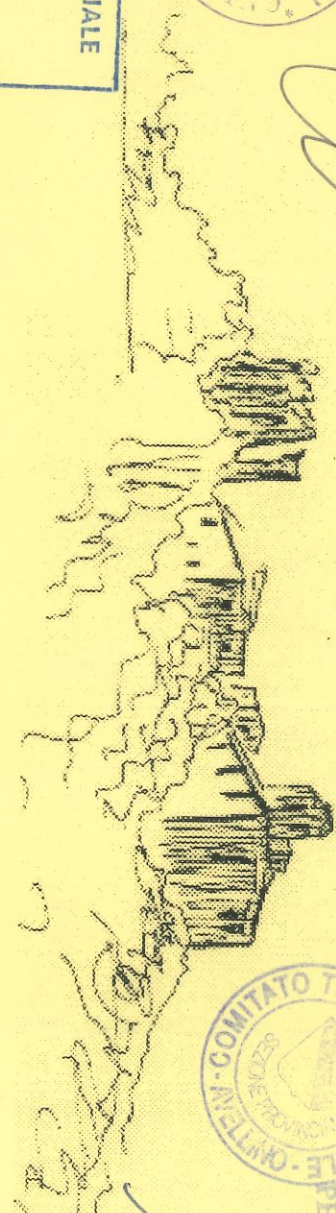


COMUNE DI MONTEFORTE IRPINO
(PROVINCIA DI AVELLINO)

Comune di Monteforte Irpino
(Avellino)

Allegato alla delibera n. 43 del 8-7-1997
IL SINDACO
dott. S. Nappi

IL SEGRETARIO COMUNALE
dott. A. Gagliardo



COMITATO TECNICO REGIONALE
SEZIONE PROVINCIALE AVELLINO

Esaminato nell'adunanza del Comitato in
data 29 MAR 1998

Voto n. 4996

IL SEGRETARIO
(Dr. Anna M. Partenza)



PER COPIA CONFORME

IL SEGRETARIO
(Dr. Anna M. Partenza)

Handwritten signature

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE
AVELLINO

SERVIZIO URBANISTICA
PIANI GENERALI

VISTO con riferimento alla deliberazione
di C. P. n. 81 del 24.06.1991
e al D.P.A.P. n. 9 del 30.07.1991

IL DIRIGENTE
Ing. Liliiana Monaco

Handwritten initials

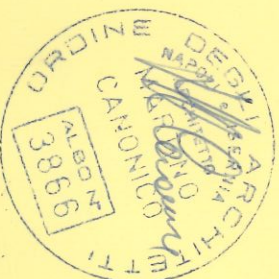


Piano Regolatore Generale

Norme di Attuazione

I Progettisti:

arch. Martino Canonico
ing. Vittorio Iannaccone
ing. Alberto Melillo



Il Sindaco:
dott. Sergio Nappi

REGIONE CAMPANIA
SETTORE URBANISTICA
Servizio Contenzioso - Provvedimenti
Allegato 1/1987

AL SENATO DELLA
LEGGE REGIONALE 20-3-1987
N. 14

CONFORME *con condiz. con*

In riferimento al Decreto
N. 2186 del 2.10.2001

IN DELEGATO DEL SERVIZIO

bu



TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I

GENERALITA'

ART. I

Applicazione del Piano

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché della normativa regionale vigente, le trasformazioni urbanistiche del territorio comunale vengono regolate dai grafici del progetto e dalle presenti norme che sono parte integrante del Piano Regolatore Generale.

Esse disciplinano:

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



Tali norme sono sintetizzate ed integrate nella "tabella riepilogativa" allegata che, comunque, ha principalmente valore

sinottico.

ART. 2

Norme Generali

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

CAPO II

Indici Urbanistici e destinazioni d'uso

ART. 3

Descrizione degli indici urbanistici

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

S.T. SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)

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

S.F. SUPERFICIE FONDARIA (mq)

Per superficie fondiaria si intende quella parte di area che risulta dalla superficie territoriale, deducendo le superfici per le



opere di urbanizzazione primaria , quelle per le opere di urbanizzazione secondaria e, comunque , tutte le superfici a destinazione e proprietà pubblica La superficie fondiaria può essere suddivisa in lotti dimensionati secondo la minima unità di intervento diretto.

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

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

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

Comprende le aree per l'istruzione, per le attrezzature di interesse comune e per gli spazi di verde pubblico attrezzato (escluso il primario).

I.T. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)

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

I.F. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIA (mc/mq)

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

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

Il rapporto di copertura esprime il rapporto tra la superficie coperta, misurata secondo quanto definito dal Regolamento Edilizio, e la superficie fondiaria.

I.P. INDICE DI PIANTUMAZIONE (n°/Ha)

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

S.M. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (mq)

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



L.P. LUNGHEZZA MASSIMA DEI PROSPETTI

Lunghezza massima dei prospetti per ogni singolo corpo di fabbrica prevista dalle norme delle diverse zone omogenee.

Risultano poi definiti come da R.E.

- H. ALTEZZA DEL FABBRICATO (m)
- N.P. NUMERO DEI PIANI (n°)
- S.C. SUPERFICIE COPERTA (mq)
- V. VOLUME (mc)
- S.U. SUPERFICIE UTILE (mq)
- D.C. DISTANZA DAI CONFINI
- D.E. DISTANZA DAGLI EDIFICI
- S.I. SPAZI INTERNI
- P.P. PARCHEGGIO PRIVATO



ART. 4

Applicazione degli indici urbanistici

L'indice di fabbricabilità territoriale (IT) si applica nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo ai sensi delle presenti norme.

