedenti ed affittuari o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale. L'uso comprende oltre agli spazi abitativi veri e propri anche gli spazi accessori e di servizio (rimesse, cantine, piccoli depositi, ecc.). Si considerano tali anche gli edifici colonici posti in zone agricole, ma recuperati o recuperabili ad uso di civile abitazione o ad altri usi compatibili, e abitazioni sparse destinate ad uso civile e/o autorizzato ai sensi della Legge 28.02.85 n.47.

2. Fabbricati di servizio, aziendali o interaziendali: depositi di attrezzi e di materiali connessi con l'esercizio dell'attività agricola, rimesse per macchine agricole, ed analoghe costruzioni assimilabili, al servizio di aziende singole od associate. Comprende anche piccoli ricoveri per allevamento zootecnico, di dimensione non superiore a 100 mq se per bovini o equini, 50 mq. se per animali di bassa corte, 30 mq. se per suini.

3. Serre: comprendono strutture provvisorie e strutture fisse per floricoltura e orticoltura intensive di tipo aziendale.

4. Impianti tecnici al servizio delle aziende e del territorio agricolo: strutture per impianti tecnici e tecnologici quali silos, depositi, serbatoi, rimesse ed officine per macchine agricole, etc., non appartenenti ad una specifica azienda agricola; è compreso inoltre un alloggio per il titolare o il personale di custodia, con una Su massima di mq.150.

5. Opere di trasformazione del territorio agricolo : opere di trasformazione del territorio (quali movimenti di terra, sbancamenti a fini colturali, scavi, perforazioni di pozzi, ecc.), finalizzate all'attività agricola ma eccedenti le normali operazioni agronomiche

6. Attività di agriturismo : attività come definite dalla legislazione nazionale e regionale limitatamente, per gli usi di tipo abitativo e ricettivo, agli edifici esistenti sul fondo con caratteristiche funzionali e compatibili a tali usi.

7. elettrodotti, metanodotti, gasdotti, acquedotti : impianti e relative stazioni di trasformazione o pompaggio ed oleodotti, depositi speciali e/o pericolosi previa approvazione del progetto da parte del Consiglio Comunale.

Attrezzature turistico-ricettive

1. Attività ricettive a rotazione d'uso : comprendono gli alberghi e le residenze turistiche-alberghiere ovvero pensioni, con i relativi servizi (cucina, spazi tecnici, lavanderia, rimessa, ...) e spazi comuni o di ritrovo (ristorante, bar, sale riunione e congressi).

Glossario dei termini

Art. 06 Parametri urbanistici

Le norme richiamano i seguenti indici urbanistici:

Coefficiente di occupazione suolo

Cos rapporto tra la superficie copribile e la superficie del lotto. Va calcolato considerando l'area coperta e la superficie fondiaria:

$$Ic = Ac/Sf$$

Indice di utilizzazione territoriale

Ut rapporto - tra la superficie netta utile di solaio (SUN) espressa in mq e la corrispondente superficie territoriale (St) espressa in ettari - fissato dallo strumento urbanistico.
$$Ut = SUN/St$$

Indice di utilizzazione fondiaria

Uf rapporto - tra la superficie netta utile di solaio (SUN) espressa in mq e la corrispondente superficie fondiaria (Sf) espressa in mq - fissato dallo strumento urbanistico.
$$Uf = SUN/Sf$$

Indice di fabbricabilità territoriale

It il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni ettaro di superficie territoriale St
$$It = V/St$$

Indice di fabbricabilità fondiaria

If il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadro di superficie fondiaria Sf
$$If = V/Sf$$

Superficie territoriale

St quella riferita ad un'intera zona o ad una unità di suolo, al netto della grande viabilità esistente.

Superficie fondiaria

Sf la superficie risultante sottraendo da quella territoriale la nuova viabilità di piano e le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Tale superficie può essere suddivisa in lotti. In caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria si identifica con l'area edificabile al netto delle strade pubbliche esistenti e previste nello strumento urbanistico generale, e delle aree per l'urbanizzazione secondaria e primaria esclusivamente riferita agli spazi verdi e di parcheggio pubblico.

Indice di piantumazione

Ip numero di piante di alto fusto prescritto per ogni ettaro con eventuale specificazione delle essenze.

Superficie minima di intervento

Sm area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto o, nel caso di strumento urbanistico esecutivo, area minima in cui è possibile frazionare la superficie fondiaria.

Art. 07 Parametri edilizi

Le norme richiamano i seguenti parametri.

Allineamento

Linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio.

Altezza dell'edificio

hmax La differenza di quota tra la linea di terra, definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto, interessata dalla facciata che si considera e il livello

della linea superiore di gronda del tetto; se la pendenza del tetto supera il 30%, l'altezza va misurata fino ai 2/3 della proiezione verticale del tetto, con sottotetto abitabile o meno.

Se l'edificio è coperto a terrazzo, l'altezza è data dalla differenza di quota tra la linea di terra definita dal piano stradale o dalla più bassa sistemazione esterna di progetto nel caso risulti al disotto del livello stradale, e la linea superiore definita dal coronamento del parapetto pieno del terrazzo di copertura o, in mancanza, dal piano di calpestio del medesimo terrazzo. L'altezza delle pareti di un edificio non può superare i limiti fissati per le singole zone dagli strumenti urbanistici, ad eccezione di singoli volumi tecnici. Nel caso di edifici in cui la linea di terra e quella di copertura non siano orizzontali, si considera la parete scomposta in elementi quadrangolari o mistilinei, e per ogni elemento si considera la media delle altezze; la maggiore di tali altezze, per ciascuno degli elementi di cui sopra, non può superare del 20% l'altezza massima consentita. La media delle medie delle altezze così ricavata non deve comunque superare l'altezza massima prevista dalle norme del P.R.G.

Altezza media di locali e spazi interni

rapporto tra il volume interno e la superficie utile

$$hm = Vi/Sun$$

Area coperta

(Sq) proiezione orizzontale di tutti i corpi di fabbrica, compresi corpi ed elementi a balzo, porticati, tettoie e verande. Sono da escludere dal computo dell'area coperta:

- balconi, cornicioni e gronde, se con sporgenza non superiore a cm 150
- pensiline d'ingresso, se non superano i 5 mq di superficie;
- impianti e autorimesse complessivamente interrati per almeno 3/4 della loro altezza lorda purché interamente ricoperte da almeno 30 cm di terra a prato;
- piscine all'aperto;
- aie, concimaie e serre di coltura, in zona rurale.

Arretramento

minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria o da attrezzatura pubblica.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicché la densità edilizia o l'indice di utilizzazione si applicano all'intero lotto.

Coefficiente di frammentazione

estensione massima delle superfici di copertura che possono risultare ad unico livello.

Misura della distanza

si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi elementi aggettanti se superiori a 1,50 mt. La distanza dalle strade si misura dal punto dell'edificio più vicino al confine della proprietà stradale, esclusi balconi aperti e gronde, salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare e pedonale.

Distanza dai confini di proprietà

è la distanza fra la proiezione del fabbricato misurata nei punti di massima sporgenza e la linea di confine. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è altresì fissato un limite assoluto.

Distanza tra edifici

è la distanza minima consentita tra le proiezioni verticali dei fabbricati misurata nei punti di massima sporgenza. E' stabilita in rapporto all'altezza degli edifici ed è fissato altresì un minimo assoluto. Le norme relative ai distacchi tra gli edifici si applicano anche alle pareti di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati per le diverse zone territoriali omogenee sono disciplinate dal D.M. n. 1444 del 2.4.68 che all' art. 9 dispone:

“Zone A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale;

2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: E' prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;*
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15,*
- ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.*

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all' altezza stessa . Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazione convenzionate con previsioni planovolumetriche”.

Inoltre le distanze legali per le costruzioni, piantagioni, fossi, scavi e siepi sono disciplinate dagli articoli 873 - 899 e seguenti del Codice Civile mentre gli articoli dal 900 al 907 disciplinano le distanze delle luci e delle vedute.

Nuova costruzione

realizzazione di un immobile prima non esistente e/o sostanzialmente o totalmente diverso dal precedente.

Piano di spiccato

piano orizzontale prevalente passante per la quota di spiccato.

Piani fuori terra

si definisce piano fuori terra il piano di un edificio il cui pavimento si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota uguale o superiore a quella del terreno circostante così come risulta modificato anche in seguito alle opere di sistemazione.

Piano interrato

piano sotto il livello del suolo per almeno il 70% del suo perimetro e della sua altezza.

Piano seminterrato:

si definisce piano seminterrato il piano di un edificio che abbia il pavimento sotto la quota del terreno ed il cui soffitto si trovi in ogni suo punto perimetrale ad una quota superiore al terreno circostante.

Nel caso in cui il terreno non sia costituito da un piano orizzontale ma da un piano inclinato (con pendenza uniforme o variabile) si definisce piano seminterrato quel piano che per effetto della pendenza del terreno si trovi parte entro terra e parte fuori terra.

Quota di spiccato

quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto od in parte quota diversa da quella del marciapiede pubblico, la quota di spiccato è stabilita dall'Ufficio Tecnico.

Soppalco

si intende la superficie ottenuta mediante l'interposizione parziale di una struttura orizzontale in uno spazio chiuso. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante o sottostante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, con esclusione del vano scala, il vano ottenuto è considerato a sé stante. Se destinato ad abitazioni o altri usi che prevedono la permanenza di persone dovrà avere una altezza utile inferiore a ml 2,70. (*)

Sottotetto

si definisce sottotetto quel volume che non costituisce mera funzione di camera d'aria e che ha comunque un' altezza virtuale (calcolata come rapporto V/S) superiore a ml 1,80 ed è computabile ai fini della volumetria del fabbricato qualunque sia la sua destinazione d'uso.

Nel sottotetto che ha un' altezza media uguale o superiore a ml 2,70 e si rende quindi destinabile ad abitazione o a permanenza stabile delle persone è possibile tale destinazione d'uso purché la volumetria residenziale così recuperata sia messa in detrazione da quella valutata per l'incremento vani di previsione del P.R.G.

I sottotetti ad uso non abitativo dovranno avere luci nel piano della falda ed essere privi di tramezzature. (*)

Non è consentito la costruzione di sottotetti abitabili, ma è consentito solo il recupero dei sottotetti esistenti, ai fini abitativi, secondo quanto stabilito dalla L.R. 15/2000. (**)

Superfici

Superficie coperta

Sc quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili dell'edificio compreso i porticati

Superficie permeabile

Sp la parte della superficie territoriale o della superficie integrata, come specificata dalle seguenti norme, permeabile in modo profondo, ovvero senza manufatti interrati e pavimentazioni impermeabili

Superficie territoriale

St quella riferita ad un'intera zona territoriale omogenea o ad una unità di suolo, al netto della grande viabilità esistente

Superficie utile netta di pavimento

Sun somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e entro terra, al netto delle murature, cioè delimitate dal perimetro interno delle murature, escludendo cantine, depositi e ~~autorimesse~~ box auto completamente interrato, sottotetti la cui altezza libera interna sia inferiore a 1,80 m, porticati per la parte destinata ad uso pubblico o condominiale, servizi tecnici.

Superficie destinata a servizi pubblici

è la superficie comprendente le aree destinate alla viabilità, al verde e in genere ai servizi pubblici.

Volume

V somma dei prodotti della superficie utile lorda di ogni piano per la relativa altezza lorda (differenza di quota tra pavimento del piano in esame e quello del successivo, compreso spessore del solaio). Per l'ultimo piano l'altezza da computare va dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, misurato nel punto medio nel caso di copertura inclinata. Dal conteggio vanno esclusi:

- I volumi tecnici: extra corsa ascensori; torrioni dei vani scala posti al di sopra dei solai di copertura o emergenti dalle coperture a tetto; serbatoi dell' acqua; vasi di espansione dell' impianto di riscaldamento, canne fumarie e di ventilazione.
- I sottotetti quando hanno esclusiva funzione di camera d' aria e comunque non praticabili con altezza media (hm) non superiore a ml 1,80.
- I porticati se destinati all' uso pubblico.
- le parti seminterrate che fuoriescono dalla quota terreno meno di 1.20 mt sempre che i locali in esse definiti hanno altezza utile inferiore ai mt 2.40.

Art. 08 Modalità di attuazione

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso

- Intervento diretto generalizzato
- Piani Urbanistici Esecutivi preventivi, perimetrati sugli elaborati grafici in scala 1:2.000/1:5.000
- altri Piani Urbanistici Esecutivi richiamati in Normativa

Il P.R.G. si attua attraverso attuazione differite specificate con Piani Urbanistici Esecutivi, Programmi Integrati, interventi edilizi ad attuazione diretta specificati attraverso ~~Progetti Unitari, oggetto di concessione convenzionata(**)~~, interventi edilizi ad attuazione diretta con concessione, autorizzazione, o dichiarazione, nel rispetto della legislazione nazionale e regionale vigente e nel rispetto delle prescrizioni grafiche e normative del presente P.R.G.

L'Amministrazione comunale procederà alla predisposizione di piani quadro delle attrezzature e della viabilità, qualora necessario.

IL P.R.G. definisce le zone ove trasformazioni urbanistiche si attuano mediante ricorso a piani esecutivi o mediante permesso di costruire non subordinato a piani esecutivi. Nelle zone dichiarate di recupero il P.R.G. si attua attraverso interventi congruenti con le leggi 05.08.78 n.457 e 28.02.85 n.47 e con la presente normativa.

Art. 09 Programma Pluriennale di Attuazione

Il P.R.G. viene attuato avvalendosi di Programma Poliennale di Attuazione (P.P.A.), come definiti dalla legge n.10/77 art.13 e nella legislazione regionale.