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

ART. 5

Destinazione d'uso

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

- | | | |
|-----|----|--|
| 1. | AA | Annessi agricoli |
| 2. | AS | Attrezzature per lo spettacolo e lo svago |
| 3. | CD | Attrezzature commerciali per la piccola distribuzione |
| 4. | CI | Commercio all'ingrosso |
| 5. | CL | Cliniche e case per anziani |
| 6. | G | Garages privati di uso pubblico |
| 7. | I | Impianti industriali |
| 8. | LA | Laboratori artigiani |
| 9. | LD | Laboratori e depositi sussidiari alle attivit... commerciali |
| 10. | PE | Pubblici esercizi |



- | | | |
|-----|----|--|
| 11. | R | Residenze |
| 12. | RA | Residenze agricole |
| 13. | SM | Attrezzature commerciali per la grande distribuzione |
| 14. | SP | Attrezzature sportive private di uso pubblico |
| 15. | TR | Attrezzature turistico ricettive a rotazione d'uso |
| 16. | U | Uffici privati, studi professionali |



TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I

ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 6

Modalità di attuazione del piano

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

L'intervento urbanistico preventivo è richiesto nelle seguenti zone :

Residenziali di espansione; zone residenziali pubbliche; riservate a servizi privati di interesse pubblico.

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

ART. 7

L'intervento urbanistico preventivo

Nelle zone a intervento urbanistico preventivo la presentazione di un progetto edilizio è subordinato alla preventiva approvazione dei progetti urbanistici di dettaglio consistenti in Piani di Recupero (Pdr), Piani di zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP)



) e Piani di Lottizzazione Convenzionata (LC), aventi valore e contenuto tecnico di piani particolareggiati e riferiti ad una intera zona individuata nelle tavole del presente P.R.G. o ad una superficie minima di intervento, fissata nelle norme delle varie zone.

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

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

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

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

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

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

I proprietari dovranno cedere al Comune le quote di aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria a computo della quota del contributo, di cui all'art. 3 della legge n. 10/1977.

Per ciascuna zona residenziale assoggettata a piano di lottizzazione viene indicata per la superficie territoriali unitaria la corrispondente dotazione di spazi pubblici in mq, fissata dalla Legge Regionale n. 14/82, o eventualmente maggiorata rispetto a quella minima inderogabile.

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

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



ART. 8

Intervento edilizio diretto

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

Il rilascio della concessione è comunque subordinata alla cessione delle aree di uso pubblico eventualmente comprese nel lotto, a scomputo degli oneri di urbanizzazione

ART. 9

Cambiamento di destinazione d'uso

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

ART. 10

Opere di urbanizzazione

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



Sono opere di urbanizzazione secondaria:

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

ART. 11

Utilizzazione degli indici e composizione del lotto

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

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

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



TITOLO III ZONIZZAZIONE

CAPO I

ZONE DI USO PUBBLICO E DI INTERESSE GENERALE

ART. 12

Zone da destinare alla viabilità

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

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

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

- a) strade primarie (extraurbane) con funzione prevalentemente intercomunale; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e classificate del tipo C ai sensi del D.M. 1/4/1968 ai fini del rispetto stradale ;
- b) strade di raccordo e di scorrimento (extraurbane) con funzione di connessione del traffico delle strade primarie e di raccolta di quello delle strade di quartiere nonché di collegamento tra i nuclei urbani; sono accessibili attraverso immissioni da strade secondarie e classificate del tipo D ai sensi del D.M. 1/4/1968 ai fini del rispetto stradale ;
- c) strade primarie urbane con funzione asse centrale di polarizzazione urbana di collegamento tra quartieri o zone urbane; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza ;



d) strade di quartiere (urbane) con funzione di collegamento tra quartieri o zone urbane; sono accessibili anche dai lotti con obbligo di precedenza ;

e) strade locali (urbane) con funzione prevalentemente di servizio diretto degli insediamenti urbani o agricoli; sono accessibili da lotti da qualunque punto ;

f) strade locali a circolazione controllata (urbane) con funzione di servizio diretto degli insediamenti urbani a ridosso dei nuclei storici; sono accessibili da lotti da qualunque punto .

Il limite della fascia di rispetto equivale al limite di edificabilità

Le strade esistenti ricadenti nel territorio comunale, non specificatamente indicate nelle tavole di piano, sono classificate secondo l'articolo 3 delle disposizioni ministeriali dell' 1/4/1968

Le caratteristiche progettuali delle strade sono rispettivamente:

- a) primaria : 2 corsie carrabili m. 3.75 ; banchine laterali m. 1.50
- b) di raccordo e di scorrimento : 2 corsie carrabili m. 3.00 ; banchine laterali m. 1,5
- c) urbana primaria : 2 corsie carrabili m. 3.00 ; marciapiedi pedonali m. 2,00; alberata
- d) strade di quartiere : 2 corsie carrabili m. 3,00 ; marciapiedi pedonali m. 1,00
- e) strade locali : 2 corsie carrabili m. 2,75 ; marciapiedi pedonali m. 1,00
- f) locali a circolazione controllata : 1 corsia m. 3,00 ; marciapiedi pedonali m. 1,00 oppure marciapiede m. 1.50



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

ART. 13

Spazi di sosta e di manovra

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

ART. 14

Distanze e distacchi nelle varie zone

Per tutte le aree ricadenti nel territorio comunale, esterne al perimetro delle zone residenziali, produttive o di interesse collettivo, le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli delle strade esistenti e di progetto, per le quali non sono indicate fasce di rispetto, sono fissate secondo le norme previste dagli artt. 4 e 5 del D.M. 1/4/1968 n. 1404

Nelle aree di espansione la distanza fra gli edifici ed il ciglio delle strade principali non deve essere inferiore a m. 10,00; in particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico questa può essere ridotta a m. 6,00, per le restanti strade vale la norma di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444.

Nel caso in cui i lotti edificatori siano posti a confine di aree destinate ad ospitare funzioni di uso pubblico i distacchi dai confini e dai fabbricati vanno computati in base alle norme specifiche delle singole zone.

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



ART. 15

Fasce di rispetto



Nelle fasce di rispetto stradale è vietato ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

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

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

Per le costruzioni esistenti sono consentite esclusivamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico-funzionale e la ristrutturazione senza aumento di volume. I soli edifici rurali possono essere ristrutturati con incremento volumetrico del 10 per cento, ma gli ampliamenti dovranno realizzarsi sul lato opposto alla infrastruttura da salvaguardare.

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

Nelle fasce di rispetto dei fiumi e torrenti è vietata ogni nuova costruzione o l'ampliamento di quelle esistenti.

Le distanze da assumere nelle nuove edificazioni dai cigli dei fiumi e dei torrenti, sono fissate secondo le norme previste dal Titolo II punto 1.7 della legge regionale n. 14/1982.

L'arretramento dei corpi di fabbrica dai cigli dei fiumi e torrenti non modifica la destinazione di zona dell'area compresa nella fascia di rispetto nei cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Le fasce di rispetto cimiteriale, che si sviluppano a partire dal confine delle zone direttamente impegnate da tali impianti, assoggetta le aree in essi comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.

L'inedificabilità all'interno del perimetro della fascia di rispetto non modifica la destinazione di zona dell'area in essa compresa nei

cui confronti sono applicabili gli indici urbanistici che regolamentano la zona stessa.

Nella fascia di rispetto della polveriera è rigorosamente vietata ogni costruzione. E' ammessa la conservazione delle colture agricole.

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

Il vincolo di rispetto della polveriera assume carattere provvisorio, sarà possibile infatti un nuovo dimensionato a norma di legge in caso di ristrutturazione.

Le fasce di rispetto delle emergenze storico artistiche, assoggetta le aree in esse comprese all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere.

E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti ed il restauro conservativo

Nelle fasce di rispetto delle emergenze storico artistiche è ammessa la realizzazione di strade, parcheggi e verde attrezzato.



CAPO II

ZONE OMOGENEE

ART. 16

Divisione del territorio in zone omogenee

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

1) Zone residenziali

- zone di interesse storico ambientale (A)
- zone parzialmente o totalmente edificate esistenti (B)
- zone di espansione residenziale privata (C)

2) Zone per attività produttive (D)

- zone per insediamenti industriali artigianali e commerciali

3) Zone di uso agricolo (E)

- zona agricola intensiva
- zona agricola estensiva
- zona agricola di salvaguardia



4) Zone di interesse generale (F)

- zone cimiteriali
- zone ospedaliere
- zone per attrezzature sportive comprensoriali
- zone per attrezzature urbane di livello superiore

5) Zone a destinazione speciale (G)

- zone sportive private ad uso collettivo
- zone di attrezzature turistiche private
- zone di attrezzature turistiche private a rotazione d'uso

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

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



CAPO III

ZONE RESIDENZIALI

ART. 17

Zone residenziali

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

Sono ammesse stazioni di servizio e officine di riparazione per autoveicoli, purchè sia garantita una superficie di parcheggio privato pari ad almeno 1 volta la superficie utile dell'officina e comunque non inferiore a mq. 40,00.

Nelle norme che seguono, là dove non vengono riportate specifiche ed indicazioni integrative, la tipologia degli interventi ammessi, zona per zona (manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica), è definita ai sensi dell'art. 31 della legge 457/1978. Ai sensi della stessa legge 457/1978 vanno intese quali zone di degrado del patrimonio edilizio esistente quelle ricadenti all'interno delle zone omogenee nel seguito definite A1 - A2 - A3 - A4 .

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

In tutte le zone residenziali di intervento diretto la cessione gratuita al Comune delle aree destinate dal piano agli standards, agli ampliamenti viari, e alla nuova viabilità, consentirà l'utilizzo da parte dei cedenti, del relativo indice di fabbricabilità fondiaria .

Nelle zone interessate dal P.d.R. (Piano di Recupero) restano confermati per i singoli fabbricati le categorie di intervento e le



norme di attuazione indicate dal predetto strumento urbanistico, integrate con le norme e le nuove destinazioni previste nel presente P.R.G. Inoltre per la destinazione d'uso delle aree libere dai fabbricati, varranno le previsioni del presente P.R.G.

In tutte le zone omogenee è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili.

ART. 18

Zona omogenea storico paesistica (A 1 - A2 - A3)

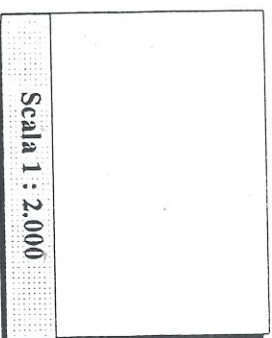
Nelle zone è vigente il P.d.R. redatto ai sensi della legge 219/1981, al quale si rimanda per l'applicazione degli interventi di attuazione del presente piano.

ART. 19

Zona omogenea storico ambientale vincolata (A 4)

Nelle zone è vigente il P.d.R. redatto ai sensi della legge 219/1981, al quale si rimanda per l'applicazione degli interventi di attuazione del presente piano. Si precisa che per gli interventi di ristrutturazione edilizia è possibile la modificazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle sagome planovalometriche esistenti.

Per l'area di verde pubblico attrezzato rientrante nella zona ed anche essa vincolata sono ammesse solo opere di arredo urbano minime, strutture provvisorie, ed attrezzature per il gioco e la sosta, compatibili per tipologia e materiali con il carattere dell'ambiente naturale esistente.



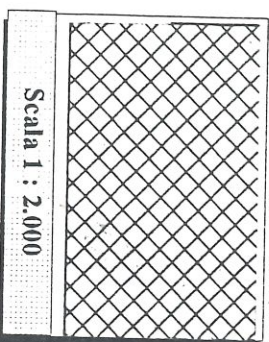
ART. 20

Zona omogenea intensiva di integrazione del centro (B1)

Tali zone di recente edificazione sono cresciute in contiguità ed in continuità' del centro storico, sviluppandosi sostanzialmente lungo l'asse stradale della S.S. 7 bis. Nel nuovo assetto urbano queste zone dovranno assumere un riconoscibile carattere urbano supportato dal nuovo assetto viario del centro tradizionale. Tali zone potranno essere oggetto di ristrutturazioni dell'esistente e di interventi di completamento.

Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria di 1.50 mc/mq, purchè la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq. 500.