Nella predisposizione dei P.P.A. l'Amministrazione comunale individua le parti di territorio per le quali ritiene opportuna la predisposizione dei P.U.E. di iniziativa pubblica, da attuare nel corso del successivo triennio e su basi annuali. In tale sede recepisce la disponibilità espressa da parte di soggetti privati di procedere alla formazione nel successivo triennio, ma su basi annuali, di piani convenzionati di utilizzazione di aree, coerenti con le prescrizioni del presente P.R.G.; peraltro dopo averne valutato l'opportunità in rapporto alla consistenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria attuali e previste nel P.P.A., ed in rapporto alle priorità prescelte nell'orientare la urbanizzazione. Al fine di dare luogo a significative azioni attuative del P.R.G., con l'adozione del Piano viene formulato il programma pluriennale di formazione dei piani esecutivi di iniziativa pubblica, articolato per annualità, o per bienni. ~~Il P.P.A. delimita le aree e le zone nelle quali debbono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni del P.R.G(**).~~

Art. 10 Opere di Urbanizzazione primaria e secondaria

Con riferimento alla formazione dei P.U.E. sono definite di urbanizzazione primaria (Legge 29.09.64 n.847 art. 4) le seguenti opere:

- a) strade residenziali
- b) spazi di sosta e parcheggio
- c) fognature
- d) rete idrica
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
- f) pubblica illuminazione
- g) spazi di verde attrezzato.

Sono urbanizzazioni secondarie (Legge 29.09.64 n.847 art.4) le seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati di quartiere
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi

- f) impianti sportivi di quartiere
- g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie
- h) aree verdi di quartiere

Art. 11 Strumenti di attuazione indiretta e diretta

Nel caso di strumenti di attuazione indiretta, la presentazione di domanda di concessione edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di Piano Urbanistico Esecutivo, come definito nei successivi articoli.

L'intervento edilizio diretto si attua in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto P.U.E. ed in quelle disciplinate da P.U.E. approvati e convenzionati e/o da Progetti Unitari approvati, purché le opere di urbanizzazione primaria siano esistenti ed adeguate.

L'intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio di:

- Permesso di costruire
- Denuncia di inizio di attività

Si rimanda per la definizione delle suddette procedure autorizzative alle vigenti leggi nazionali e regionali ed al Regolamento Edilizio.

Art. 12 Piani Urbanistici Esecutivi

Il P.R.G. è attuato a mezzo di Piani Urbanistici Esecutivi (L. 1150/ 42 art. 13 - Compilazione dei piani particolareggiati) alle cui disposizioni sono da ricondursi le Concessioni ad edificare.

I Piani Urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica ovvero piani particolareggiati di esecuzione (P.P.) sono compilati a cura del Comune e debbono essere adottati dal Consiglio Comunale. (L. 1150/ 42 art. 14 - Compilazione dei piani particolareggiati).

I P.P. sono approvati in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 14/ 82.

Il P.R.G. può essere altresì attuato attraverso Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata, autorizzati dal Comune. Detti piani possono essere autorizzati fino a quando non sia sopravvenuta la formazione del Piano Particolareggiato di esecuzione, di iniziativa pubblica. L'autorizzazione comunale è subordinata alla stipula di una Convenzione, da trasciversi a cura del proprietario.

Il P.U.E. di iniziativa privata è approvato in conformità alle disposizioni di cui alla L.R. 14/ 82.

Specifici obiettivi rappresentati nel P.R.G. sono perseguibili attraverso Piani Urbanistici Esecutivi di settore, di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata.

Per l'attuazione del P.R.G. l'Amministrazione Comunale può prevedere di ricorrere ai seguenti strumenti di pianificazione esecutiva, ovvero:

- Piani delle zone da destinarsi alla costruzione di edilizia economica e popolare
- Piani di recupero di preesistenze insediative
- Piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi.
- Programmi Integrati di Intervento

Nel concorrere all'attuazione del P.R.G., possono essere di iniziativa privata i seguenti P.U.E.:

- Piani di recupero di preesistenze insediative
- Programmi Integrati di Intervento

Gli elaborati di analisi e progetto concernenti i piani urbanistici attuativi devono risultare conformi a quanto stabilito nella L.R. 14/ 82.

Art. 13 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa pubblica

In tutto il territorio comunale, l'Amministrazione può procedere all'attuazione del P.R.G. predisponendo P.U.E. di iniziativa pubblica.

elaborati:

1. Relazione illustrativa dei presupposti del piano e della sua attuazione, con precisazione delle prescrizioni di P.R.G. riferite all'area interessata ed in particolare con riferimento alle quantità di superfici ed attrezzature pubbliche.

2. Stralcio delle planimetrie di P.R.G., esteso alle aree adiacenti quella interessata dal P.U.E., in scala 1:2000 e 1:5000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa.

3. Planimetrie dello stato di fatto in scala 1:1000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie in scala 1:500 o 1:200 indicanti:

- rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti;

- distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco, ...) con tabella riferita alle relative quantità;

- indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, con eventuale specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, ed indicazione delle tipologie ed altezze;

- inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata;

4. - planimetrie con la perimetrazione dell'area interessata, aree ed immobili espropriati o da espropriare, unità minime d'intervento e/o comparti edificatori di cui all'art.23 Legge 17.08.1942 n.1150, destinazioni d'uso delle singole aree ed edifici;

- planovolumetrico indicante la viabilità esistente e di progetto con relativi dimensionamenti, i fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie, tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al P.R.G.;

- planimetria indicante il progetto delle opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali, rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale e indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione punti di raccolta rifiuti solidi urbani nel rispetto del R.E. I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio;

- sezioni in scala 1:500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze;

- profili regolatori in scala 1:500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto;

- viste prospettiche;

- individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi;

5. Norme tecniche di attuazione.

6. Relazione geologica estesa all'intera area d'intervento.

Art. 14 Piani per insediamenti produttivi

I Piani per aree destinate ad insediamenti produttivi, sono redatti a cura del Comune.

I Piani per insediamenti produttivi sono costituiti dai seguenti elaborati:

1. Relazione volta a specificare:

- estensione dell'area compresa nel Piano e di cui si prevede l'utilizzazione e l'urbanizzazione;

- individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie;

- natura degli insediamenti produttivi e numero di addetti presunti;

- costo degli impianti tecnologici di approvvigionamento (energetico, idrico, ecc...) e di scarico dei rifiuti liquidi e gassosi;

- utilità e caratteristiche tecniche delle opere con previsione motivata degli insediamenti che si intendono promuovere e dello sviluppo socio-economico della zona;

- spesa prevista per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale suddivisa per stralci funzionali secondo cui si ritiene di realizzare il Piano.

Dovranno comprendere inoltre gli elaborati indicati ai punti 2, 3, 4, 5, 6, del precedente articolo.

Art. 15 Piani di Recupero

Per la formazione dei P.d.R. sono prescritti i seguenti elaborati

Elaborati introduttivi:

- individuazione dell'area di intervento e connessioni con il territorio, con riferimento all'edificato ed al paesaggio circostante (prospettive, piante e sezioni scala 1/2.000)
- sistemazione del sottosuolo, rete fognaria, reti tecnologiche di servizio (scala 1/500)

Elaborati di rilievo

- rilievo edilizio di massima con individuazione delle unità edilizie, delle unità immobiliari, del loro uso, delle consistenze volumetriche. (pianta, prospetti, sezioni scala 1/200)
- dati economico-sociali;
- rilievo fotografico
- regime proprietario
- usi dei piani terra non abitativi
- indagini geognostiche e geotecniche come da L.R. 9/ 83

Elaborati interpretativi

- lettura topologica relazionata all'intero contesto con individuazione di ruoli (centralità, focalità, margini, ...)
- analisi delle componenti morfologiche e tipologiche

Elaborati di progetto

- individuazione delle parti da sottoporre a interventi di conservazione o trasformazione
scala 1/500
- categorie di intervento dedotte e specificate alla luce delle disposizioni di cui alla legge 457/78, tit. IV , per gli ambiti di conservazione e trasformazione
scala 1/500
- prescrizioni normative per i progetti edilizi, con indicazione dei vincoli
scala 1/200
- individuazione delle unità minime di intervento
scala 1/500
- destinazione d'uso dei piani terra
scala 1/200
- individuazione del numero di alloggi, delle relative superfici, dei tipi edilizi, ed eventuali aggregazioni
scala 1/200
- piano particellare di eventuali espropri
- relazione
- quadro economico
- schema di convenzione che tra l'altro disciplini le modalità di esecuzione di ciascun tipo di intervento; valuti i criteri insediativi conseguenti alla esecuzione del P.R. verificandone la congruità con le previsioni di P.R.G.; stabilisca le fasi di esecuzione degli interventi
- elenco elaborati per il progetto esecutivo degli edifici oggetto di concessione.

Art. 16 Piani Urbanistici Esecutivi di iniziativa privata

Il P.U.E. di iniziativa privata è soggetto a delibera comunale di autorizzazione di nullasta, ed al controllo di conformità da parte dell'autorità provinciale. L'autorizzazione è rilasciata dal dirigente dell'Ufficio, previa delibera di approvazione della convenzione da parte del Consiglio comunale. In conformità a quanto previsto dalle leggi vigenti, il Sindaco può invitare i proprietari delle aree di una determinata zona a presentare piano di lottizzazione e, ove i proprietari non aderiscono, può ordinarne la redazione di ufficio.

Per la esecuzione delle opere edilizie previste nel progetto di lottizzazione è d'obbligo la richiesta di concessione.

Il piano convenzionato viene approvato in conformità alle vigenti disposizioni di legge.

I P.U.E. di iniziativa privata devono comprendere i seguenti elaborati:

1. Relazione generale indicante:

- verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto agli indici e parametri espressi dal P.R.G. ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti
- impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme
- dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi
- soluzioni architettoniche con particolare riferimento ai materiali di finimento esterno ed alle coperture, ai colori
- particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, indicanti materiali con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di utilizzazione, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento
- rispondenza o meno a requisiti ecologico-ambientali
- stima del costo di attuazione del Piano, e delle singole componenti di urbanizzazione primaria, e di urbanizzazione secondaria, se contemplata nel piano.
- schema della convenzione che dovrà essere stipulata tra il Comune ed il richiedente l'autorizzazione e della quale formeranno parte integrante tutti gli elaborati

Il P.U.E. deve essere corredato delle cartografie e della relazione illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, redatte in conformità a quanto prescritto nella L.R. 9/ 83, art.14.

2. Stralcio delle planimetrie del P.R.G., esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PPE, scala 1/2.000 e 1/5.000 e della relativa scheda avente carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa
3. Planimetrie stato di fatto scala 1/1.000 su mappa catastale aggiornata, e planimetrie scala 1/500 o 1/200 indicanti:
 - rilievo topografico quotato del terreno e degli edifici esistenti, esteso anche alle aree adiacenti
 - distinzione delle aree destinate ad uso privato e di quelle pubbliche e ad uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco, ...) con tabella riferita alle relative quantità
 - indicazione delle destinazioni d'uso degli edifici esistenti compreso un congruo margine dell'intorno, specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, indicazione di tipologie ed altezze
 - inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico-architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'intorno della zona interessata.
 - eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici
4. Elaborati di progetto scala 1/500 o 1/200:
 - a. Planimetrie indicanti:
 - perimetrazione dell'area interessata
 - superfici di compensazione ovvero delimitazione delle aree destinate a servizi e verde pubblico, allo svago ed allo sport, ai parcheggi pubblici, ad attrezzature di interesse comune con specificazione di quelle prescelte, con indicazione degli impianti relativi. Delimitazione delle aree destinate ad insediamenti residenziali con individuazione dei lotti edificabili e relativi indici. Tabella con indicazione delle superfici pubbliche e private per la verifica di rispondenza al P.R.G.
 - destinazioni d'uso delle singole aree ed edifici
 - eventuali edifici esistenti con le relative destinazioni d'uso, tipologie edilizie, modalità d'intervento (da demolire o da assoggettare a restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia)
 - fabbricati di progetto con le relative quote e tipologie edilizie

- opere di urbanizzazione primaria relative a: strade residenziali , rete fognaria con indicazione del sistema di dispersione e smaltimento finale ed indicazione dell'allacciamento alla rete esistente, rete di distribuzione energia elettrica e gas, rete di illuminazione pubblica comprendente quella lungo il tracciato stradale, localizzazione dei punti di raccolta dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del Regolamento Edilizio. In particolare per la rete viaria va distinto il tipo di mobilità, carrabile-pedonale, raggi di curvatura, dettagli di cigli, marciapiedi, pavimentazioni, illuminazioni stradali, recinzioni, illuminazione dei lotti e simili

I progetti di suddette opere devono essere approvati e visti dalle società o enti erogatori del servizio

b. sezioni scala 1/500 volte ad illustrare l'andamento del suolo nella sistemazione di progetto, livello da assumere come riferimento per la misurazione delle altezze

c. profili regolatori in scala 1/500, di cui almeno due perpendicolari, volti a specificare l'intervento con le altezze previste ed in relazione al contesto

d. viste prospettiche

e. individuazione e specificazione di eventuali interventi di recupero dell'esistente con le relative modalità di esecuzione degli interventi

5. Norme tecniche di attuazione

6. Cartografie e Relazioni illustranti le risultanze delle indagini geologico-tecniche e geognostiche, in conformità a quanto prescritto da LR 07.01.83 n.9 art.14.

L'autorizzazione comunale va subordinata alla stipula della convenzione redatta a cura del proprietario nel rispetto del disposto del V comma dell'art.28 L.1150/ 42 e successive modificazioni.

Nel quadro di detta attività di vigilanza, l'Ufficio Tecnico comunale è tenuto ad aggiornare costantemente copia della cartografia di P.R.G., indicando chiaramente, prima del materiale rilascio di ogni concessione edilizia, gli interventi autorizzati. Provvede inoltre a riportare con diversa simbologia grafica gli interventi non autorizzati di cui in qualsiasi forma l'Amministrazione sia venuta a conoscenza.

Art. 17 Programmi Integrati d'intervento

Con riferimento alla Legge della Regione Campania 19.02.96 n.3 ed in attuazione della Legge 17.02.92 n.179 - art.16- vengono definiti i Programmi Integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale finalizzati, nel caso specifico, alla salvaguardia e valorizzazione di impianti urbanistico- edilizi originari (lettera c) comma 4. art.1).