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. E' inoltre possibile la modificazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle sagome planovolumetriche esistenti. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento del volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza della zona.



ART. 21

Zona omogenea di completamento dei nuclei urbani consolidati. (B2)

La zona comprende quelle aree del territorio comunale che interessano sia il margine nord-ovest del centro tradizionale e si svolge in larga parte lungo l'impluvio che segue il tracciato della S.S. 7 bis; sia un'area di recente edificazione sviluppatasi in continuità

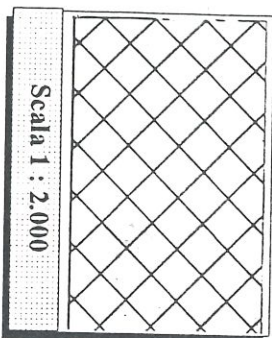


con un nucleo esistente, in gran parte ristrutturato, ed in prossimità ai nuclei residenziali periferici del Comune di Mercogliano.

Per consolidarne il carattere urbano tali zone potranno essere oggetto di interventi di ristrutturazione dell'esistente e di interventi di completamento;

Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,90 mc/mq, purchè la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq. 500

Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/1968 n. 1444. E' inoltre possibile la modificazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle sagome planovolumetriche esistenti. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni, anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento del volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza della zona.



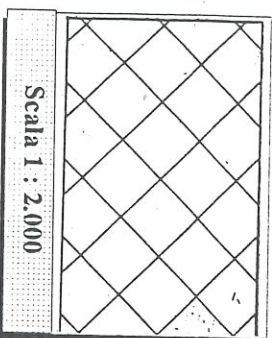
ART. 22

Zona omogenea di completamento residenziale (B 3)



La zona di recente edificazione occupa un sito che per la particolare conformazione e per la tipologia edilizia esistente di case unifamiliari, potrà essere oggetto di limitati interventi di ristrutturazione dell'esistente e di interventi di completamento che ne incentivino il carattere residenziale.

Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 0,60 mc/mq, purchè la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq. 500.

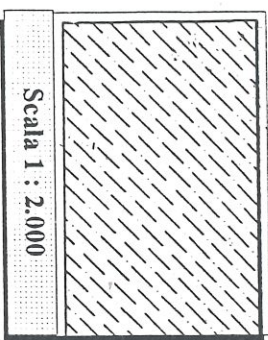


Sono ammesse altresì ristrutturazioni edilizie a parità di volume preesistente, nel rispetto del comma 4° art. 7 del D.M. 2/4/1968 n.

1444. E' inoltre possibile la modificazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle sagome planovolumetriche esistenti. Il lotto minimo deve essere rispettato oltre che dalle nuove costruzioni , anche dalle operazioni di ristrutturazione edilizia che determinino un incremento del volume, comunque contenuto nei limiti dell'indice di fabbricabilità fondiaria della zona. Vanno in ogni caso rispettati i limiti di altezza e di distanza della zona.

ART. 23

Zona omogenea urbana diffusa (B4)



La zona di recente edificazione si è sviluppata disorganicamente lungo la strada comunale Aldo Moro con nuclei residenziali diffusi aventi caratteristiche tipologiche comuni di case unifamiliari. Vista la particolare conformazione dell'edificato che pur avendo carattere residenziale non consegue caratteri propriamente urbani, in tale zona è permesso l'adeguamento funzionale dell'edificato, sono quindi consentiti gli interventi di ristrutturazione dell'esistente e la modificazione delle destinazioni d'uso nel rispetto delle sagome planovolumetriche esistenti, è altresì possibile realizzare tettoie e porticati purchè sia rispettato il rapporto di copertura pari al 30% della superficie coperta esistente.



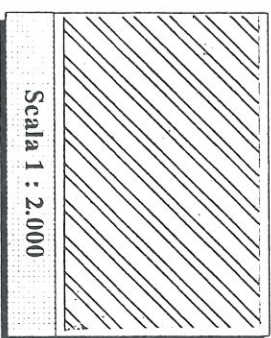
ART. 24

Zone omogenee dei piani di zona vigenti (C*1 - C*2 - C*3)

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

ART. 25

Zone omogenee del piano di lottizzazione vigente (C**)



Le zone sono compiutamente regolate, all'interno del confine di diretta pertinenza della lottizzazione convenzionata in attuazione dai vigenti strumenti urbanistici esecutivi al quale va fatto espresso riferimento per qualsivoglia intervento ricadente al loro interno

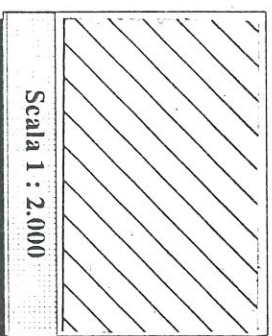
ART. 26

Zone omogenee di espansione residenziale (C1)



Comprendono le zone di espansione residenziale che per dimensione e localizzazione dovranno assumere carattere di integrazione urbana.

Sono comprese in questa zona omogenea aree in parte già edificate interne al tessuto urbano che caratterizzate da una potenziale instabilità necessitano di una organica integrazione con il tessuto esistente. In particolare si segnalano le aree prossime al nucleo storico della "Portella", e le aree che si sviluppino lungo il Vallone Iernale, parallelamente all'asse storico costituito dal corso G. Garibaldi, dal



corso V. Emanuele e dalla via W.Loffredo.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di, almeno 4.000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 1,00 mc/mq.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche. Gli edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro i limiti dell'edificabilità indicata nel relativo indice. L'entità delle attrezzature pubbliche da reperire in ciascuna lottizzazione va computata, giusto art. 7 della presente normativa, in 18 mq per ogni 100 mq di superficie territoriale

La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard va operata per ciascuna lottizzazione nel rispetto di quella generale indicata nelle tavole di piano per l'intera zona (e precisamente: verde attrezzato, 60%; parcheggi, 40%).

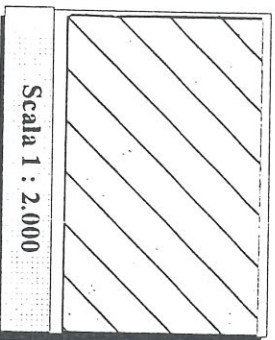
E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni. Tutte le superfici pubbliche dell'interno della lottizzazione vanno cedute all'Amministrazione a computo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 27

Zone omogenee di espansione residenziale di integrazione (C2)

Comprendono le zone di espansione residenziale con caratteri urbani adeguati al tessuto limitrofo: ciò comporta un'altezza degli edifici di nuova edificazione pari a mt. 10,50.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata.



Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 4.000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 0,60 mc/mq.

La volumetria consentita dall'indice territoriale deve intendersi riferita alle sole cubature private, con esclusione di quelle relative alle attrezzature pubbliche. Gli edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro i limiti dell'edificabilità indicata nel relativo indice. L'entità delle attrezzature pubbliche da reperire in ciascuna lottizzazione va computata, giusto art. 7 della presente normativa, in 18 mq per ogni 100 mq di superficie territoriale

La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard va operata per ciascuna lottizzazione nel rispetto di quella generale indicata nelle tavole di piano per l'intera zona (e precisamente: verde attrezzato, 60%; parcheggi, 40%). E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni. Tutte le superfici pubbliche dell'interno della lottizzazione vanno cedute all'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.



CAPO IV

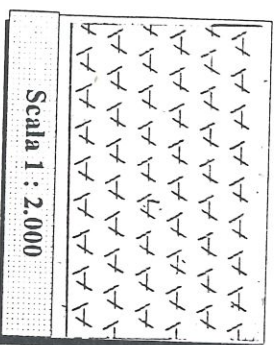
ZONE PER INSEDIAMENTI INDUSTRIALI

ART. 28

Zona omogenea artigianale, industriale e commerciale esistente (DI)



Tale zona comprende in gran parte quelle aree già destinate nel P.d.F. ad insediamenti produttivi, industriali, artigianali o commerciali insieme ad aree sparse occupate da attività produttive che si sono sviluppate nel corso di un ventennio. Tale zona è destinata ad edifici ed attrezzature per attività artigianali ed industriali. E' consentita, inoltre la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonchè l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc.



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

Il piano si attua mediante concessione diretta con l'obbligo di cessione gratuita di aree pubbliche al comune. Nei nuovi interventi nonchè negli interventi di ristrutturazione sarà possibile utilizzare un rapporto di copertura non superiore al 50%, e purchè la superficie di intervento (valutata al lordo delle aree da cedere al comune) sia superiore o uguale a mq. 1000. L'aliquota del lotto da cedere gratuitamente, non deve essere inferiore al 20 % della superficie d'intervento e deve essere accessibile dalla viabilità pubblica e fruibile adeguatamente in quanto a configurazione.

E' fatta salva la facoltà all'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle

dette destinazioni.

Per l'area esistente situata in località "Boschetto" e comprendente depositi di esplosivi. Sono consentiti esclusivamente interventi di ristrutturazione, compatibili con la capienza di esplosivo esistente autorizzata secondo la normativa vigente.

Gli indici da applicare sono i seguenti :

RC = 50 %

H: in funzione dell'impianto da realizzare

DE = H con minimo assoluto di m. 10.00

DC = m. 7.50

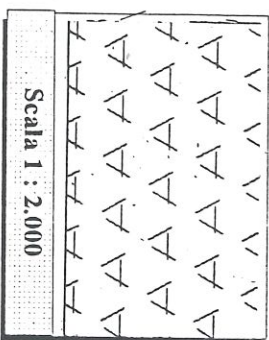
S I : secondo le norme specifiche

PP : come tabella A allegata



ART. 29

Zona omogenea artigianale e commerciale (D2)



Tale zona è sita in località "Rivarano", compresa tra un'area residenziale-commerciale-alberghiera del Comune di Mercogliano (che si svolge lungo la S.S. 7 bis in prossimità... dello svincolo autostradale di Avellino Ovest) e la rete viaria comunale composta da via A. Moro, via Basecchia e via Rivarano. Tale zona è destinata ad edifici ed attrezzature per attività artigianali e commerciali. E' consentita, inoltre la installazione di uffici, laboratori, magazzini, depositi, rimesse, attrezzature sociali al servizio degli addetti e connessi all'attività produttiva, nonché l'edificazione di abitazioni per il titolare o per il personale addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti con il limite di un alloggio per ciascuna azienda ed una cubatura residenziale massima di 400 mc .

In tale zona sono vietati insediamenti per attività commerciali e artigianali nocive di qualsiasi genere e natura. Non sono

consentiti scarichi di fogne senza preventiva depurazione secondo le disposizioni che saranno impartite di volta in volta dall'ufficio Sanitario in relazione alla natura delle acque stesse, tenuto conto della legge e dei regolamenti igienico sanitari vigenti.

Il piano si attua mediante concessione diretta . Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando un rapporto di copertura non superiore al 20%, e purchè la superficie di intervento (valutata al lordo delle aree da cedere al comune) sia superiore o uguale a mq. 3.000 . L'aliquota del lotto da cedere, non inferiore al 10% della superficie di intervento, individuato nelle tavole della zonizzazione, deve essere ceduto gratuitamente all'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. E' fatta salva la facoltà all'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni.

Gli indici da applicare sono i seguenti :

RC = 20% (computato al lordo delle aree da cedere gratuitamente al comune)
H: in funzione dell'impianto da realizzare

DE = H con minimo assoluto di m. 10.00

DC = m. 5,00

SI = secondo le norme specifiche

PP = come tabella A allegata





CAPO V

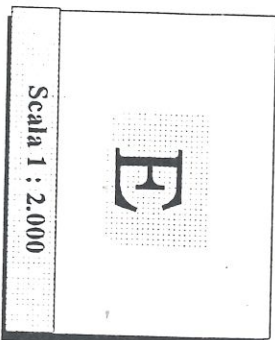
ZONE AGRICOLE

ART. 30

Zone omogenee agricole

Tale zona è destinata all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. Sono consentite abitazioni rurali e annessi agricoli quali stalle, silos, magazzini, depositi e locali per la conservazione e la lavorazione artigianale dei prodotti agricoli.