Il Programma Integrato si riferisce a funzioni e modalità d'intervento ammesse sull' edificato esistente e relativamente alle zone A e B come definiti dal P.R.G.

I Programmi Integrati di Intervento sono di iniziativa comunale ma è consentito a soggetti pubblici e privati, singoli o riuniti in consorzio o associati tra loro, di proporlo al Comune.

Sono prescritti gli elaborati di cui agli artt. 3-6 della Legge della Regione Campania 19.02.1996 n.3:

1. progetto urbanistico architettonico
 - a. relazione illustrativa
 - b. elaborati di analisi
 - c. elaborati di progetto
2. normativa gestionale
3. piano di fattibilità finanziaria

~~**Art. 18 Progetto Unitario**~~

~~Con specifica perimetrazione, coincidente con il perimetro della zona cui si riferisce, il P.R.G. individua aree residenziali, terziarie e produttive, soggette ad intervento diretto previa redazione di Progetto Unitario (PU) correlato a Concessione unica con convenzione. Il PU è accompagnato da convenzione impegnativa su tipi di interventi previsti ed è presentato da tutti i~~

~~proprietari delle aree ed approvato con delibera della Giunta Comunale/Sindaco. Si attua attraverso una unica concessione edilizia, previa stipula della convenzione.~~

- ~~Il PU definisce i modi di utilizzazione delle aree interne al perimetro indicando:~~
- ~~opere di urbanizzazione primaria da realizzare direttamente dai privati~~
- ~~aree destinate ad uso pubblico (18 mq/ab per i complessi insediativi ad uso residenziale) ricadenti nel perimetro del PU da cedere gratuitamente al comune con le correlate opere~~
- ~~superfici pubbliche compensative aggiuntive perimetrato dalle tavole del P.R.G., e se non perimetrato, concordate e definite nell'atto di convenzione~~
- ~~modalità di attuazione di dette opere di urbanizzazione~~
- ~~destinazioni d'uso e disposizioni planovolumetriche con tipologie e schemi morfologici~~

~~elaborati~~

~~Il progetto deve essere corredato da:~~

~~1. Relazione generale indicante:~~

- ~~verifica quantitativa delle previsioni di piano in rapporto ad indici e parametri espressi dal P.R.G. ed alle previsioni di attrezzature di interesse generale e standard previsti~~
- ~~impostazione urbanistica morfologica del progetto con la dimostrazione del rispetto dei limiti e dei rapporti stabiliti dalle presenti norme~~
- ~~dati tecnici con particolare riferimento agli impianti tecnologici ed ai sistemi costruttivi~~

~~soluzioni architettoniche con indicazione dettagliata dei materiali costruttivi e di finimento esterno comprese le coperture, e precisazione delle tecniche di messa in opera e quante altro occorra per la conoscenza precisa dell'intervento~~

~~particolari norme tecniche di realizzazione degli interventi edilizi, indicanti materiali con precisazione dei distacchi dei fabbricati dal confine stradale e dai confini interni, dell'indice di utilizzazione, delle altezze massime, delle dimensioni degli accessori, se consentiti, dei particolari obblighi di esecuzione da parte di privati, di recinzioni, illuminazioni, sistemazioni esterne e simili, e di quante altre misure si ritenga opportuno adottare. Le prescrizioni previste dalle norme tecniche di cui sopra costituiscono i limiti inderogabili per i vari tipi di intervento;~~

~~previsioni delle spese necessarie per l'attuazione del Progetto. Relazione descrittiva con indicazioni quantitative e tabelle di confronto rispetto allo stato di fatto~~

~~schema della convenzione tra il Comune ed i richiedenti la concessione: tutti gli elaborati del PU sono parte integrante della convenzione.~~

~~1.a Allegato alla relazione con riferimento ai consumi energetici comprendente:~~

- ~~conformità degli impianti alle caratteristiche tecniche fissate dalla Legge 10/90 e successive specificazioni, oltre che alle caratteristiche di sicurezza regolate dalla Legge 46/90~~
- ~~criteri di orientamento ed inserimento di eventuali serre o verande~~
- ~~note tecniche sugli impianti idrici e di raccolta acque piovane che ne illustri caratteristiche e rispondenza a norme~~
- ~~corretto utilizzo dei materiali e l'assenza di effetti nocivi secondari~~

~~2. Stralcio da planimetrie P.R.G., esteso alle aree adiacenti quella interessata dal PPE, e relativa scheda a carattere indicativo eventualmente contenuta nell'allegato alla presente normativa~~ ~~1/2.000 e 1/5.000~~

~~3. Stralcio su mappa catastale aggiornata~~ ~~1/1.000~~

~~4. Elaborati di analisi~~

~~a Tavole d'inquadramento dell'area nel contesto urbanistico ed architettonico con particolare riferimento ad eventuali emergenze storico architettoniche e comunque ai valori storici eventualmente riscontrati anche nell'interno della zona interessata ed eventuali presenze naturalistiche ed ambientali e vincoli idrogeologici, storici e paesaggistici. Indicazione dettagliata delle destinazioni d'uso, delle superfici e dei volumi esistenti con eventuale specificazione dell'uso a piano terra ove differente da quello prevalente sull'intero edificio, ed indicazione delle tipologie ed altezze~~ ~~1/1.000 e/o 1/500~~

~~b. Planimetria con indicazione dell'area interessata e delle quote comprendendo le sagome degli edifici contermini con indicazione dei distacchi~~ ~~1/200~~

~~c. Sezioni relative al punto precedente in scala~~ ~~1/200~~

- ~~d. Piante quotate di tutti i livelli, compresa copertura e locali interrati, con indicazione delle caratteristiche costruttive e di finitura, e con il rilievo delle alberature esistenti riportando la circonferenza del tronco 1/50~~
- ~~e. Sezioni trasversali e longitudinali quotate 1/50~~
- ~~f. Prospetti di tutte le facciate in scala 1/50~~
- ~~g. Documentazione fotografica degli esterni e, ove occorra, anche degli interni con indicazione planimetrica dei punti di vista~~
- ~~5. Elaborati di progetto~~
- ~~a. Tavole d'inquadramento progettuale dell'area con riferimento al contesto urbanistico ed architettonico, specificazione degli usi previsti anche in relazione all'uso ai piani terra ed indicazione delle tipologie ed altezze 1/1.000 e/o 1/500~~
- ~~b. Planimetria con indicazione dell'area interessata e delle quote comprendendo le sagome degli edifici contermini con indicazione dei distacchi e distinzione delle aree destinate ad uso privato, pubbliche e a uso pubblico (strade, piazze, parcheggi, attrezzature collettive e pubbliche aree a parco, ...) con tabella riferita alle relative quantità 1/200~~
- ~~c. Sezioni relative al punto precedente 1/200~~
- ~~d. Piante quotate di tutti i livelli, compresa copertura e locali interrati, con indicazione delle caratteristiche costruttive e di finitura, con dettagliata indicazione della sistemazione degli spazi aperti indicando le zone alberate, a prato giardino o coltivato, le specie vegetali e le sistemazioni esterne e con il rilievo delle alberature esistenti riportando la circonferenza del tronco, in scala 1/50~~
- ~~e. Sezioni trasversali quotate, in numero almeno pari alle unità verticali interessate dal progetto in scala 1/50~~
- ~~f. Sezione longitudinale quotata, almeno una 1/50~~
- ~~g. Prospetti di tutte le facciate 1/50~~
- ~~h. Particolari costruttivi ed architettonici in scala adeguata, in numero sufficiente ad individuare le caratteristiche dell'opera~~
- ~~i. Prospettive o immagini di sintesi dell'intervento in rapporto al contesto~~
- ~~l. verifica grafica, solo per gli edifici di nuova costruzione, delle ombre portate dagli edifici di progetto (ore 10/14 del 21 dicembre - condizione più sfavorevole) che mostri come le costruzioni si rapportino agli edifici~~
- ~~Nel caso di demolizione cui consegua una sistemazione del terreno che non comporti, in tutto o in parte, ricostruzione di immobili, gli elaborati di cui al punto 3. sono sostituiti da elaborati corrispondenti~~
- ~~6. Studi geologico e geo tecnico di cui al DM 11.03.1988 e indagini geologica, geotecnica e geognostica di cui alla L.R. 9/83 (**)~~

Art. 19 Unità Minima d'Intervento

Si definisce "Unità Minima d'Intervento" (U.M.I.) l'insieme di una o più unità edilizie che presenti le seguenti caratteristiche:

- sia funzionalmente autonoma nel rapporto con la viabilità pubblica circostante e con la rete dei sottoservizi
- presenti un regime fondiario chiaramente individuabile su basi catastali
- sia suscettibile di autonomi interventi tali da non compromettere la stabilità di U.M.I. finite.

Gli interventi prescritti e/o consentiti su singole U.M.I. devono effettuarsi unitariamente e senza soluzione di continuità temporale attraverso ricorso alla concessione convenzionata.

Art. 20 Aree d'integrazione, aree specializzate

Regolano e descrivono gli interventi, diretti o con rimando a strumenti esecutivi, su tutto il territorio comunale in relazione al tipo ed alle modalità di attuazione e di intervento ammessi.

Le aree sono raggruppate in due categorie: aree urbane ed aree extraurbane.

Le aree urbane sono caratterizzate dall'integrazione di attività ovvero dalla presenza di funzioni miste (residenziali, produttive compatibili, commerciali e terziarie, per lo svago ed il tempo libero e servizi). All'interno di queste aree sono specificate differenti discipline riferite all'edificato esistente e di nuovo impianto. Sono articolate in funzione degli usi prevalenti ammessi al loro interno, ferma restando la possibilità di introdurre qualsiasi destinazione d'uso purché non incompatibile per motivi igienici, di salute, o altro. Destinazione prevalente è quella d'uso qualificante.

Le aree extraurbane sono tali in quanto contengono attività e funzioni specializzate perché considerate, secondo criteri legislativi o per esigenze di funzionalità, non compatibili con altre attività. Includono anche le aree agricole oggetto di utilizzazione esclusiva a scopi produttivi.

Criteria generali di articolazione del territorio

Il P.R.G. suddivide il territorio in aree per le quali indica le attività ammesse, integrate o specifiche. Per ciascuna di queste aree sarà di volta in volta specificata la corrispondenza con le zone territoriali omogenee (z.t.o.) di cui al D.M. 02.04.68 n.1444. All'interno di ciascuna delle aree individuate dal P.R.G. sono comprese le superfici da destinare a spazi pubblici in conformità all'Art.3 del D.M. 02.04.68 n°1444 ed alla L.R. n.14/82.

Art. 21 Articolazione del territorio

Il territorio comunale in relazione ai suoi spazi urbani - è articolato come segue:

Aree di interesse storico

Area A ad intervento diretto di conservazione prevalente

Aree totalmente o parzialmente edificate

Area B1 totalmente edificata urbana
Area B2 parzialmente edificata ad intervento diretto
Area C1 edilizia pubblica e sovvenzionata
Area G1 attività commerciali e terziarie
Area D2 attività produttive compatibili e relativi servizi di completamento
Area Vp Verde privato attrezzato

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

Area F1 istruzione superiore
Area F2 cimiteriali
Area F3 fiera - mercato
Area F4 parco urbano

Aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi

Area F5 scuole dell'obbligo
Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo
Area F7 verde pubblico attrezzato
Area F8 Parcheggi

Il territorio comunale in relazione ai suoi spazi extraurbani - è articolato come segue:

Aree produttive

- Area D1 attività produttive non compatibili
- Area D3 attività produttive e relativi servizi di nuovo impianto

Aree turistico ricettive e ricreative

- Area G2 turistico - ricettiva

Aree agricole (L.R. 14/82)

- Area E1 area seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti
- Area E area boschiva, pascoliva incolta
- Area E area seminativa con colture pregiate

AREE URBANE D'INTEGRAZIONE FUNZIONALE

Art. 22 Aree edificate esistenti

Il ruolo che assumono gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente necessita di una normativa generale valida per tutti gli interventi conseguenti l'applicazione delle disposizioni di cui al Titolo IV della Legge 05.08.78 n.457. Si demanda ad intervento diretto in tutti i casi in cui siano previste modalità d'intervento definite ai capi a./b./c./d. art.31 Legge 05.08.78 n.457. Per le aree interessate da interventi di ristrutturazione urbanistica si rimanda a specifico strumento attuativo.

In base allo stato di particolare degrado dei tessuti edilizi esistenti il Consiglio Comunale provvederà nel tempo a deliberare di individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (art.27, Legge 05.08.78 n.457).

Disposizioni generali

- È ammesso il recupero di strutture proprie dell'impianto originario e sottotetti se urbanisticamente legittimati (*) con utilizzazione conforme alle norme di P.R.G. se aggregati a unità immobiliari esistenti.
- È prescritta la conservazione e la tutela delle alberature di alto fusto presenti all'interno del territorio esistente anche in aree edificabili.
- L'attuazione di interventi deve costituire occasione per accrescere la conoscenza dei caratteri di impianto della struttura urbanistica ed edilizia esistente. L'attività di rilevazione, sondaggio, documentazione grafica e fotografica di fondazioni e murature del piano terra degli immobili, documentazione e classificazione di reperti conseguenti ad opere di scavo, va perseguita con riferimento a ciascun intervento sulle unità edilizie ed immobiliari. L'U.T.C. deve curare nel corso della gestione del P.R.G. la conservazione della documentazione conseguente l'attuazione di interventi, promuovendone l'interpretazione, avvalendosi della cartografia numerica a base del P.R.G.