Ai sensi della Legge Regionale n.14/82. "La carta dell'uso agricolo e delle attività colturali in atto individua il carattere prevalente delle culture. Gli indici da applicare sono desunti da idonea certificazione da allegare alla richiesta di concessione edilizia e relativa alla destinazione culturale all'atto della richiesta medesima"



Nelle zone agricole il piano si attua mediante concessione diretta, l'indice di fabbricabilità fondiaria per la parte abitativa sarà così articolato:

- Aree boschive, pascolive e incolte - 0.003 mc/mq per questa zona la superficie di intervento dovrà essere superiore o uguale a mq. 20.000
- Aree seminatave ed a frutteto - 0.03 mc/mq per questa zona la superficie di intervento dovrà essere superiore o uguale a mq. 4.000
- Aree seminatave irrigue con colture pregiate ed orti a produzione ciclica intensiva - 0.003 mc/mq per questa zona la superficie di intervento dovrà essere superiore o uguale a mq. 4.000

Ai fini del computo delle cubature si farà riferimento al piano di calpestio del primo livello fuori terra, sempre che l'eventuale seminterrato non ecceda per altezza del piano di campagna di m. 1.50.

L'altezza massima in tutte le tre aree sarà pari a mt. 7.50

Nel computo dei volumi abitativi di cui sopra non sono da computarsi: stalle, silos, i magazzini e i locali per la lavorazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione del fondo e delle sue caratteristiche colturali e aziendali documentate, nonché gli impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti lattiero-caseari.

Per tali realizzazioni è stabilito un indice di fabbricabilità fondiaria rispetto al fondo di 0.10 mc/mq ; altresì per gli allevamenti zootecnici che possono essere consentiti esclusivamente nelle zone boschive, incolte e pascolive è stabilito l'indice di copertura di 0.05 ed una distanza minima dai confini di mt. 20.00

Le esistenti costruzioni a destinazione agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate del 20% dell'esistente cubatura, purché esse siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo opportunamente documentata.

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

In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori a 500 mc.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo Comune.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori restano vincolate alla inedificabilità e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nelle zone agricole la concessione ad edificare per le residenze può essere rilasciata per la conduzione del fondo esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere e considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 9 maggio 1975, n.153



CAPO VI

ZONE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

ART. 31

Zone cimiteriali (F1)

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.

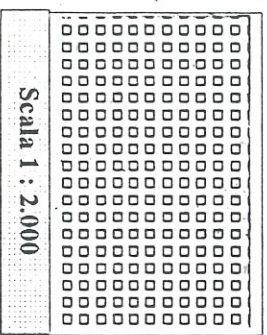
ART. 32

Zona per attrezzature di livello urbano (F2 ospedale - F3 mattatoio - F4 caserma Corpo Forestale - F5 Impianti comprensoriali)

In tale zona sarà possibile il completamento, delle strutture in corso di progettazione nonché realizzazione. Sono comunque consentiti gli interventi di ristrutturazione dell'esistente con un incremento volumetrico del 20%.

ART. 33

Zona per attrezzature sportive comprensoriali F6



In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature sportive coperte e scoperte ed attrezzature e servizi connessi



all'accoglienza degli atleti come spogliatoi, bar, spazi per il ristoro ecc.; attrezzature per il tempo libero ed uffici per l'amministrazione del complesso sportivo, d'interesse generale. Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite dai privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree che il loro asservimento ad uso pubblico) mediante concessioni temporanee regolamentate da convenzioni da stipulare con il comune.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

RC = 0.50 mq/mq

H = 12.00 m

DC = 5.00 m



CAPO VII

ZONE A DESTINAZIONE SPECIALE

ART. 34

Zona turistico residenziale alberghiero (G1.1)

Tale zona ricalca sostanzialmente le aree già destinate nel P.d.F. a zona omogenea turistico residenziale-alberghiero.

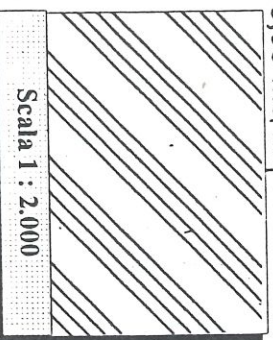
Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 4000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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

L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 0,9 mc/mq suddiviso in 0,60 mc/mq da destinare alla realizzazione di attrezzature alberghiere, e in 0,30 mc/mq da destinare a residenze turistiche.

Gli edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro i limiti dell'edificabilità fondiaria indicata nel relativo indice. L'entità delle attrezzature pubbliche da reperire in ciascuna lottizzazione va computata, giusto art. 7 della presente normativa, in 18 mq per ogni 100 mq di superficie territoriale.

La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard va operata per ciascuna lottizzazione nel rispetto di quella generale indicata nelle tavole di piano per l'intera zona (e precisamente: verde attrezzato, 60%; parcheggi, 40%). E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle



pubbliche, alcune delle dette destinazioni. Tutte le superfici pubbliche dell'interno della lottizzazione vanno cedute all'Amministrazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

ART. 35

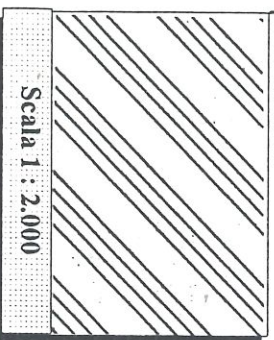
Zona turistico residenziale (G1.2)



Tale zona turistico residenziale è situata sul culmine del valico di monteforte ed è contigua ad un nucleo residenziale che accoglie un'utenza di tipo integrato.

Il piano si attua mediante intervento urbanistico preventivo di iniziativa privata. Il rilascio delle concessioni edilizie e l'edificazione dei singoli lotti sono subordinati all'approvazione preventiva dei piani di lottizzazione, estesi ad una superficie di almeno 4000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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



L'indice di fabbricabilità territoriale, esteso alle singole lottizzazioni nella loro interezza, è stabilito in 0,9 mc/mq da destinare a residenze turistiche.