Modalità d'uso

Nelle aree edificate esistenti sono in generale ammesse le attività abitative di residenza stabile con attività terziarie di tipo diffusivo, attività direzionali, commerciali al dettaglio. Sono in generale previsti spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o parcheggi: spazi per lo svago, lo sport ed il tempo libero, edifici per lo sport, la ricreazione, l'istruzione e la cultura, per l'esercizio di attività volte alla prevenzione ed assistenza sanitaria, ad eccezione di ospedali, per l'esercizio di funzioni amministrative, quali sedi di rappresentanza e di amministrazione, attrezzature per l'esercizio di attività religiose, quali edifici per culto; mercati rionali. Autorimesse e parcheggi, in quanto correlati all'esercizio delle attività, sono sempre ammessi fuorché nelle aree di interesse storico. Sono ammesse stazioni di servizio, qualora conformi alla specifica normativa regionale di settore(*), 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 per ciascuna zona del piano di adeguamento e sviluppo della rete commerciale. Sono in generale ammesse le attività produttive e laboratoriali artigianali ed industriali compatibili con l'ambiente urbano. È ammessa la riconversione di attività produttive interne del tessuto edilizio urbano e non compatibili con la residenza in quanto inquinanti aria, suolo, o dell'acqua, o acustico, o comunque pregiudizievoli per la salute pubblica. È prescritta la delocalizzazione entro il termine di anni 2 dalla notifica del Sindaco all'interessato, sentita la Commissione Edilizia e l'Unità Sanitaria. Strutture edilizie ed aree rese libere a seguito di tale delocalizzazione possono essere riconvertite ad attività produttive compatibili con la residenza e/o ad attività. Nella riconversione è vincolante il mantenimento delle superfici utili preesistenti accertate tramite perizia giurata.

Sono escluse le attività produttive ricomprese nell'elenco delle industrie insalubri di 1° e 2° class. ai sensi del D.M. 5.9.94(*).

Art. 23 Aree di interesse storico - norme generali

Corrispondono a z.t.o. A - come da D.M. 02.04.68 n.1444 - perimetrare negli elaborati grafici 1/5.000 e 1/2.000. Individuano le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o porzioni di essi, comprese le aree circostanti non edificate che, per le caratteristiche complessive, possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi

Le aree di interesse storico si articolano in:

Area A ad intervento diretto di conservazione prevalente

Per le aree di interesse storico valgono le seguenti disposizioni:

- nelle trasformazioni mirate a modificazioni conservative, (manutenzione restauro, risanamento conservativo) o di sostituzione, le densità edilizie di zona e fondiaria non devono superare quelle preesistenti
- vanno rimosse le integrazioni volumetriche incongrue, quali tettoie, volumi aggiunti finalizzati alla installazione di servizi igienico sanitari; rivestimenti incoerenti
- sono da eliminarsi capannoni, depositi, magazzini ottenuti con la chiusura di corti, cortili, o la realizzazione di tettoie
- sono da conservare aree cortilizie di interesse storico - tipologico, e quindi testimoniale; così come delle aree di pertinenza degli immobili interni al perimetro dei nuclei dichiarati di interesse, quali orti e giardini come anche tutte le componenti di natura funzionale ed ornamentale in essi localizzati (forni, pozzi, lavatoi, ...). Per le aree libere a ridosso dell'edificato storico va preservata la natura unitaria dello spazio aperto da sottoporre ad interventi di tutela e riqualificazione eventualmente allocando attività all'aperto che non richiedano nuove volumetrie.
- sono da conservare le alberature esistenti ed in generale la vegetazione interna ed ai margini dell'edificato storico
- sono da tutelare e conservare le vedute e gli scorci panoramici
- sono da conservare, e da considerare nell'introduzione del nuovo, i caratteri di articolazione volumetrica dei fabbricati esistenti
- in assenza di piani di recupero, non sono ammessi interventi di demolizione, anche parziale, che modifichino tracciati stradali, e gli allineamenti caratterizzanti i tessuti insediativi.
- non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo, gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti, quali contatori, ecc.
- negli elaborati di permesso di costruire o denuncia di inizio di attività, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico.
- gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento attraverso arredo urbano di spazi pubblici attraverso progetti unitari riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o alla

realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono risultare conformi alla disciplina degli interventi edilizi di tale natura, come da Regolamento Edilizio

- è ammessa l'apertura di finestre purché nel rispetto delle geometrie complessive al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile in caso di ristrutturazione edilizia modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente i suddetti locali potranno essere destinati a funzioni accessorie.

Ciascun immobile non assoggettato alle disposizioni della legge 01.06.39 n.1089, 29.06.39 n.1497, legge 08.08.85 n.431 e della legge 18.05.89 n.183, ma avente ruolo nella definizione della identità della morfologia urbana, costituisce unità minima di intervento, inscindibile per la progettazione sia degli interventi di consolidamento ed adeguamento antisismico, che dell'intervento di allestimento interno e di finitura esterna.

Il progetto di intervento va documentato con il rilievo e l'analisi storico morfologica dell'immobile; nell'articolazione delle operazioni, deve prevedere la priorità attribuita agli interventi di adeguamento e consolidamento.

modalità d'uso

Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, nel limite definito dalle norme generali, che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio artistico, storico, testimoniale, alla diffusione di servizi, all'artigianato di servizio e produzione, ad incrementare l'attrazione per l'uso residenziale degli agglomerati urbani classificati come aree di interesse storico.

Art. 24 Area A ad intervento diretto di conservazione prevalente

Si definiscono aree ad intervento diretto di conservazione prevalente quelle parti di territorio caratterizzate dalla presenza di un impianto originario generato dall'antico tracciato viario.

modalità di attuazione

L'attuazione avviene attraverso intervento edilizio diretto relativo almeno ad una singola Unità Minima di intervento, come definita dalla presente normativa e dal R.E. purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Per interventi di sostituzione edilizia è previsto il ricorso a Piano di Recupero o Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area perimetrata.

modalità d'intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e restauro e risanamento conservativo, relativi a tutto l'edificato e di manutenzione e restauro degli spazi non edificati. **Secondo quanto disciplinato dalla L.R. 19/2001 e seqq. (**)**

Gli interventi di Sostituzione edilizia si riferiscono ad immobili privi di interesse tipologico, formale e non ad edifici di interesse documentario e carattere ambientale o caratterizzati da componenti architettonici di rilievo (disegno architettonico delle facciate, cornici, architravi, soglie ecc. decorazioni pittoriche o a rilievo esterne o interne, opere applicate all'edificio). Per gli interventi di sostituzione edilizia, in assenza di Piano di Recupero o di specifica indicazione di P.R.G. va comprovata la necessità derivante da instabilità delle strutture e stato di fatiscenza dell'organismo attraverso adeguata documentazione. Prima del rilascio del permesso di costruire sarà effettuato sopralluogo da parte di tecnico comunale per verificare l'esistenza di suddette condizioni. Non sono consentite aggiunte edilizie e occupazioni con costruzioni di qualsiasi genere anche provvisorie degli spazi liberi.

Negli interventi di sostituzione edilizia il rispetto(*) del D.M. 02.04.68 n. 1444 concernente i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive a verde pubblico o a parcheggi (art.3 D.M.1444/68), va assicurato mediante convenzione.

E' prescritta la conservazione degli elementi di valore storico-documentario ritrovati o elementi architettonici isolati (lapidi, edicole, fontane, targhe dell'antica numerazione civica, sculture o elementi lavorati).

Per le modalità di intervento valgono le definizioni generali di cui all'art.31 Legge 05.08.78 n. 457.

In tali aree non è permesso di variare gli attuali indici di utilizzazione fondiaria. Esse sono quindi considerate sature e non suscettive di ulteriore edificazione.

Per quegli immobili che presentano particolari condizioni di degrado è possibile intervenire con P. di R. parziali di iniziativa privata ai sensi dall' art. 30 della legge 457/1978.

Art. 25 Aree parzialmente o totalmente edificate - norme generali

La z.t.o. B, denominata in conformità al disposto del D.M. 02.04.68 n.1444 come perimetrata negli elaborati grafici del P.R.G. 1/5.000 1/2.000, individua le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A, considerandosi come parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (1/8) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

sub-articolazione

Le aree parzialmente o totalmente edificate si articolano in:

- | | | |
|------|----|--|
| Area | B1 | totalmente edificata urbana |
| Area | B2 | parzialmente edificata ad intervento diretto |

prescrizioni generali

Nelle aree parzialmente o totalmente edificate è vietata l'edificazione nelle superfici inedificate che costituiscono superficie fondiaria di pertinenza di preesistenti immobili.

Limitatamente ai casi di sostituzione edilizia, la ricostruzione potrà conservare le volumetrie preesistenti, senza eccedere i limiti di distanze ed altezza.

Secondo quanto disciplinato dalla L.R. 19/2001 e segg. ()**

distanze minime tra fabbricati:

- distanza tra i fabbricati per le nuove costruzioni, non inferiore a m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e comunque non inferiore all'altezza massima. Detta prescrizione si applica solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. E' cioè ammessa l'edificazione su confine o in adiacenza a pareti non finestrate

distanze minime dai confini del lotto:

- per i nuovi edifici non inferiore ad 1/2 dell'altezza massima, con un minimo di m.5,00
- è consentita la costruzione a confine nel caso di pareti preesistenti sul confine e prive di vedute, o se intercorre accordo tra proprietari confinanti.

distanze minime tra fabbricati fra i quali siano interposte strade:

- per i nuovi edifici è ammessa l'edificazione sul fronte strada, senza arretramento qualora gli edifici finitimi presentino analoga condizione.

altezza degli edifici:

- max la media delle altezze degli edifici finitimi, comunque mai superiore a m.12

coperture

- è fatto obbligo di curare il disegno delle coperture e renderle praticabili ove possibile per condizioni di preesistenti solai piani o ambientali.

Valgono inoltre le seguenti norme:

- è consentita la sostituzione di strutture - muri, tetti, solai - che risultino fortemente lesionate ed instabili, quindi irrecuperabili attraverso operazioni di risanamento.
- è consentito l'adeguamento antisismico ed igienico sanitario
- per questi interventi è consentito l'incremento del 10% del volume esistente, una sola volta nel periodo di validità del P.R.G.
- è consentito l'adeguamento dimensionale delle unità immobiliari, nei limiti dimensionali indicati al capoverso precedente (10% del volume esistente) (*) negli interventi di ristrutturazione che non comportano modifica di destinazioni d'uso, purché disciplinati da convenzione o atto d'obbligo unilaterale (art.27 L. 457/78)
- va perseguita la conservazione e tutela della vegetazione che caratterizza i margini e gli interstizi dell'edificato
- va perseguita la conservazione e il ripristino dei caratteri di articolazione volumetrica dei fabbricati esistenti; nonché delle modalità di copertura degli stessi.
- gli adeguamenti tecnologici comportanti allestimenti per gli impianti non devono incidere sulla coerenza dell'impianto architettonico e visivo
- gli interventi di iniziativa comunale, volti al restauro o allestimento attraverso arredo urbano di spazi pubblici attraverso progetti Unitari riguardanti aree pubbliche e isolati contermini, o alla realizzazione di percorsi pedonali protetti, devono essere particolarmente curati ed approvati dalla Commissione Edilizia integrata.
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata
- è ammesso il recupero a fini residenziali delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti) nei limiti e nei termini stabiliti dalla L.R. 15/2000(*), che nei casi in cui sia prevista la ristrutturazione edilizia possono essere attrezzate con l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, nel solo caso di ristrutturazione edilizia, modificare la quota d'imposta del solaio, al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali, compatibilmente con la salvaguardia della configurazione architettonica e statica dell'unità edilizia.

Nelle aree che presentassero eventuale possibilità edificatoria l'edificazione ammessa è determinata dalle prescrizioni su altezze e distanze al precedente comma e da Indice di utilizzazione territoriale o fondiaria desunto dalla specifica norma di Area. La possibilità edificatoria deve essere comprovata da perizia giurata a firma di tecnico abilitato.

Modalità d'uso

Sono ammesse le modifiche di destinazioni di uso, nel limite definito dalle norme generali e dalla prevalenza di attività presenti in aree parzialmente o totalmente edificate.

Art. 26 Area B1 totalmente edificata urbana

Si definiscono aree totalmente edificate urbane quelle parti di territorio localizzate nelle aree a ridosso del centro storico e caratterizzate da un tessuto parzialmente urbanizzato che si considera "saturo" ai fini di edificazione di ulteriori residenze perché risulta già soddisfatto il fabbisogno di edilizia abitativa programmata.

A completamento del tessuto urbano è però consentita la realizzazione di attrezzature di uso collettivo: palestre, attrezzature per il tempo libero, il gioco, lo sport, piccoli ambulatori, attrezzature sanitarie, biblioteche cartacee e multimediali ecc. La concessione è però subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno da parte del richiedente verso il Comune a non modificare la destinazione d'uso e a mantenere una corretta gestione e manutenzione dell'attrezzatura pena l'acquisizione al patrimonio comunale.

~~Tali attrezzature possono essere corredate da una abitazione per gli addetti alla~~

~~sorveglianza, nella misura di uno per ogni impianto. Detto alloggio non potrà avere una superficie utile abitabile (calcolata come all'Art. 3 D.M. 10 maggio 1977) superiore a mq. 60; la realizzazione dello stesso sarà condizionata alla presentazione da parte del concessionario di un atto d'obbligo, registrato e trascritto, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dalla attività di servizio. (*)~~

modalità di attuazione

Le azioni finalizzate a ristrutturazione ~~e completamente~~ del tessuto edificato esistente si attua mediante intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa , purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Per interventi di ristrutturazione urbanistica è previsto il ricorso Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area perimetrata.

modalità d'intervento

Per gli spazi edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di sostituzione edilizia e di Ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione con recupero delle volumetrie esistenti, urbanisticamente legittimate.

Per gli spazi non edificati sono ammessi interventi di manutenzione e restauro relativi alle aree verdi ed in generale alle pertinenze private.

Valgono le definizioni generali di cui all'art.31 Legge 05.08.78 n.457 .

In caso di ricostruzione l'entità delle volumetrie da demolire e recuperare dovrà essere documentata a mezzo di perizia giurata.

Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia comporti un incremento di vani rispetto allo stato pregresso, questi devono essere computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia abitativa e sono messi in detrazione dal numero dei vani realizzabili nel decennio programmato.

Per le costruzioni esistenti, in carenza dei requisiti igienici, è consentita la realizzazione di volumi aggiuntivi non superiori al ~~45%~~ 10% dei volumi esistenti per integrazione di servizi (e impianti tecnologici).

~~Per gli interventi (non residenziali) nelle aree totalmente edificate ad intervento diretto si applicano le seguenti disposizioni:~~

lotto minimo di intervento	600 mq
Indice di fabbricazione	0,9 mc /mq
Altezza massima	10.50 mt
Distanza Minima dai Confini (per edifici non in aderenza)	ml. 5,00
obbligo di allineamento stradale	
Indice di piantumazione	2 alberi ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	25% della superficie fondiaria (*)

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 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 14/82- Direttive- Titolo II, punto 1.5, comma 3, lettera b); ~~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 utilizzazione fondiaria della zona. (*)~~. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona.

Art. 27 Area B2 parzialmente edificata ad intervento diretto

Si definiscono aree parzialmente edificate ad intervento diretto quelle parti di territorio extraurbane in gran parte localizzate nelle aree periferiche delle frazioni , caratterizzate

da un tessuto parzialmente urbanizzato. In esse sono consentite eventuali ristrutturazioni dell'esistente ed interventi di completamento.

modalità di attuazione

Le azioni finalizzate a ristrutturazione e completamento del tessuto edificato esistente si attua mediante intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa , purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Per interventi di ristrutturazione urbanistica è previsto il ricorso Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area perimetrata.

modalità d'intervento

Per gli spazi edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica mediante demolizione e ricostruzione con recupero delle volumetrie esistenti.

Per gli spazi non edificati sono ammessi interventi di manutenzione e restauro relativi alle aree verdi ed in generale alle pertinenze private.

Valgono le definizioni generali di cui all'art.31 Legge 05.08.78 n.457 .

In caso di ricostruzione l'entità delle volumetrie da demolire e recuperare dovrà essere documentata a mezzo di perizia giurata.

Qualora l'intervento di ristrutturazione edilizia comporti un incremento di vani rispetto allo stato pregresso, questi devono essere computati ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia abitativa e sono messi in detrazione dal numero dei vani realizzabili nel decennio programmato.

Per le costruzioni esistenti, in carenza dei requisiti igienici, è consentita la realizzazione di volumi aggiuntivi non superiori al 15% 10% dei volumi esistenti per integrazione di servizi (e impianti tecnologici).

Eventuali interventi di nuova edificazione sono da realizzarsi nel rispetto della morfologia dell'intorno e di elementi di impianto prevalenti. Andrà comunque prevista l'individuazione di aree per spazi pubblici ed aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.M.1444/68).

Per gli interventi nelle aree parzialmente edificate ad intervento diretto si applicano le seguenti disposizioni:

- lotto minimo di intervento 500 mq
- Indice di fabbricazione ~~1 mc/mq~~ 0,70 mc/mq per la residenza (*)
0,50 mc/ mq per attività produttive(*)

compatibili a carattere commerciale o terziario:

- Altezza massima 10.50 mt
- obbligo di allineamento stradale
- Indice di piantumazione 1 albero ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% della superficie fondiaria

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 e comunque nel rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 14/82- Direttive- Titolo II, punto 1.5, comma 3, lettera b); (*) . 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

utilizzo fondiario della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona.

~~Nella realizzazione degli interventi, per le eventuali quote destinate ad attività commerciale o terziarie, dovranno essere previsti gli spazi per verde e parcheggi ai sensi dell'art. 5, punto 2 del D.M. 1444/68. (*)~~

Art. 28 Area C1 residenziale per edilizia pubblica e sovvenzionata

Si tratta di aree di nuovo impianto già dedicate dal PRG vigente alla Edilizia economica e popolare nelle quali l'edificazione è subordinata alla formazione del P.E.E.P., nel rispetto delle leggi statali vigenti.

In tali zone vanno rispettati i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice di fabbricabilità territoriale 0.7 mc /mq
- Indice di utilizzazione territoriale 2200 mq/ha
- Altezza massima 10.50 mt
- Coefficiente di occupazione del suolo 0.35

Art. 29 Aree produttive esistenti a ridosso di insediamenti urbani

Si tratta di aree produttive esistenti in aree a ridosso di insediamenti urbani.

Esse corrispondono alle z.t.o. D del D.M. 1444/68.

Vengono interpretati come entità complesse funzionalmente ed articolate tra insediamenti a prevalente uso produttivo compatibile con la residenza, attrezzature pubbliche di interesse generale o altri usi di interesse pubblico.

La perimetrazione, differenziata per il diverso tipo di integrazione, si riferisce alle seguenti funzioni ed attività:

Area D2 attività produttive compatibili e relativi servizi di completamento

Area G1 Commerciale e terziaria

Modalità d'uso

Nelle aree urbane di integrazione di completamento a carattere prevalentemente produttivo sono in generale ammesse attività produttive di carattere artigianale, terziario di tipo diffusivo, direzionali, commerciali al dettaglio. Sono in generale previsti spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi: spazi per lo svago, lo sport ed il tempo libero, edifici per lo sport, la ricreazione, l'istruzione e la cultura,

Sono in generale ammesse le attività produttive e laboratoriali artigianali ed industriali compatibili con l'ambiente urbano.

prescrizioni generali valide per tutte le aree di completamento

distanze minime tra fabbricati: per le nuove costruzioni, non inferiore a m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti anche se privi di finestre e comunque non inferiore all'altezza massima. Questo si applica solo nei casi di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

distanze minime dai confini del lotto:

- non inferiore ad 1/2 dell'altezza massima, con un minimo di m.5,00 distanze minime tra fabbricati fra cui siano interposte strade (esclusa viabilità a fondo cieco)
- per larghezza stradale non superiore a 7 m, arretramento non inferiore 5 m; per larghezza stradale superiore a 7 m, arretramento non inferiore a 7,50 m. Lungo i nastri stradali è consentita la continuità di cortina edilizia con edificazioni in aderenza ed arretramento dal ciglio stradale nei limiti sopra riportati.

Valgono inoltre le seguenti norme:

- va perseguita la conservazione e tutela delle alberature esistenti
- negli elaborati di concessione, va rappresentato il colore e la tonalità degli interventi di tinteggiatura delle pareti comunque visibili dal pubblico
- non sono consentiti elementi utilizzabili (terrazze, ecc.) a sbalzo in facciata

Art. 30 Area D2 per attività produttive compatibili e relativi servizi di completamento

Si definiscono aree per attività produttive compatibili quelle parti di territorio destinate ad usi compatibili con altre attività.

Le zone D2 sono le parti del territorio già interessate da attività produttive esistenti ubicate a ridosso di aree urbane; esse sono destinate ad insediamenti per impianti artigianali e commerciali ivi compresi magazzini e depositi di dette attività; Sono consentite inoltre le seguenti attività: industrie a basso impatto ambientale, aziende di trasporto, laboratori, sportelli bancari, agenzie di viaggio, impianti sportivi.

modalità di attuazione

In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi all'intero perimetro dell'area, come indicato negli elaborati di PRG.

Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione e cessione di spazi pubblici per attività collettive, per verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata (Art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444).

Le opere di recinzione devono essere costituite da strutture murarie oppure elementi metallici trattati a verde. Le superfici dei lotti non coperte da fabbricati e da impianti sarà sistemata a verde nel rispetto del progetto approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.

Le aree costituenti fasce di rispetto stradale poste ai confini della zona D2 sono da considerarsi integranti della zona stessa ai fini del rispetto dell'IF ma restano vincolate all'inedificabilità e dovranno essere opportunamente alberate.

modalità d'intervento

Per gli interventi in tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| - Indice di piantumazione: | 3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento |
| - Superficie permeabile | 25% di z.t.o. |
| - Coefficiente di occupazione suolo | 50% max (L.R. n 14/82 e succ.mod. Tit. II pr.1.6) |
| - Distanza dai Confini | 7.50 m. |
| - Distanza tra Fabbricati | 15.00 m. |
| - Distanza Minima dalle Strade | 8.00 m. |
| - Altezza massima | 10.50 mt |

Altezze superiori saranno consentite quando ne sia riconosciuta la necessità per esigenze di tecnologia produttiva.

Sono vietate le attività industriali e le attività incompatibili con quelle ammesse.

Gli insediamenti da realizzare devono essere progettati in forma integrata per le destinazioni compatibili. Per il calcolo delle superfici da destinare ad attrezzature, verde pubblico e parcheggi si farà riferimento al D.L. 1444/68 applicando lo standard corrispondente agli insediamenti residenziali e produttivi (art.4 e art.5) riferito alle rispettive quantità percentuali.

Il rilascio della concessione edilizia è subordinata ad atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario contenente l'impegno a realizzare contestualmente all'inizio dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici.

Almeno il 10% della superficie fondiaria deve essere riservato a parcheggi di uso collettivo.

Art.31 ~~Area G1~~ ~~Commerciale e terziaria~~(*)

~~Le zone G1 sono le parti del territorio prospicienti assi viari principali urbani, rimaste inedificate ma inglobate in aree urbane edificate ; esse nascono per l'esigenza di completamento e chiusura dei fronti stradali nelle zone edificate e con lo scopo di dotare il centro urbano di servizi;~~

~~esse sono destinate ad insediamenti per impianti commerciali al dettaglio e all'ingrosso ivi compresi magazzini e depositi di dette attività;~~

~~Sono consentite inoltre le seguenti attività terziarie e di servizio: usi di tipo diffusivo con esclusione di uffici e studi professionali, attività direzionali, commercio specializzato (centri commerciali a vendita diretta, supermercati, esposizione e vendita auto ecc..) e attività espositive, attività paracicettive ed esercizi pubblici (ristoranti, pizzerie, trattorie, bar, sale ritrovo) fatta esclusione di locali destinati ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico, attività di tipo ricreativo ludico sportivo, stazioni di servizio e distribuzione carburante, assistenza automobilistica, autolavaggio ivi comprese le attività commerciali di servizio all'utenza automobilistica con i relativi spazi tecnici e servizi di ristoro, questi ultimi fino ad una superficie massima di 100mq.~~

modalità di attuazione

~~Le azioni finalizzate al completamento delle aree libere a fronte strada intercluse nel tessuto edificato esistente si attuano mediante intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa , purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Per interventi di ristrutturazione urbanistica è previsto il ricorso Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area perimetrata~~

modalità d'intervento

~~Gli interventi di nuova edificazione sono da realizzarsi nel rispetto della morfologia dell'intorno e di elementi di impianto prevalenti. Andrà comunque prevista l'individuazione di aree per spazi pubblici ed aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.M.1444/68).~~

~~Per gli interventi nelle aree commerciali e terziarie si applicano le seguenti disposizioni:~~

lotto minimo di intervento	600 mq
Indice di fabbricazione	0.9 mc /mq
Altezza massima	10.50 mt
obbligo di allineamento stradale	
Indice di piantumazione	1 albero ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	20% della superficie fondiaria

~~Per lo spazio da destinare a parcheggi vedasi la tabella dell'Allegato A.~~

~~In caso di abitazioni esistenti alla data di adozione del PRG in dette aree sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, e ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti, 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 utilizzazione fondiaria della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza vigenti nella zona. (*)~~

Art. 32 Area VP Aree a verde privato attrezzato

Tutte le aree libere (prive di edificazione e non asservite da vincoli pertinenziali) inserite in aree a destinazione VP sono considerate "Aree a verde privato attrezzato". In tali aree si prevedono interventi di tutela di giardini e corti per garantire un filtro ecologico tra le aree residenziali: si tratta di aree attrezzate a verde privato (prato, arbusti, alberi di alto fusto, ecc.);

~~in esse possono essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione. Aree, quindi, destinate a servizi per i residenti; esse svolgono una funzione paesaggistica ed ecologica, mentre possono accogliere anche servizi privati ma di evidente uso pubblico (pubblici servizi, attrezzature culturali, attrezzature sportive). Le destinazioni d'uso ammesse, integrate nelle attrezzature sportive sono: Terziarie a basso carico urbanistico, con esclusione di uffici e studi professionali, servizi alle attività produttive, sportelli bancari. (*)~~

modalità di attuazione

Le azioni finalizzate alla realizzazione di un filtro ecologico tra le aree residenziali si attuano mediante intervento diretto, relativo almeno ad una singola Unità Minima d'Intervento come definita dalla presente normativa, purché riferito a modalità d'intervento e destinazioni d'uso ammesse. Per interventi di ristrutturazione urbanistica è previsto il ricorso Piano Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area perimetrata.

~~In caso di abitazioni esistenti alla data di adozione del PRG in dette aree sono ammesse opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo, e ristrutturazioni edilizie a parità di volumi preesistenti, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/68 n. 1444.~~

~~In dette aree gli interventi si realizzano mediante Piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata o progetti unitari estesi all'intero ambito. Lo strumento attuativo, così come il progetto unitario, dovrà prevedere la realizzazione di adeguate aree di parcheggio(non inferiore al 10% della superficie totale). (*)~~

modalità d'intervento

In tali aree le attrezzature e i servizi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri urbanistico-ecologici:

Tali attrezzature e servizi dovranno rispettare un Ic non superiore al 10%.

- Coefficiente di occupazione suolo 10%
- Altezza massima consentita 4m salvo impianti sportivi coperti
- Superficie permeabile 70% di z.t.o -
- Indice di piantumazione 40 alberi/ha
- Distanza dai Confini 7.50 m.
- Distanza tra Fabbricati 15.00 m.

- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.
- Parcheggi privati 1 mq/5 mq SUN
- Parcheggi pubblici 1 mq/2,5 mq SUN

Nell'ambito della superficie coperta e comunque per un'estensione non superiore al 10% dell'intera area, possono essere realizzati autorimesse e box privati interrati, destinati ai residenti delle zone limitrofe, purchè previsti da un progetto unitario esteso all'intera area.

Aree per attrezzature pubbliche di interesse generale

Art. 33 Area F1 istruzione superiore

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad edifici per l'istruzione superiore.

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

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.

Art. 34 Area F2 cimiteriale

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate ad aree cimiteriali.

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

Art. 35 Area F3 del mercato e della fiera annuale

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate al mercato comunale e alla fiera annuale .

- Coefficiente di occupazione suolo 50% max

Art.36 Area F4 Parco urbano

Il PRG individua parti del territorio per attrezzature pubbliche di interesse generale destinate a parco urbano.