Gli edifici preesistenti all'interno della lottizzazione vanno computati nel volume massimo ammissibile determinato applicando l'indice di fabbricabilità territoriale; sono comunque suscettibili di ristrutturazione a parità di volume o di incremento volumetrico entro i limiti dell'edificabilità fondiaria indicata nel relativo indice. L'entità delle attrezzature pubbliche da reperire in ciascuna lottizzazione va computata, giusto art. 7 della presente normativa, in 18 mq per ogni 100 mq di superficie territoriale.

La ripartizione di detta superficie complessiva tra le diverse tipologie di attrezzature standard va operata per ciascuna lottizzazione nel rispetto di quella generale indicata nelle tavole di piano per l'intera zona (e precisamente : verde attrezzato, 60%; parcheggi, 40%). E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione di variare, in fase esecutiva e sempre nell'ambito di quelle pubbliche, alcune delle dette destinazioni. Tutte le superfici pubbliche dell'interno della lottizzazione vanno cedute all'Amministrazione a scomputo

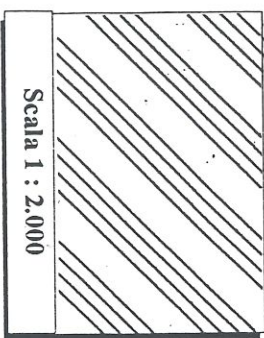
degli oneri di urbanizzazione.

ART. 36

Zone turistiche alberghiere e di servizio (G2)

Tali zone sono destinate ad attrezzature turistiche private di carattere economico sociale e di uso collettivo. In esse sono realizzabili complessi di impianti sportivi (palestre, piscine, ecc.), impianti turistici ricettivi a rotazione d'uso (residences), attrezzature di servizio (cliniche e attrezzature sanitarie private) e servizi complementari (centri conferenze, ristoranti, discoteche).

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



Il piano si attua mediante concessione diretta. Le aree libere potranno accogliere nuovi edifici utilizzando l'indice di fabbricabilità fondiaria massimo di 1,00 mc/mq, purchè la superficie di intervento sia superiore o uguale a mq. 2000. Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione dell'esistente con un incremento volumetrico del 20%.

Inoltre, per l'edilizia alberghiera, almeno il 70 % delle superfici scoperte dovrà essere sistemato a verde ed opportunamente attrezzato e, a servizio di ogni impianto , saranno previste aree per parcheggio nelle misure minime di 8 mq/posto letto. Per tali parcheggi può essere utilizzato il residuo 30% di superficie scoperta non attrezzata a verde , in caso occorre una maggiore superficie questa potrà essere reperita anche in aree che non formino parte del lotto, purchè asservite all'albergo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio.



Si applicano i seguenti indici:

$RC = 0,30 \text{ mq/mq}$

$IF = 1.00 \text{ mc/mq}$

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

$H = 10,00$

$NP = 3$

$DC = H/2$ con minimo assoluto di m. 5.00

$DE = H$ con minimo assoluto di m. 10.00

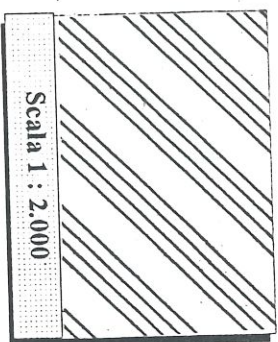
$PP =$ secondo la tabella A allegata

ART. 37

Zone turistiche private ad uso collettivo di valorizzazione ambientale (G3)

Tali zone sono destinate ad attrezzature turistiche private di carattere economico sociale e di uso collettivo. In esse sono realizzabili, impianti turistici ricettivi a rotazione d'uso (residence, case per anziani, centri per l'educazione ambientale e di ricerca incentrata sulle risorse dell'area, bungalow, attrezzature di ristoro), attrezzature sociali, sportive e di ricreazione (piste mountain bike, impianti sportivi ecc.). Tali interventi dovranno essere realizzati con strutture leggere in accordo con l'ambiente naturale. La destinazione residenziale è consentita per le sole abitazioni del personale (custodia, personale telefonico e di servizio) di cui è strettamente indispensabile la permanenza presso gli impianti. La quota di volumetria destinata a tale funzione sussidiaria non dovrà eccedere il valore del 15% di quella totale della zona .

Il rilascio delle concessioni edilizie e la edificazione dei singoli lotti sono subordinati alla approvazione preventiva della



lottizzazione estesa ad una superficie di almeno 4.000 mq, ed alla stipula della relativa convenzione.

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

Si applicano i seguenti indici:

$IT = 0.4 \text{ mc/mq}$

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

$H = 7.50 \text{ m}$

$NP = 2$

$SM = 8.000 \text{ mq}$

$DC = H/2$ con minimo assoluto di m. 5.00

$DE = H$ con , minimo assoluto di m. 10.00

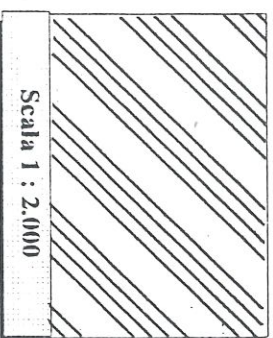
PP : secondo la tabella A allegata

ART. 38

Zone sportive private ad uso collettivo (G4)

In tali zone è consentita la realizzazione di attrezzature sportive coperte e scoperte ed attrezzature e servizi connessi all'accoglienza degli atleti come spogliatoi, bar, spazi per il ristoro ecc.; attrezzature per il tempo libero ed uffici per l'amministrazione del complesso sportivo. Per le strutture di nuovo impianto e per gli eventuali adeguamenti funzionali di quelle esistenti comportanti modifiche ed ampliamenti, il relativo programma d'intervento dovrà essere sottoposto all'Amministrazione comunale ai fini della stipula di convenzioni che ne disciplinino l'uso.