Aree per attività collettive, verde pubblico, parcheggi

Art.37 Area F5 scuole dell'obbligo

Il P.R.G. individua parti del territorio per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, verde pubblico, parcheggi (art.3 D.L.1444/68) destinate a scuola dell'obbligo.

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

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Distanza Minima dalle Strade 8.00 m.

Per le superfici da destinare a parcheggio si fa riferimento alla Tabella A allegata.

~~Al fine di acquisire la disponibilità delle aree (destinate ad attrezzature scolastiche nel PRG) con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'80% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 20% attrezzature di carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali, calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:~~

Indice di piantumazione:	2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Indice di fabbricazione	0,8 mc/mq
Distanza dai Confini	5.00 m.
Distanza tra Fabbricati	10.00 m.
Altezza massima	8,50 m

~~Nel caso che l'area destinata a standard ai sensi del DM 1444/68 individuata nelle tavole di progetto del PRG appartenga a più proprietari, l'ente può provvedere alla redazione di un progetto preliminare della attrezzatura pubblica frazionando nell'area residua quella dove consentire l'edificazione ai singoli proprietari nelle giuste percentuali. (**)~~

Art. 38 Area F6 attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo

Il P.R.G. individua parti del territorio per spazi pubblici o riservati ad attività collettive, luoghi per il culto, verde pubblico, parcheggi destinate a attrezzature e servizi di quartiere di cui al DM 02.04.68 n° 1444 e alla L.R. 9/90 nonché ad attrezzature di uso o interesse pubblico integrate da residenze.

In esse sono da prevedersi:

- attrezzature socio- culturali di interesse comune
- luoghi di culto
- attrezzature amministrative di interesse generale e di servizio quali:
 - PPTT, caserme, uffici comunali ecc.
 - Uffici bancari, assicurativi, ecc. e di varia natura di interesse pubblico
- Attrezzature sportive quali:
 - Piscina coperta
 - Palestra, palazzetto dello sport
 - Campi da tennis, calcetto, atletica
- Attrezzature sanitarie:
 - Poliambulatorio
- Verde pubblico:
 - Parco pubblico
 - Giardini
- Verde attrezzato per lo sport e il tempo libero
- Mercato coperto

La realizzazione delle attrezzature pubbliche, comprese le chiese e i campanili, potrà avvenire solo da parte di Enti o Amministrazioni pubbliche. In tal caso non sussistono specifiche prescrizioni urbanistiche salvo il rispetto dei valori ambientali.

Gli attuali proprietari degli immobili compresi in tali zone non potranno pertanto eseguire trasformazioni o modifiche degli edifici in esse esistenti, né utilizzare le aree attualmente libere, né cambiare la destinazione, né in genere effettuare nessuna trasformazione o lavoro che possa aumentare il valore attuale della proprietà.

La realizzazione degli impianti e servizi di carattere collettivo potrà avvenire da parte degli enti specificatamente previsti nelle destinazioni di P.R.G. o, nel caso impianti ricreativi - sportivi - culturali e sociali, anche da parte di associazioni o privati.

In tal caso dovranno essere rispettati i parametri urbanistici della zona territoriale omogenea di appartenenza. Nel caso in cui l'area risulti inserita in zona territoriale omogenea E (agricola) dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Superficie permeabile 20% di z.t.o.
- Indice di fabbricazione 0,8 mc/mq
- Distanza dai Confini 10.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 20.00 m.
- Altezza massima 10,50 m

I relativi permessi di costruire sono subordinati alla preventiva realizzazione da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'utilizzazione dell'impianto previsto. Il concessionario con atto unilaterale d'obbligo si impegna a non variare la destinazione d'uso e ad avere una corretta gestione e manutenzione dell'attrezzatura; in caso contrario essa verrà acquisita al patrimonio del Comune che funge da organo ispettivo.

Al fine di acquisire la disponibilità delle aree (destinate ad attrezzature pubbliche e servizi di carattere collettivo nel PRG) con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'80% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 20% attrezzature di ~~carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali~~ (*), private di interesse collettivo carattere ricreativo, culturale e sociale, (*)

calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:

- Indice di piantumazione: 2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
- Indice di fabbricazione ~~0,8 mc/mq~~ 0,40 mc/mq (*)
- Distanza dai Confini 5.00 m.
- Distanza tra Fabbricati 10.00 m.
- Altezza massima 8,50 m

Nel caso che l'area destinata a standard ai sensi del DM 1444/68 individuata nelle tavole di progetto del PRG appartenga a più proprietari, l'ente può provvedere alla redazione di un progetto preliminare della attrezzatura pubblica frazionando nell'area residua quella dove consentire l'edificazione ai singoli proprietari nelle rispettive percentuali.

I relativi permessi a costruire sono subordinati alla stipula della convenzione innanzi detta, nella quale il privato si impegna a non variare la destinazione d'uso ed a garantire una corretta gestione e manutenzione della attrezzatura, in caso contrario l'area verrà acquisita al patrimonio del Comune. (*)

Art.39 Area F7 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 40,00.

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.

Per le superfici da destinare a parcheggio si fa riferimento alla Tabella A allegata.

I relativi permessi di costruire sono subordinati alla preventiva realizzazione da parte del concessionario delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'utilizzazione dell'impianto previsto. Il concessionario con atto unilaterale d'obbligo si impegna a non variare la destinazione d'uso e ad avere una corretta gestione e manutenzione dell'attrezzatura; in caso contrario essa verrà acquisita al patrimonio del Comune che funge da organo ispettivo. ~~Al fine di acquisire la disponibilità delle aree (destinate ad verde pubblico attrezzato nel PRG) con cessione bonaria dei proprietari dei suoli senza ricorso alle procedure espropriative, i proprietari delle aree destinate ad attrezzatura pubblica a mezzo convenzione con l'Ente possono cedere gratuitamente l'80% dell'area e vengono compensati con la possibilità di edificare nel restante 20% attrezzature di carattere ricettivo e per lo svago quali bar, ristoranti, negozi, circoli e associazioni culturali, calcolate sull'intera superficie dell'area con i seguenti indici:~~

Indice di piantumazione:	2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Indice di fabbricazione	0,8 mc/mq
Distanza dai Confini	5.00 m
Distanza tra Fabbricati	10.00 m
Altezza massima	8,50 m (**)

I relativi permessi a costruire sono subordinati alla stipula della convenzione innanzi detta, nella quale il privato si impegna a non variare la destinazione d'uso ed a garantire una corretta gestione e manutenzione della attrezzatura, in caso contrario l'area verrà acquisita al patrimonio del Comune. ()*

Art.40 Aree F8 parcheggi

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 cordature e recinzioni perimetrali.

Sono prescritte nelle aree a parcheggio alberature caratterizzate da essenze idonee il cui interesse sia multiplo degli spazi di ingombro delle autovetture. E' inoltre prescritto l'uso di pavimentazioni permeabili.

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

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

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

AREE EXTRAURBANE DI SPECIALIZZAZIONE FUNZIONALE

Art.41 Attività produttive – norme generali (*)

~~Le zone D sono le parti del territorio destinate ad insediamenti per impianti artigianali, industriali o ad essi assimilati, ivi compresi magazzini e depositi di dette attività ed il commercio all'ingrosso; è fatto salvo quanto diversamente specificato per le singole sottozone.~~

~~Tutte le attività di cui sopra sono tenute ad applicare le norme generali per l'igiene del lavoro fissate dal D.P.R. 19 marzo 1956 n° 303 nonché le norme della legge 10 maggio 1976 n° 319 e successive modifiche ed integrazioni.~~

~~Sono inoltre consentiti, solo se connessi direttamente alla produzione ed inscindibili dalla stessa, silos, rimesse, uffici, nonché abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, per il direttore dell'azienda o per i proprietari, in misura non superiore ad un alloggio per impianto purché lo stesso abbia una superficie utile di calpestio non inferiore a mq. 1000. Detto alloggio non potrà avere una superficie utile abitabile (calcolata come all'Art. 3 D.M. 10 maggio 1977) superiore a mq. 100; la realizzazione dello stesso sarà condizionata alla presentazione da parte del concessionario di un atto d'obbligo, registrato e trascritto, che ne impedisca la vendita o l'affitto frazionato dalla attività produttiva.~~

~~sub-articolazione~~

~~Aree produttive~~

~~Area D1 attività produttive non compatibili
Area D3 attività produttive e relativi servizi di espansione (*)~~

~~Art.42 Area D1 per attività produttive non compatibili(*)~~

~~Si definiscono aree per attività produttive non compatibili quelle parti di territorio destinate ad usi non compatibili con altre attività. (*)~~

~~Modalità di attuazione~~

~~In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi ai perimetri indicati negli elaborati grafici e comunque a superfici mai inferiori a 60.000 mq.~~

~~Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione e cessione di spazi pubblici per attività collettive, per verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata (Art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444).~~

~~Sono vietate le attrezzature del tutto o prevalentemente commerciali. Sono anche consentiti sportelli bancari, sportelli per posta e telecomunicazioni, uffici a carattere direzionale e ad esclusivo servizio dell'insediamento industriale, bar, mensa, tavola calda.~~

~~Le opere di recinzione devono essere costituite da strutture murarie oppure elementi metallici trattati a verde. Le superfici dei lotti non coperte da fabbricati e da impianti sarà sistemata a verde nel rispetto del progetto approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.~~

~~Sono consentite attrezzature per la vendita del carburante da collocare esclusivamente nelle aree di parcheggio, con pensiline limitate all'area delle sole pompe erogatrici e con locale di vendita non superiore ai mq 20.00 compreso il WC.~~

~~Le eventuali aree costituenti fasce di rispetto stradale poste ai confini della zona D1 sono da considerarsi integranti della zona stessa ai fini del rispetto delle quantità previste ma restano vincolate all'inedificabilità e dovranno essere opportunamente alberate.~~

~~modalità d'intervento~~

~~Per gli interventi nelle aree a uso produttivo non compatibile con altre attività si applicano le seguenti disposizioni:~~

Indice di piantumazione:	3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	25% di z.t.o.
Coefficiente di occupazione suolo	50% max (L.R. n 14/82 e succ.mod. Tit. II pr.1.6)
Distanza dai Confini	7.50 m.
Distanza tra Fabbricati	15.00 m.
Distanza Minima dalle Strade	8.00 m.
Altezza massima	10.00 m

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario contenente l'impegno a realizzare contestualmente all'inizio dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici. In ogni caso dovranno essere previsti l'esecuzione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, sia interne all'area pianificata che di raccordo con quelle esistenti. (*)~~

~~Art. 43 Area D3 per attività produttive compatibili e relativi servizi di espansione(*)~~

~~Si definiscono D3 le aree per attività produttive compatibili e relativi servizi di espansione; sono quelle parti di territorio, prive di edificazione, destinate ad usi produttivi compatibili perché a ridosso di centri edificati.~~

~~Esse sono destinate ad insediamenti per impianti artigianali e commerciali ivi compresi magazzini e depositi di dette attività; Sono consentite inoltre le seguenti attività: industrie a basso impatto ambientale, aziende di trasporto, laboratori, sportelli bancari, agenzie di viaggio, impianti sportivi.~~

~~Modalità di attuazione~~

~~In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi ai perimetri indicati negli elaborati grafici.~~

~~Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione e cessione di spazi pubblici per attività collettive, per verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata (Art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444).~~

~~Sono vietate le attrezzature del tutto o prevalentemente commerciali. Sono anche consentiti sportelli bancari, sportelli per posta e telecomunicazioni, uffici a carattere direzionale e ad esclusivo servizio dell'insediamento industriale, bar, mensa, tavola calda.~~

~~Le opere di recinzione devono essere costituite da strutture murarie oppure elementi metallici trattati a verde. Le superfici dei lotti non coperte da fabbricati e da impianti sarà sistemata a verde nel rispetto del progetto approvato da parte dell'Amministrazione Comunale.~~

~~Sono consentite attrezzature per la vendita del carburante da collocare esclusivamente nelle aree di parcheggio, con pensiline limitate all'area delle sole pompe erogatrici e con locale di vendita non superiore ai mq 40.00 compreso il WC.~~

~~Le eventuali aree costituenti fasce di rispetto stradale poste ai confini della zona D3 sono da considerarsi integranti della zona stessa ai fini del rispetto delle quantità previste ma restano vincolate all'inedificabilità e dovranno essere opportunamente alberate.~~

~~*modalità d'intervento*~~

~~Per gli interventi nelle aree a uso produttivo non compatibile con altre attività si applicano le seguenti disposizioni:~~

Indice di piantumazione:	3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	25% di z.t.o.
Coefficiente di occupazione suolo	50% max (L.R. n 14/82 e succ.mod. Tit. II pr.1.6)
Distanza dai Confini	7.50 m.
Distanza tra Fabbricati	15.00 m.
Distanza Minima dalle Strade	8.00 m.
Altezza massima	10.50 mt

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario contenente l'impegno a realizzare contestualmente all'inizio dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici. In ogni caso dovranno essere previsti l'esecuzione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, sia interne all'area pianificata che di raccordo con quelle esistenti. (*)~~

~~**Art. 44 Area G2 Turistico ricettiva(*)**~~

~~Si definiscono aree per attività turistico-ricettive e ricreative le parti del territorio da utilizzare esclusivamente per la dotazione dei servizi sia alle imprese che al centro urbano con lo scopo di creare un filtro tra il centro residenziale e le aree extraurbane a specializzazione produttiva; la presenza di servizi e luoghi di attrazione in tali aree servirà inoltre a qualificare le aree periferiche onde evitare problemi di emarginazione e spopolamento.~~

~~Sono consentite le destinazioni seguenti: attività di tipo ricreativo destinate ad attività rumorose o ad elevata affluenza di pubblico: discoteche, alberghi, cinema multisala, impianti sportivi e ritrovi musicali, teatri, ludoteche, sportelli bancari, centri commerciali con annessi servizi quali bar, tavole calde, pizzerie, ristoranti, circoli sportivi e culturali, mediateche, agenzie di viaggio, uffici, negozi, ecc...~~

~~*modalità di attuazione*~~

~~In dette aree gli interventi si attuano mediante Piani urbanistici Esecutivi di iniziativa privata o pubblica o progetti unitari (PU) estesi ai perimetri indicati negli elaborati grafici e comunque a superfici mai inferiori a 10.000 mq.~~

~~Lo strumento urbanistico attuativo dovrà prevedere la realizzazione e cessione di spazi pubblici per attività collettive, per verde pubblico e parcheggio (escluse le sedi viarie) nella misura minima del 10% della superficie territoriale complessivamente interessata (Art. 5 D.M. 2 aprile 1968 n° 1444).~~

~~I permessi di costruire relativi agli interventi di cui al presente articolo sono rilasciati previa sottoscrizione di atto d'obbligo unilaterale in cui i concessionari si impegnano a non modificare la destinazione d'uso della costruzione e, nel caso di alienazione, o che questa interessi l'intera proprietà o che sia rivolta a permettere l'insediamento di attività consentite in tale articolo.~~

~~*modalità d'intervento*~~

~~Per gli interventi nelle per attività ricettive e ricreative di potenziamento si applicano le seguenti disposizioni:~~

Coefficiente di occupazione suolo	30%
Superficie permeabile	50% di z.t.o
Indice di utilizzazione fondiaria	2 mc/mq
Indice di piantumazione:	3 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Altezza massima	12,00 m
Distanza dai Confini	10.00 m.
Distanza tra Fabbricati	20.00 m.
Distanza Minima dalle Strade	8.00 m.

~~Per lo spazio da destinare a parcheggi vedasi la tabella dell'Allegato A.~~

~~Il rilascio del permesso di costruire è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo da parte del Concessionario contenente l'impegno a realizzare contestualmente all'inizio dei lavori, le opere di urbanizzazione primaria e quelle necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici. In ogni caso dovranno essere previsti l'esecuzione ed il completamento delle opere di urbanizzazione primaria necessarie, sia interne all'area pianificata che di raccordo con quelle esistenti. (*)~~

Art. 45 Aree produttive esistenti in aree urbane

~~Per le industrie o le aziende commerciali che sono ubicate per le previsioni di piano nelle zone residenziali A e B non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.~~

~~Nei casi di delocalizzazione e dismissione è possibile la riconversione d'uso dei volumi esistenti ad attrezzature di interesse pubblico attraverso accordi di programma pubblico-privato e sempre nel rispetto degli indici di zona previsti dalle norme del PRG.~~

Art. 46 Aree produttive esistenti in aree extraurbane

~~Per le industrie e le aziende commerciali esistenti in zone rurali, aventi concessione edilizia legittima, attive al momento dell'approvazione del PRG ma difformi alle sue previsioni, sono ammesse, una tantum, fino a tre anni all'approvazione del P.R.G., previa presentazione di Piano Esecutivo ad iniziativa privata o Progetto Unico, sistemazioni e ampliamenti nei seguenti limiti e condizioni:~~

~~con le modalità ed i parametri previsti per la zona D2~~

Unità minima di intervento	15.000 mq
Indice di piantumazione:	2 alberi per ogni 100 mq. di pavimento
Superficie permeabile	30% di Sf

~~inoltre(*)~~

- ~~per i fabbricati con volumetria inferiore a mc. 5.000 è ammesso il raddoppio della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 3.000;~~
- ~~per i fabbricati con volumetria superiore a mc. 5.000 è ammesso l'ampliamento fino al 50% della volumetria esistente fino ad un massimo di mc. 5.000.~~

~~Gli ampliamenti sono ammessi nel rispetto delle norme della variante generale. (**)~~

~~Dovranno comunque essere assicurate superfici pubbliche non inferiore al 10% della superficie complessiva, quale verrà a risultare dopo l'ampliamento. Detta percentuale dovrà~~

essere destinata a piazzali di sosta per autoveicoli, esterni agli stabilimenti e costruiti in ampliamento alle strade pubbliche esistenti, in modo da garantire che il traffico e la sosta dei veicoli interessanti l'attività dell'industria non abbiano a creare intralci al normale traffico delle strade pubbliche adiacenti. Detti piazzali dovranno essere completamente sistemati secondo le prescrizioni stabilite dal Regolamento edilizio per le strade private di uso pubblico.

L'If ed l'Ip dovranno riferirsi all'intera superficie dello stabilimento ed alla somma delle costruzioni esistenti e di quelle nuove progettate in ampliamento.

Per le industrie e le aziende commerciali ricadenti nelle previsioni di piano in zone E o bianche non è possibile richiedere cambi di destinazione d'uso che non siano compatibili con quelle previste dalle norme per le stesse zone.

Zone agricole

Art. 47 Aree a prevalente uso agricolo - norme generali

Il P.R.G. individua parti del territorio destinate ad usi agricoli ed a tutte le attività connesse-corrispondenti a z.t.o. E del D.M. 02.04.68 n.1444 - perimetrare negli elaborati grafici del P.R.G. in scala 1/5.000 e 1/2.000, con lo specifico obiettivo di tutela e salvaguardia degli spazi agricoli e di edifici di particolare valore storico in esse incluse e di incentivo delle attività che in esse si svolgono.

Nelle aree a prevalente uso agricolo gli interventi si attuano mediante intervento diretto.

sub-articolazione

Le aree agricole del territorio extraurbano si articolano in:

Area	E	boschiva e pascoliva incolta
Area	E	seminativa con colture pregiate ed orti e produzione ciclica intensiva
Area	E1	seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

All'atto della richiesta del permesso di costruire il titolare, proprietario coltivatore diretto o conduttore in economia ovvero proprietario concedente o affittuario o mezzadri considerati imprenditori agricoli a titolo principale, devono presentare adeguata documentazione atta a certificare le caratteristiche colturali ed aziendali in atto al momento della richiesta, di cui alla LR n.14/1982. Gli indici da applicare sono desunti da certificazione, a cura di tecnico abilitato.

Il P.R.G., con l'obiettivo di tutelare le aree agricole pregiate, individua solo alcune aree classificate E1, i cui perimetri sono stati desunti dalla carta dell'uso del suolo. Per la classificazione delle rimanenti aree, indicate in modo generico nel presente PRG come "E agricola", si rimanda alla Carta dell'Uso del Suolo e alla specifica normativa, fermo restando che, qualora sia presentata documentazione comprovante differenti caratteristiche colturali in atto, ai fini delle norme ed indici da applicare prevale questa sulla perimetrazione del P.R.G.

prescrizioni generali valide per tutte le zone E

Al fine di non incentivare il frazionamento dei fondi rustici che non abbia lo scopo di migliorare l'assetto fondiario ai fini produttivi, gli interventi edilizi, anche se di carattere conservativo, sono ammessi solo ove non comportino ulteriore suddivisione del fondo, salvo che allo scopo di accorpate la parte frazionata alla base produttiva di contigue aziende agricole operanti. Il frazionamento è sottoposto ad Autorizzazione comunale ed è ammesso solo nel caso di rettifiche e/o spostamento dei confini.

Ai fini dell'edificabilità di nuove costruzioni agricole, ad uso dell'imprenditore agricolo a titolo principale, è consentito l'accorpamento di più aree non contigue, ovvero l'asservimento di superfici confinanti anche se di diverso proprietario a condizione che sull'area asservita venga trascritto, presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune riportato su apposita mappa catastale depositata presso l'U.T.C. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le abitazioni agricole esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono ammessi ampliamenti **in conformità al punto 1.7 della L.R. 14/1982** ~~del 20% della Sun, a meno di norme specifiche di sottozona e fatta eccezione per i fabbricati che ricadono in fasce di rispetto. In tal caso è ammesso il solo ampliamento del 10 % della Sun per gli adeguamenti tecnologici ed igienico-sanitari da realizzare sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare. (**)~~ Nel caso di conversione ad uso agrituristico sono ammessi gli ampliamenti di cui a L.R. 41/84. I suddetti ampliamenti possono essere eseguiti una sola volta per tutto il periodo di validità del P.R.G..

Per Unità Minima d'Intervento si intende l'intera azienda agricola / le parti destinate ad abitazione e/o i fabbricati di servizio o produzione e lavorazione dei prodotti agricoli.

Nel caso di edilizia rurale storica sono ammessi i soli interventi volti alla tutela del carattere storico-tipologico-documentario: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Tali interventi dovranno rispettare i caratteri tipologici e morfologici dell'edificato rurale sia nel caso di sopraelevazione che nel caso di ampliamento e dovranno essere supportati da adeguata documentazione.

Tranne che per la residenza (*) è ammessa l'utilizzazione, mediante modifica della destinazione d'uso, dei fabbricati di servizio (stalle,...). È prescritta la conservazione di tutti gli elementi esistenti annessi all'attività agricola (pozzi, forni, fienili, ...) e delle alberature esistenti.

Per tutta la restante edificazione (anche residenziale, esistente in zona agricola) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, sostituzione edilizia, demolizione con e senza ricostruzione)

In generale vanno rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:

- da strade m 20 per Ls<7,50
m 30 per Ls>7,50
- le preesistenze volumetriche vanno accertate attraverso rilevazioni oggetto di perizia asseverata
- ~~è ammesso il recupero delle superfici poste al di sotto delle strutture di copertura (sottotetti), per le quali è consentita l'apertura di finestre o abbaini al fine di assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione secondo le vigenti norme igienico-sanitarie. È possibile, modificare la quota d'imposta del solaio al fine di migliorare l'abitabilità dei suddetti locali. Non è consentito modificare l'inclinazione o la quota d'imposta del tetto. Qualora l'altezza interna non fosse sufficiente suddetti locali potranno essere destinati a funzioni accessorie. (*)~~

Sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni sull'uso dei materiali di finitura:

- recinzioni dei fondi agricoli sono da realizzarsi con filo metallico e pali di legno oppure con siepi ed arbusti di essenze tipiche del luogo

Modalità d'uso

La disciplina di uso fa riferimento alle attività esercitabili in tutte le zone E dove sono ammessi i seguenti usi, a meno di specifiche norme di sottozona: abitazioni agricole riservate ai soggetti di cui alla L.R.14/82, edifici colonici legittimamente (*) recuperati o recuperabili ad uso abitativo, fabbricati di servizio aziendale, serre, allevamenti zootecnici, impianti per la raccolta e produzione di prodotti agricoli e zootecnici ed annesse aziende per la lavorazione, stoccaggio e commercializzazione di prodotti agricoli, impianti tecnici di servizio. È ammessa l'attività agrituristica, di cui alla L.R. 41/84, da parte dell'imprenditore agricolo nell'ambito della propria azienda, anche attraverso forme di associazionismo e cooperazione. A tal fine i suddetti soggetti possono accedere a contributi regionali per:

- il recupero, riattamento, riqualificazione funzionale ed ampliamento di superficie utile, restando comunque entro i limiti della volumetria preesistente, (*) per un massimo di 12 posti letto, di edifici ed alloggi da destinare ad utilizzazione agrituristica e miglioramento delle opere igienico-sanitarie, termiche ed idriche e sistemazione ed arredamento degli alloggi e servizi;
 - la sistemazione di locali, con relativa attrezzatura, da destinare alla vendita ed al consumo di prodotti propri dell'azienda, in collegamento funzionale con le strutture ricettive agrituristiche
 - l'allestimento di agricampeggi attraverso la delimitazione di aree per la sosta di tende e roulotte, per un massimo di tre tende e di tre roulotte.
- Installazioni quali elettrodotti, metanodotti, gasdotti, oleodotti, elettrodotti e relative stazioni di trasformazione e pompaggio possono essere eseguite previa approvazione del Consiglio Comunale.

Art.48 Area E boschiva, pascoliva e incolta

Il P.R.G. individua, nelle Carte dell'Uso del Suolo, aree del territorio utilizzate per scopi agricoli di tipo pascolivo o semplicemente ad incolto. I perimetri di dette aree hanno carattere indicativo in quanto fa fede esclusivamente la certificazione comprovante, all'atto della richiesta del permesso di costruire, le caratteristiche colturali e lo specifico uso agricolo.

Per le aree certificate come uso boschivo, a pascolo o incolte vale l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0.003 mc/mq, relativo all'uso abitativo. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda, va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Unità minima di intervento mq 5000
- altezza massima m 8,00
- indice di copertura 0,05 mq/mq
- distanza dai confini non inferiore a m 10 da altri fondi

Art.49 Area E seminativa con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva

Il P.R.G. individua, nelle Carte dell'Uso del Suolo, aree del territorio utilizzate per scopi agricoli di pregio, e produzione intensiva. I perimetri di dette aree hanno carattere indicativo in quanto fa fede esclusivamente la certificazione comprovante, all'atto della richiesta di concessione, le caratteristiche colturali e lo specifico uso agricolo.

Per le aree il cui uso agricolo è certificato come seminativo irriguo con colture pregiate o orto a produzione ciclica intensiva è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,05 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,10 mc/mq

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni :

- Unità minima di intervento mq 5000
- altezza massima: m 8,00
- distanza tra fabbricati: non inferiore a m 10

Possono eccedere l'altezza massima consentita edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile

Art.50 Area E1 Agricola speciale - seminativa arborata, a frutteti, vigneti ed oliveti

Il P.R.G. individua vaste aree del territorio utilizzate per scopi agricoli di tipo ordinario, ovvero seminativi e frutteti. I perimetri di dette aree hanno carattere indicativo in quanto fa fede esclusivamente la certificazione comprovante, all'atto della richiesta di concessione, le caratteristiche colturali e lo specifico uso agricolo.

Per le aree certificate ad uso seminativo e frutteto è prescritto l'Indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq relativo all'uso abitativo. Per tutti le costruzioni accessorie per la produzione agricola, stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari, ed ogni altra costruzione che si identifichi come necessaria per l'esercizio dell'azienda va rispettato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,10 mc/mq.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- Unità minima di intervento mq 5000
- altezza massima: m 8
- distanza tra fabbricati all'interno dello stesso lotto non inferiore a m 10

Possono eccedere tale altezza edifici o loro parti destinate ad accogliere impianti di altezza non riducibile (fienili, silos).