Il piano si attua mediante concessione diretta con l'obbligo di cessione gratuita al comune di aree pubbliche, non inferiori al 10% della superficie di intervento, da destinare a parcheggio.



residenziale massima di 400 mc, con il limite di un alloggio per ciascuna azienda.

Gli indici da applicare sono i seguenti:

RC = 0.50 mq/mq

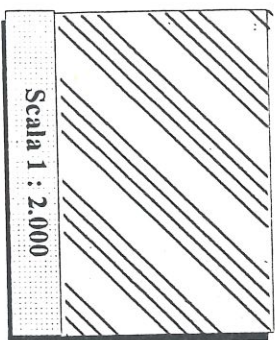
H = 12.00 m

DC = 5.00 m

ART. 39

Zona storico artistica
di valorizzazione culturale ed ambientale (G5)

La zona caratterizzata dalla emergenza monumentale del Castello, che per la sua collocazione in un suggestivo contesto ambientale, potrà essere valorizzata attraverso l'utilizzazione degli spalti e delle aree libere (allestite con strutture leggere provvisorie, da realizzare con materiali e tipologie strutturali in accordo con le preesistenze storiche) per manifestazioni culturali e di svago. Il relativo programma d'intervento dovrà essere sottoposto all'Amministrazione comunale ai fini della stipula di convenzioni che ne disciplinino l'uso. Gli edifici esistenti potranno essere oggetto esclusivamente di restauro conservativo ai sensi della legge 457/78.



CAPO VIII

SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

ART. 40

Arece per l'istruzione (fino all'obbligo)

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

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

RC $\approx$ 0,50 mq/mq

DC = H/2 con minimo assoluto di m. 10.00

DE = H con minimo assoluto di m. 5.00

SI : consentito patio ed ampio cortile

PP : secondo la tabella A allegata

ART. 41

Arece per attrezzature di interesse comune

In tali aree il piano si attua mediante intervento diretto. Le costruzioni destinate ad attrezzature di interesse comune. Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico, regolamentato da convenzioni da stipulare con il comune.



In queste aree è possibile la realizzazione di attrezzature per il culto.
Si applicano i seguenti indici :

SM = pari alle norme specifiche per ciascun tipo di attrezzatura
RC = 0.4 mq/mq
DC = H/2 con minimo assoluto di m. 5.00
DE = H con minimo assoluto di m. 10.00
SI = consentiti tutti i tipi
PP = secondo la tabella A allegata

ART. 42

Aree per il verde pubblico

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, attrezzature per il gioco e la sosta, chioschi e rivendite aventi caratteristiche semipermanenti e con limite volumetrico massimo di mc 40.00, ad eccezione per i chioschi e le rivendite esistenti per le quali restano confermate le volumetrie regolarmente acquisite. Tali attrezzature possono anche essere eseguite e gestite da privati (fermo restando la proprietà pubblica delle aree) mediante concessioni temporanee, con l'obbligo di asservirle ad uso pubblico, regolamentato da convenzioni da stipulare con il comune.

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.

Il verde ornamentale eventualmente esistente dovrà essere conservato.



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

IF = 0.10 mc/mq

DC = m. 5.00

DE = m. 10.00

PP = secondo la tabella A allegata

ART. 43

Arece per i parcheggi pubblici

I parcheggi pubblici, previsti per ciascuna zona, secondo l'ubicazione e/o il dimensionamento di piano, dovranno essere costituiti da aree separate dagli spazi di circolazione e di sosta e da questi accessibili attraverso appositi varchi nei marciapiedi pedonali e nelle cordonature e recinzioni perimetrali. Nelle aree di parcheggio è consentita la piantumazione di essenze ombrelliformi a condizione che l'interesse tra le piante sia multiplo degli spazi di ingombro delle autovetture previste.

ART. 44

Spazi di sosta e parcheggi

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

Qualsiasi trasformazione della destinazione d'uso di insediamenti esistenti alla data di adozione del P.R.G. implica l'adeguamento della 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, purchè 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 di m. 400.

ART. 45

Arete di verde privato

Tali zone individuano aree di tutela ambientale prossime a nuclei residenziali. Esse sono assoggettate all'assoluta inedificabilità di nuove costruzioni di qualsiasi genere. E' tuttavia consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti e la loro ristrutturazione, senza aumento di volume.

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



TITOLO IV

DISPOSIZIONI FINALI E TRANSITORIE

CAPO I

DISPOSIZIONI FINALI

ART. 46

Servizi igienici

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del piano è consentito un incremento di volume non superiore a mc 50.00 per ciascuna unità immobiliare, destinato alla realizzazione di impianti e servizi delle abitazioni se questi risultano inesistenti o insufficienti. Tale norma è applicabile a condizione che siano rispettati i relativi parametri DE e DC.

ART. 47

Allineamento degli edifici esistenti



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

Tale norma è applicabile solo nelle zone A e B.

ART. 48

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. 49

Deroghe



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

CAPO II

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 50

Ampliamenti e sopraelevazioni

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

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

ART. 51

Norme di salvaguardia

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



TABELLA A

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



<i>Destinazione d'uso degli edifici</i>	<i>Superficie di parcheggio</i>
- residenziale	10 mq ogni 100 mc di V
- residenziale turistico a rotazione d'uso	10 mq ogni 100 mc di V
- supermercati e centri di vendita	12.50 mq ogni 100 mc di V
- commercio di piccola distribuzione	30 mq ogni 100 mq di SU
- magazzini di deposito	30 mq ogni 100 mq di SU
- cliniche private	30 mq ogni 100 mq di SU
- ristoranti, bar, ecc.	30 mq ogni 100 mq di SU

- teatri, cinematografi, luoghi di svago, impianti sportivi
- impianti industriali ed artigianali
- uffici e studi professionali
- scuole dell'obbligo
- ambulatori, uffici pubblici, attrezzature di interesse comune

30 mq ogni 100 mq di SU

30 mq ogni 100 mq di SU

30 mq ogni 100 mq di SU

25 mq ogni 100 mq di SU

30 mq ogni 100 mq di SU