**TITOLO IV
AREE DI TUTELA**

Art. 51 Aree soggette a vincoli conformativi e ricognitivi

Il P.R.G. recepisce le limitazioni all'edificabilità dei suoli conseguenti da Leggi nazionali o regionali finalizzate alla tutela, nonché le limitazioni all'edificabilità conseguenti da Leggi nazionali o regionali volte alla salvaguardia di infrastrutture o manufatti presenti nel territorio comunale (vincoli ricognitivi o conformativi).

Le zone soggette a dette limitazioni non costituiscono zona speciale, ma configurano aree nel cui perimetro operano le suddette limitazioni, partecipi di zone morfologico - funzionali, come classificate nel P.R.G.

Gli indicatori di uso concernenti le aree di cui al precedente Titolo III vanno quindi computati inglobando le superfici delle aree oggetto delle suddette limitazioni, mentre sulle aree oggetto delle limitazioni l'edificazione non potrà avere luogo, qualora non sia assentita dal disposto della limitazione di riferimento.

Sono indicati graficamente i vincoli di tutela in base alle Legge 01.06.39 n.1089, Legge 29.06.39 n.1497 relativi a zone di carattere storico, ambientale e paesistico di cui alla Legge 08.08.85 n.431, idrogeologici di cui al R.D. 3267/23 e L. 262 del 13.07.99, imposti allo scopo di tutelare le risorse architettoniche e naturali, le aree di rispetto di cui alla Legge 08.08.85 n.431, Legge Regione Campania 20.03.82 n.14 e successive disposizioni legislative, vincoli a pozzi e sorgenti.

Valgono sempre le norme generali e specifiche di cui al precedente titolo II, con i limiti imposti dai vincoli sovraordinati che regolano le singole questioni. Qualora si verifichi sovrapposizione di più perimetri di aree soggette a vincolo valgono le norme più restrittive e/o la sovrapposizione delle norme.

Art. 52 Area di vincolo a pozzi, sorgenti, punti di presa acque potabili

Si tratta di territori agricoli sottoposti a tutela di cui all'Atto di indirizzo e coordinamento per la protezione delle falde acquifere dall'inquinamento, D.G.R. n.1896 03.04.90, nonché le seguenti norme generali di riferimento D.M. 26/03/91, D. Lgs 152/99, D Lgs 31/2001. (*)

Il P.R.G. negli elaborati grafici individua le zone di vincolo a principali pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua ad uso potabile. Le suddette aree di rispetto vanno estese a tutti i pozzi, sorgenti ed impianti di presa d'acqua non individuati sulle tavole di Piano e sono tutelati dai pericoli di inquinamento mediante imposizione delle seguenti zone di rispetto:

1. zona di tutela assoluta: fascia di estensione m.10 recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche
2. zona di rispetto: fascia di profondità m 50 dove sono vietate:
 - a. dispersione, o immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati
 - b. accumulo di concimi organici
 - c. dispersione di acque bianche nel sottosuolo
 - d. aree cimiteriali
 - e. spandimento di pesticidi e fertilizzanti
 - f. apertura di cave e pozzi
 - g. discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate
 - h. stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose o radioattive
 - i. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
 - l. impianti di trattamento di rifiuti
 - m. pascolo e stazzo di bestiame
 - n. insediamento di fognature e pozzi perdenti e possibili misure per l'allontanamento

Art. 53 Fasce di rispetto stradali (D.M. 1404/68 e L.R. 14/ 82)

In applicazione del D.M. 02.04.68 n.1404 e della L.R. n.14/82, Titolo II prg.17, nell'edificazione su aree esterne ai perimetri dei centri edificati, come definiti dall'Amministrazione, e non classificate come z.t.o. C vanno osservate distanze minime dal ciglio stradale allo scopo di salvaguardare la viabilità, rendere possibile ampliamenti delle corsie e eventuali ulteriori allacciamenti.

Le aree risultanti da arretramenti conseguenti alle distanze minime configurano fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali, le cui superfici possono venire destinate esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazioni e sistemazione a verde, a conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole, a parcheggi pubblici. Le superfici rientranti nelle suddette fasce partecipano al calcolo degli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria.

Nella formazione dei piani esecutivi devono essere rispettati i D.M. 01.04.68 n.1404 e 02.04.68 n.1444 relativi ai distacchi fra gli edifici e/o dalle strade e agli standard urbanistici, ove non diversamente e più restrittivamente indicato nel P.R.G. Devono altresì essere rispettate le disposizioni sull'altezza massima dei nuovi edifici, sulla limitazione delle altezze in funzione della larghezza stradale, sulla distanza tra gli edifici di cui ai paragrafi C del D.M.L.P. 24.01.86.

Le fasce di rispetto stradale non determinano riduzione del confine di zona e l'intera superficie concorre alla determinazione dell'indice di utilizzazione fondiaria, vale il solo vincolo di inedificabilità. Tali aree possono essere destinate esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, a piantumazione e sistemazione a verde, a parcheggi pubblici. È consentito nelle aree di rispetto stradale relativamente all'intero territorio comunale l'uso agricolo e la localizzazione di impianti di distribuzione carburante .

Per l'edificazione esistente sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro a meno di norme specifiche relative a fabbricati rurali di cui ai precedenti articoli

Art. 54 Fascia di rispetto cimiteriale (L.R. 14/ 82)

~~Il P.R.G. negli elaborati grafici individua fasce di rispetto a Cimiteri di cui alla LR 14/82. Nella fascia di rispetto, che si estende per una distanza di 100 m., sono consentite manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti, ristrutturazione senza aumento di volume, realizzazione di strade e parcheggi. (*)~~

La fascia di rispetto cimiteriale, in conformità a quanto stabilito dall'art. 338 del T.U.L.S. n° 1265/34 e dall'art. 57 del D.P.R. 285/90, ha la larghezza di ml 200. Tale dimensione potrà essere ridotta fino al limite di ml. 100(in conformità alle disposizioni della L.R. 14/82) previo svolgimento della procedura di deroga nel rispetto delle modalità previste dal citato art. 338 come modificato dall'artr. 28 della L. 166/2002. Nelle more del perfezionamento della procedura di deroga indicata al capoverso precedente le classificazioni del P.R.G. relative alle aree localizzate nella fascia compresa tra i 200 e i 100 ml dal perimetro esterno del Cimitero sono inefficaci. Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento di volume. (*)

Art. 55 Strade

Le strade sono classificate ai sensi dell'art. 2 del D.L. del 30/4/92 n. 285, in:

- A- Autostrada
- B- Strada extra-urbana principale
- C- Strada extra-urbana secondaria
- D- Strada urbana di scorrimento
- E- Strada urbana di quartiere
- F- Strada locale

Per la relativa caratterizzazione si fa riferimento a quanto indicato dal Nuovo Codice della Strada.

Per le strade previste dal P.R.G., la carreggiata dovrà essere non inferiore a ml 8,00, suddivise in corsie (ml 6,00) e marciapiedi (ml 1).

Art.56 Norme per le distanze stradali

Fuori dal centro abitato ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, la distanza da rispettare nelle nuove costruzioni dal confine stradale, o negli ampliamenti fronteggianti le strade, debbono essere rispettati i seguenti arretramenti:

- a) strade di tipo A ml 60
- b) strade di tipo B ml 40
- c) strade di tipo C ml 30
- d) strade di tipo F ml 20
- e) strade vicinali ml 10

Se le aree interessate ad edificazione sono poste fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili, con esclusione delle aree agricole, le distanze dal confine sono rispettivamente:

- a) per le strade di tipo A ml 30,00
- b) per le strade di tipo B ml 20,00
- c) per le strade di tipo C ml 10,00
- d) per le strade di tipo F ml 3,00
- e) per le strade vicinali ml 3,00

Per le aree agricole, per le attrezzature di qualunque tipo deve essere rispettata una distanza minima dal confine stradale di ml 10,00.

Per i muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, esclusi quelli a rete metallica, fuori dai centri abitati si debbono rispettare i seguenti arretramenti:

- per le strade di tipo A e B: ml 5,00
- per le strade di tipo C e F e vicinali: ml 1,00

con esclusione di quelli necessari a creare sostegni della sede viaria.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni o ampliamenti fronteggianti le strade, debbono essere non inferiori a:

- a) per le strade di tipo A ml 30,00
- b) per le strade di tipo D ml 20,00

c) le strade di tipo E ed F e vicinali possono essere realizzate a confine con la sede stradale, salvo se condizioni di sicurezza non impongono un arretramento, su parere specifico della Commissione Edilizia.

Il tutto, salvo quanto previsto dagli articoli specifici delle presenti norme.

All'interno dei centri abitati le distanze dal confine stradale da rispettare nelle costruzioni e ricostruzioni di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, esclusi quelli in rete metallica, non possono essere inferiori a:

a) per le strade di tipo A: ml 3,00

b) per le strade di tipo D: ml 2,00

d) per altre strade è consentita la costruzione ai limiti del confine stradale, salvo se per ragioni di sicurezza e di circolazione, la Commissione Edilizia imponga maggiori arretramenti.

Art.57 Elettrodotti. Impianti per la telefonia mobile

Nell'ambito degli elaborati grafici sono individuati gli elettrodotti esistenti. Con riferimento alle linee elettriche aeree esterne si adottano, rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazioni o a altre attività che comportano tempi di permanenza prolungati le seguenti distanze, da qualunque conduttore della linea:

linee a 132 Kw: minimo 10 metri;

linee a 220 Kw: minimo 18 metri;

linee a 380 Kw: minimo 28 metri.

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

Per le linee a tensione inferiore a 132 Kw restano ferme le distanze previste dal Decreto Interministeriale 16 gennaio 1991.

La distanza di rispetto dalle parti intensive di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quelle previste, mediante i criteri sopra esposti, per la più alta tra le tensioni presenti nella cabina o sottostazione stessa.

Nell'ambito degli elaborati progettuali relativi a nuove edificazioni dovranno essere effettuati gli specifici calcoli relativi alle distanze di rispetto.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi vanno rispettati i parametri previsti dall'art. 4 della L.R. n. 13/2001, per la prevenzione dei danni derivati dai campi elettromagnetici generati da elettrodotti ed è obbligatorio il nulla osta dell'ASL competente.

Sono definiti i seguenti criteri:

5 Kw/m e 0,1 mT, rispettivamente per l'intensità di campo elettrico e di induzione magnetica, in aree o ambienti in cui si possa ragionevolmente attendere che individui della popolazione trascorrono una parte significativa della giornata;

10 Kw/m e 1 mT, rispettivamente per l'intensità di campo elettrico e di induzione magnetica, nel caso in cui l'induzione sia ragionevolmente limitata a poche ore al giorno.

Nei tratti di linee elettriche esistenti, dove non risultano rispettati i limiti e le condizioni precedentemente fissati, dovranno essere individuate azioni di risanamento, in riferimento alla citata Legge n. 13/2001.

Per l'installazione di antenne per la telefonia mobile e/o per l'emissione di segnali radio-televisivi è obbligatorio il nulla-osta dell'ASL competente e dell'ARPAC. E' in ogni caso necessario il rispetto di una distanza di sicurezza da asili nido, scuole materne, elementari, anche private, proporzionale alla potenza dell'impianto con minimo assoluto pari a 100 metri.

In ogni caso nei confronti delle suddette infrastrutture devono essere rispettati i vincoli e le prescrizioni imposte dalle specifiche norme (nazionali e regionali) vigenti all'atto della realizzazione degli interventi. (*)

Art.58 Controllo dell'inquinamento acustico

Ai fini della tutela dell'ambiente dall'inquinamento acustico sono da osservare le prescrizioni e le indicazioni, definite in proposito ~~dallo studio per la zonizzazione acustica dal Piano della Zonizzazione acustica (*)~~ del territorio comunale, nonché dall'eventuale "piano di risanamento" conseguente.

Pertanto l'approvazione di interventi urbanistici nonché il rilascio dei vari titoli abilitativi o autorizzativi in ciascuna zona del territorio comunale saranno condizionati dalla verifica del rispetto delle apposite Norme Attuative del Piano della Zonizzazione acustica. ()*

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

disposizioni finali

Art. 59 Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50 per ciascuna unità immobiliare e comunque entro il limite del 10% della volumetria complessiva esistente, (*) 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. 60 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 larghezza della sede stradale. Tale norma è applicabile solo nelle zone A e B.

Art. 61 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. 62~~ ~~Deroghe~~ (*)

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

disposizioni transitorie

Art. 63 ~~Attuazione diretta accelerata (*)~~

~~È ammesso l'intervento diretto con concessione unica convenzionata (Progetto Unitario di cui all'art.19) qualora gli interessati ad un comparto di attuazione, successivamente alla adozione del P.R.G., presentino dopo la pubblicazione del P.R.G. osservazioni sotto forma di progetto urbanistico di dettaglio che siano:~~

- ~~— corredate da elaborati e documenti di cui al R.E.~~
- ~~— rispettose delle prescrizioni quantitative e qualitative del P.R.G. accompagnate da Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto da tutti i proprietari del comparto contenente:~~
 - ~~1. — impegno a rispettare le prescrizioni edilizie urbanistiche~~
 - ~~2. — cessione delle aree pubbliche previste dalla norma di P.R.G.~~
 - ~~3. — cessione delle aree da standard~~
 - ~~4. — realizzazione a proprie spese delle urbanizzazioni primarie~~

~~L'Amministrazione, nel recepire dette osservazioni, fa assumere alle proposte di cui sopra valore di parti costitutive del P.R.G. il che comporta la possibilità di attuazione dei singoli interventi mediante anche distinte concessioni edilizie. (*)~~

TABELLA A

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

destinazione d'uso degli edifici

Superficie di parcheggi

residenziale	1 mq ogni 10 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 e artigianali	mq 40 ogni 100 mq di SU
uffici e studi professionali	mq 80 ogni 100 mq di SU
scuole dell'obbligo	mq 50 per aula
scuole superiori	mq 40 per aula
ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune	mq 50 ogni 100 mq di SU